

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-970

23.12.2019

Protector Forsikring ASA

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Skjeggkre – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En halvpart av en tomannsbolig i Oslo oppført i 1950 ble solgt "som den er" for kr 7,15 mill., og overtatt kjøper den 31.7.18. Etter innflytting i slutten av august, observerte kjøper insekter i boligen, og reklamerte over forholdet til selskapet. Ifølge selskapet hadde selger ikke sett insekter i sin eiertid. Kjøper fremsatte krav om prisavslag som en følge av skjeggkre, og anførte at det forelå en opplysningssvikt fra selgerens side, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet under henvisning til at det ikke forelå opplysningssvikt og heller ingen vesentlig mangel, herunder at det ikke var dokumentert at boligen var påført et verditap. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 869 375 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig oppført i 1950.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2015. På spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 150 000 ved kjøpekontrakt datert 15.5.18 og overtatt av kjøper den 31.7.18.

Kjøper flyttet inn i boligen i slutten av august, og kjøper har forklart at det noen uker etter innflytting ble observert insekter i boligen.

Kjøper kontaktet Mycoteam som stadfestet at det var tale om skjeggkre, og den 14.11.18 ble det fremsatt reklamasjon mot selskapet.

Mycoteam ble deretter engasjert for å undersøke forholdene nærmere. Fra deres rapport datert 10.1.19 hitsettes:

Limfellebruken er ikke helt henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 75 feller i forhold til vår anbefaling på 55 feller. Eksponeringstiden var 29 og 37 døgn i forhold til anbefalt ca. 28. Grunnet at vi kan ta hensyn til antallet feller i videre beregninger og at de fellene som sto til eksponering i 37 døgn var plassert på kaldloftet, hvor det var svært liten fangst, anser vi fangstresultatet som representativt for skadebildet.

Analysene har vist at det var 94 % nymfer og 6 % voksne individer. Det er funnet 39 skjeggkre på opptil 5 mm (61 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 21 skjeggkre på 5-10 mm (33 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det fire voksne individer med en alder over 1,5 år.

Dette resultatet samsvarer med vår erfaring av forekomst av skjeggkre i fase 3, som pleier å være ca. 95 % nymfer og 5 % voksne individer. Antall voksne individer kan variere stort fra gang til gang, og det er ikke

uvanlig at det bare blir fanget få eller ingen voksne individer i fellene. Dette gjelder særlig hvis det er små populasjoner eller det forekommer andre forhold som kan påvirke denne fordelingen.

Den rikelige forekomsten av nymfer i forhold til voksne skjeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reprodukerende skjeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Vi vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5 – 2 år.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 12, mens den for 1. etasje var Fi er lik 18 og Fi er lik 5 på loftet. Dette viser at skjeggkreene hovedsakelig holder til i 1. etasje. Grunnen til dette er at de finner gunstige utviklingsforhold i dette området og at det dermed er arnesteder for skjeggkre i deler av konstruksjonene i denne etasjen.

Antatt totalkostnad for oppfølging/bekjempelse: ca. kr 55 500 pluss mva.

Tilleggs kommentar:

Etter min mening er det svært/helt usannsynlig at en skjeggkreforekomst i fase 3 kan komme inn ved legging av nye gulv. Det er overvekten av små nymfer som gjør at det kategoriseres som et tilfelle i fase 3. De minste nymfene er svært følsomme for uttørking og kan ikke reise lengre avstander som gjør at det er høyst sannsynlig at de har klekket i den aktuelle bygningen.

Kjøper innhentet en uttalelse fra naboen hvor det fremgikk følgende:

Jeg (...) kan bekrefte å ha observert insekt av typen kre (troligvis skjeggkre, men ingen ekspert har bekreftet dette) på min eiendom (...) for 1-2 år siden. Det rører seg kun om noen dyr, maks 10 st tilsammen i denne tidsperioden.

Kjøper kontaktet en annen budgiver på boligen, som bl.a. uttalte:

Dersom jeg hadde visst at det var skjeggkre i boligen, ville det sannsynligvis ha påvirket min budgivning.

Eiendomsmegler F. ble også engasjert, og fra hans rapporter hitsettes:

Undertegnede har tidligere befart og mangelsvurdert eiendommer som har konstatert forekomst av skjeggkre, og har basert vurderingen på rapport utarbeidet av Mycoteam, samt salgsoppgave og kjøpekontrakt.

(...)

Slik vi har forstått det, basert på rapporten til Mycoteam og øvrige rapporter i tilsvarende saker, finnes det i dag ingen metode for å bli kvitt disse dyrene helt. Det antydes dog at det aktivt arbeides med problematikken, som ser ut til å ha en økende utbredelse i Norge de senere år. Det er derfor ikke urimelig å anta at man i løpet av noen år vil kunne avdekke en metode for å løse problemet permanent.

Ved omsetning i markedet ville opplysningsplikten åpenbart omfatte problemet. En slik opplysning vil føre til usikkerhet for så godt som samtlige potensielle kjøpere i deres vurdering av hvorvidt de ønsker å kjøpe boligen og således påvirke betalingsviljen.

Det er vanskelig å være helt eksakt i antakelsen ift hvor stor påvirkning problemet har mht prisreducerende effekt ved et salg. Da skjeggkre lett kan spres mellom boenheter kan risikoen for spredning og aktivitet hos naboer medføre ytterligere usikkerhet i kjøpsvurderingen.

Flere potensielle kjøpere vil trolig velge boligen bort, og heller kjøpe alternative boliger uten dette problemet. I salgsmaterialet er det vektlagt at boligen er "svært barnevennlig" som kjøpsargument. Vi tror at spesielt småbarnsfamilier i etableringsfasen vil vurdere boligen som mindre barnevennlig etter opplysning om skjeggkre. Vi tror dog at en del av kjøpegruppen vil tro på en fremtidig bekjempelse og/eller vurdere problemet som "levelig" mot en vesentlig rabatt.

(...)

Da vi ikke har befart eller undersøkt alle forhold rundt eiendommen, tar vi forbehold om at det kan dukke opp ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum, og at verdieffekten av problemstillingen vurderes individuelt. Undertegnede er tilgjengelig til spørsmål rundt vurderingen ved behov.

På befarings 19. august 2019 opplyser eier om at tilstøtende naboer også har skjeggkre. Eier opplyser at det sammen med to av tre tilstøtende naboer er iverksatt saneringstiltak. Det er hittil gjennomført to

behandlinger hvor det er sprøytet med innsektsmiddel på/bak gulvlist, samt anvendt innsektsmiddel sammen med limfeller og kakkerlakkåte. Omfanget av gjenværende bestand er usikker.

Undertegnede observerte ingen skjeggkre på befaring. Neste behandling er anbefalt i november. Bekjempelse av skjeggkre er en langvarig prosess og slik vi har forstått det finnes det fortsatt ingen metoder som kan garantere å bli kvitt dyrene 100 %. Da skjeggkre lett kan spres mellom boenheter via sprekker, utettheter, rørgjennomføringer og lignende fra tilstøtende naboer vil det være spesielt krevende å bli kvitt insektene permanent. Eier opplyser at tilstøtende nabo (vegg i vegg) i (bolig) ikke ønsker å gjennomføre saneringstiltak, noe som vil gjøre det enda vanskeligere å redusere bestanden.

Ved omsetning i markedet ville opplysningsplikten omfattet både skjeggkre i boligen og tilstøtende naboseksjoner. I tidligere vurdering fra 20.08.19 er det tatt høyde for at risiko for spredning skaper ekstra usikkerhet og har betydning for verdiminus. Vi tror fortsatt at den prisreduserende effekten av problemet, samt opplysningsplikten og usikkerheten dette medfører utgjør mellom 0,6 – 0,8 MNOK på kjøpstidspunktet (08.02.18).

Kjøper engasjerte også eiendomsmegler W., som i sin rapport bl.a. uttalte:

Det er konstatert at det er en meget aktiv og reproduserende populasjon. Normalt bør man beregne inntil 18 måneder for sanering av denne type individer. (...) For det andre er dette en halvpart av tomannsbolig med naboer under og på begge sider. Som kjent overlever ikke skjeggkre utendørs her til lands, men her er det også naboer som normalt kan "smitte" denne boligen. Nyere boliger oppført med etasjeskillere i betong og som er bygget som brannceller, er de som har de beste forutsetninger for vellykket tetting. Disse tomannsboligene består hovedsakelig av bindingsverk i tre og denne type boliger med mange enheter gir utfordrende og vanskelige forhold for en omfattende tetting av alle rør- og kabelgjennomføringer, bindingsverk, bærende konstruksjoner m.m. Det er svært viktig og vesentlig at boligen tettes etter alle kunstens regler for å minimere skadeomfanget, og lettere kunne kartlegge omfanget av skjeggkre.

Det opplyses videre fra kjøpers side, at kjøper og to av tre tilstøtende naboer (den ene seksjonen i (...) og begge seksjonene i nr. 11), har iverksatt saneringstiltak mot skjeggkre i regi av (skadedyrkontrollfirma). Den andre tilstøtende seksjonen i (...) har også skjeggkre, men eier av denne ønsker ikke å være med på sanering. Det understrekes at bekjempelse av skjeggkre under disse forholdene – hvor tilstøtende seksjoner også har skjeggkre, og ikke alle ønsker å være med på saneringstiltak – gjør det vanskeligere å redusere bestanden like effektivt som om det kun hadde dreid seg om klagers bolig. Ved et eventuelt videresalg nå må begge forhold opplyses, og det anføres at dette vil ha en enda større prisdempende effekt enn om det hadde dreid seg f.eks. om en frittliggende enebolig hvor eier hadde full kontroll over saneringstiltakene.

Vi er redd for at skjeggkre er kommet til landet for å bli, og i all den tid skjeggkre blir mer og mer vanlig og akseptert, vil det også ved salg for ettertiden fremstå positivt at seksjonen er tettet og behandlet etter alle kunstens regler. Det er å forvente at en sanert og tettet bolig selger bedre enn en ubehandlet.

Avslutningsvis er det å forvente at dette vil utgjøre en verdireduksjon ved videresalg selv om dette blir mer og mer vanlig. Av samtlige skjeggkre saker som vi har behandlet, nærmere 100 i tallet, er denne snr... i (bolig) en av de boligene som er normalt angrepet av skjeggkre og på snittet normalt areal. Eier står med andre ord foran en stor oppgave med å starte saneringer her, før spredningen og bestanden øker.

(...)

Pr. juni 2017 er det et ferskt salg (...) i Oslo. Halvpart av tomannsboligen, A på 121 kvm., ble kjøpt i mai 2018 for kr 8,7 mill. Etter budaksept ble det funnet en stor populasjon med skjeggkre i boligen. I juni 2019 skulle nabo B selge sin bolig. Den er nesten lik A, bortsett fra følgende: 135 kvm. (14 kvm. større), full utleie del i kjeller og egen garasje. I følge prisstigningen i markedet fra våren 2018 til våren 2019 på 4 % og med tall fra eiendomsverdi, skulle bolig A nå ha en markedsverdi på ca. kr 9 mill. Bolig B, som er 14 kvm. større, har utleie del og garasje skulle markedsmessig ha en verdi på mellom kr 9,3 og 9,5 mill. Den ble lagt ut for kr. 8 750 000 og solgt for kr 8 875 000. I prospektet til bolig B sto det: "Naboen har observert skjeggkre, vi har satt opp feller i vår bolig og det er fanget 1 stk. kre i fellene, denne var sølvfarget". Hvor mye er 14 kvm., utleie del og garasje verdt? Kr 175 000 eller mer? Det er meget sannsynlig at eier av bolig A i dag ikke bare hadde mistet prisstigningen på 4 %, men også måtte solgt til en lavere pris enn det de ga for 1 år siden.

(...)

Vi mener at 2-3 budgivere fort vil miste interessen for boligen, også forutsatt at boligen blir sanert, da det p.t. ikke er mulig å bli kvitt skjeggkre 100 %. Vi har også lagt til grunn for vurderingen at Mycoteam sine anbefalte

tiltak blir gjennomført og at bestanden av skjeggkre vil være på et minimum, samt at det vil forsettes å saneres slik at bestanden ikke blomster opp igjen på et senere tidspunkt. På dette grunnlag mener vi at vi befinner oss i det nedre sjiktet, noe som vil gi en verdireduksjon på ca. kr. 300 000.

Ifølge selskapet hadde selger ikke sett insekter i sin eiertid.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at omstendighetene tilsa at selger måtte ha vært kjent med kreene, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter tilsa at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 500 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med problematikken, og at det ikke var dokumentert et verditap som medførte at avviket var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Saken måtte uansett avvises fra behandling hos Finansklagenemnda.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., da kjøper hadde sannsynliggjort et konstaterbart og tilstrekkelig verdiminus som en følge av skjeggkre.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel ved en halvpart av en tomannsbolig grunnet skjeggkre.

Det er for det første anført å foreligge en mangel grunnet opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er i hovedsak basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra det fremlagte materialet. Selger har i dette tilfellet opplyst at han ikke har sett insekter i boligen i sin eiertid. Reklamasjonen over skjeggkre ble fremsatt relativt raskt etter overtakelsen, noe som etter praksis er et sentralt moment i bevisvurderingen. Samtidig synes bestanden av skjeggkre å være relativt moderat. Videre er 94 % av kreene som ble fanget under eksponeringstiden nymfer, som ikke uten videre er så lett å oppdage. Det er vanskelig for nemnda å foreta noen troverdighetsvurdering for så vidt gjelder selgers påstand om at han ikke kjente til skjeggkre. I lys av nemndas skriftlige saksbehandling har man kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake informasjon. Det anses dermed ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7. Det foreligger heller ikke uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8.

Nemnda går deretter over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Sjøvold og van der Lagen-Larsen – bemerker:

Sekretariatet har i sin uttalelse – under en viss grad av tvil – kommet til at vesentlighetsvilkåret er oppfylt. I vurderingen av det kvantitative elementet har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Vi har foretatt en konkret vurdering av de fremlagte fagkyndiguttalelser med tanke på om det er sannsynliggjort et konstaterbart verdiminus som følge av skjevgkre. Vi har funnet vurderingen vanskelig, og vil påpeke at fagkyndigvurderingene på enkelte punkter fremstår noe uklare.

Etter hva vi forstår har eiendomsmegler F. vært på befaring. Det er imidlertid noe usikkert for oss om det er hensyntatt at det er foretatt sanering, herunder om vurderingen tar utgangspunkt i det nivå av skjevgkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak (det såkalte restlytet).

Det er uklart om eiendomsmegler W. har befart eiendommen, men i hans vurdering er aktuelle dokumenter, sammenlignbare salg og omstendighetene etter utført sanering hensyntatt mtp. markedsverdien.

Kjøper har i tillegg fremlagt vitneuttalelse fra en annen budgiver som underbygger at skjevgkre kan ha betydning for interessenters budgivning, og dermed også markedsverdien.

Etter en konkret vurdering har vi dermed kommet til at kjøper har sannsynliggjort et verdiminus som er tilstrekkelig stort til å oppfylle det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen.

Vi vil også bemerke at nødvendige saneringskostnader er relevant og også hensyntatt i vurderingen. Størrelsen på det totale avviket kommer vi nærmere tilbake til under vurderingen av prisavslagets størrelse.

Under en viss grad av tvil har vi dermed kommet til at det foreligger en vesentlig mangel ved eiendommen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Flertallet har etter en samlet vurdering kommet til motsatt konklusjon. Megler W. sitt anslag av varig verditap er angitt til kr 300 000, noe som utgjør 4,65 % av kjøpesum. Dette er i utgangspunktet under den terskel Høyesterett har oppstilt i rettspraksis for så vidt gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret. Beregningen av varig verditap i dette tilfellet er også beheftet med den usikkerhet som ligger i at sanering er igangsatt, men ennå ikke fullført. Effekten av dette vil være sentral for vurderingen av hvilket restlyte som ev. foreligger. Særlig må dette gjelde når bestanden av skjevgkre i dette tilfellet særlig er konsentrert i husets første etasje. Samlet sett finner flertallet at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt, og det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – bestående av Klefstad og Takvam-Borge – bemerker:

Mindretallet har kommet til et annet resultat enn flertallet. Mindretallet slutter seg til de momenter som sekretariatet har vist til i sin kvantitative vurdering. Uttalelsene fra henholdsvis megler W. og megler F. som tilsier et verdiavvik på mellom kr 300 000 og kr 800 000, samt vitneuttalelsen fra en annen budgiver som kjøper har fremlagt, er etter mindretallets oppfatning til sammen tilstrekkelig til at et verdiminus må anses dokumentert. På bakgrunn av at det foreligger usikkerhetsmomenter når det gjelder vurderingen av verdiavvikets størrelse, har mindretallet kommet til at det laveste anslåtte verdiavviket må legges til grunn, altså kr 300 000. I tillegg skal saneringskostnadene hensyntas. Disse er anslått å utgjøre ca. kr 68 750 inkl. mva. Mindretallet finner også grunn til å vektlegge at det kan være nødvendig med etterbehandling, selv om dette ikke er nærmere dokumentert. Etter en helhetsvurdering har mindretallet kommet til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen må anses oppfylt.

I likhet med sekretariatet har mindretallet kommet til at også det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen må anses oppfylt. Det hitsettes følgende avsnitt fra sekretariatets vurdering på dette punkt:

I denne saken er omfanget middels stort og i Mycoteams rapport vurdert som en godt etablert og reproduserende populasjon i utviklingsfase 3. Skjevgkre er egnet til å skape ubehag og medfører en usikkerhet om i hvilken grad utbedringstiltak vil lykkes. Etter sekretariatets vurdering er derfor det kvalitative momentet oppfylt. Dette er i tråd med retts- og nemndspraksis, jf. blant annet LA-2018-144683 og FinKN-2019-528.

Mindretallet slutter seg fullt ut til dette. På bakgrunn av det ovennevnte kan prisavslaget etter mindretallets syn settes til kr 368 750.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).

