

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-975

20.12.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Skjeggkre – selgers opplysningsplikt – verdiminus? – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En halvpart av en tomannsbolig i Oslo oppført i 1936 ble solgt "som den er" for kr 12,9 mill. og overtatt av kjøper den 21.11.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og reklamerte over forholdet til selskapet. Ifølge kjøper innrømmet selger i telefonsamtale at det var observert skjeggkre ved noen få anledninger. Anticimex ble engasjert av selskapet til å foreta sanering i boligen. Kjøper fremsatte krav om prisavslag mot selskapet for verditapet på boligen, og anførte at skjeggkre utgjorde en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet avviste kravet, og anførte at det ikke var dokumentert ytterligere verdiforringelse enn kostnader til sanering av Anticimex. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7, men fant ikke grunnlag for å utmåle et prisavslag.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 1 709 281, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig oppført 1936.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2016. På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til *"skadedyr i boligen som: skjeggkre, rotter, mus, maur eller lignende"* hadde selger svart *"nei"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12,9 mill., og overtatt av kjøper den 21.11.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Ifølge kjøper har selger innrømmet i telefonsamtale at det *var "observert skjeggkre ved noen få anledninger i perioden de bodde i boligen"*.

Kjøper kontaktet dermed Mycoteam for å undersøke forholdene nærmere. Fra deres rapport datert 20.2.19 hitsettes:

Limfellebruken er ikke i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 25 feller i forhold til vår anbefaling på 108 feller. Eksponeringstiden var 42 døgn i forhold til anbefalt ca. 28. Det er ikke mulig å bruke fangstresultatet som foreligger til å kartlegge omfanget av skjeggkreforekomsten i bygningen. Basert på fangstresultatet kan vi ikke si noe om omfanget av skjeggkre i underetasjen, da det kun er brukt en felle i denne etasjen. Vi kan uttale oss om forekomst av skjeggkre i de kartlagte delene av 1. etasje.

Analysene har vist at det var 98 % nymfer og 2 % voksne individer. Det er funnet 44 skjeggkre på opptil 5 mm (67 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 20 skjeggkre på 5-10 mm (31 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det ett voksent individ 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, reproduserende 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 F_i er lik 25.

Selskapet engasjerte Anticimex, som i sin rapport bl.a. uttalte:

Nåværende eier tok over boligen 30.11.2018. Observerte insekter første gang 04.12.2018.

Det er en etablert bestand av skjeggkre i boligen. Under deteksjonen ble det fanget både yngre nymfer, eldre nymfer og ett voksent skjeggkre. En bedre utført deteksjon i begge etasjer ville kunne gitt et bedre bilde av bestanden, men deteksjonen som er utført gir likevel en grei indikasjon på situasjonen i boligen.

Man går ut i fra at det er voksne skjeggkre som i de fleste tilfeller står for spredning til nye bygninger som blindpassasjerer med emballasje, gjenstander, bygningsmaterialer og så videre. Nymfer har strengere krav til fuktnivået og temperaturen i sine omgivelser og lever mer skjult i bygningens konstruksjon, og beveger seg ikke særlig bort fra disse områdene. Man kan derfor gå ut i fra at nymfer er klekket i den bygningen de blir fanget.

Det var en stor overvekt av nymfer blant de fangede skjeggkreene, spesielt av helt unge nymfer mindre enn 5 mm. Dette er typisk i bestand som har drevet reproduksjon over en lengre tidsperiode.

(...)

Det ble under deteksjonen fanget støvlus og sølvkre i tillegg til skjeggkre. Dette er arter som krever en del fukt i konstruksjonen, noe som tyder på at dette er tilgjengelig i den aktuelle boligen.

(...)

Basert på de sannsynligvis gode vekstforholdene for skjeggkre i boligen, mange eldre nymfer som må være mellom 0,5 og 1,5 år gamle, samt det faktum at et såpass lavt antall limfeller som 25 stk har fanget hele 65 skjeggkre i alle aldre, vurderes bestanden til å ha vært til stede i boligen i minimum 1,5 til 2 år da deteksjonen ble utført.

Det er i dag ingen midler eller metoder som kan garantere fullstendig utryddelse av skjeggkre. Målet blir derfor å redusere antallet skjeggkre i en bolig ned på et mer akseptabelt nivå. Nyere forskning og Anticimex sin erfaring viser at en nøye og godt gjennomført sanering med kakkerlakkåte (Advion Cockroach) gir en god effekt på en bestand av skjeggkre.

Selskapet engasjerte Anticimex til å foreta sanering av boligen.

Kjøper fremla takstrapport fra takstmann E. datert 10.4.19:

Det finnes fortsatt ikke en dokumentert utbedringsmetode for bekjempelse skjeggkre som garanterer å få eliminert bestanden, men nyere forskning viser at bruk av åtemiddellet advion cockroach gel er mer effektivt enn andre utbedringsmetoder som er forsøkt tidligere. Dersom hjemmelshavere nå ikke klarer å bo i en bolig med skjeggkre og skulle velge å selge nå, er de nødt til å opplyse om forekomst av dyrene. Det antas da at boligen ikke vil få den samme oppmerksomheten som øvrige leiligheter i dette området.

En økonomisk konsekvens av dette vurderes til:

Dersom boligen ble forsøkt solgt med de opplysninger som nå foreligger, vil selger regne med en betydelig svakere interesse i markedet, samt at de måtte belage seg på å gå betraktelig ned i pris. En evt kjøper ville også tatt forbehold om saneringskostnadene ved et bud. Saneringskostnadene i rapporten er beregnet som et minimum av tiltak av de som må til.

Boligen ble solgt i nov 2018 for kr 12 900 000.

Antatt verdiforringelse grunnet skjeggkre, 10 %: kr 1 290 000.

Kostnader ved sanering/ bekjempelse av insektene (skjeggkre, sølvkre og støvlus): kr 419 281.

Totalt vurderes en verdisenkning på boligen til kr 1 709 281. Dette gir en verdiforringelse på rett over 13 %.

Antatt ny markedsverdi på boligen under disse forutsetningene er: kr 11 190 000.

Kostnadene ved sanering/ utbedring av innsektene (skjeggkre, sølvkre og støvlus) er medregnet som en verdiforringelse, da de var uforutsette for kjøpere/ hjemmelshavere.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde erkjent kjennskap til skjeggkre, og at det var sannsynliggjort et vesentlig verdiminus som en følge av dette. Kjøper anførte at selskapets retting ved å dekke sanering av Anticimex ikke var tilstrekkelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 709 281, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet viste til at det dekket saneringskostnader iht. rapport fra Anticimex, og at det ikke var dokumentert noe ytterligere verdiforringelse, jf. avhl. § 4-12. Selskapet viste til at det i siste rapport fra Anticimex var lagt til grunn at saneringen var vellykket. Saken måtte uansett avvises fra behandling hos Finansklagenemnda.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, men kunne ikke se at det var sannsynliggjort at boligen hadde et verdiminus som kunne gi grunnlag for et prisavslag. Hva gjaldt utbedringskostnadene, dekket selskapet disse iht. avhl. § 4-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om skjeggkre.

Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side, og bl.a. vist til følgende:

Basert på kjøpers beskrivelse av hendelsesforløpet og de fremlagte fagkyndigrapporter finner vi å legge til grunn at skjeggkre hadde tilhold i boligen ved overtakelsen, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd.

Ifølge kjøper skal selger ha opplyst per telefon at de ved noen få anledninger hadde observert skjeggkre. Så vidt vi forstår er ikke dette bestridt av selgersiden. Sett i lys av at kjøper også oppdaget kre kort tid etter overtakelsen og omfanget beskrevet av de fagkyndige, legger vi dermed til grunn at selger var kjent med forholdet. Manglende opplysninger om forholdet utgjør etter vårt syn en opplysningssvikt som er egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen.

Nemnda kan ikke se at selskapet har bestridt at selger skal ha erkjent slik kunnskap om skjeggkre, og slutter seg derfor til sekretariatet vurdering og konklusjon.

Når det gjelder utmåling av et eventuelt prisavslag etter avhl. § 4-12, har sekretariatet lagt til grunn at det ikke er sannsynliggjort noe varig verditap som kan berettigge et prisavslag. Sekretariatet har videre lagt til grunn at utbedringskostnader knyttet til sanering allerede dekkes av selskapet.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger varig verditap grunnet skjeggkre i den størrelsesorden som kjøper har anført – kr 1 290 000. Beløpet baserer seg på rapport fra takstmann E. av 2.4.19. Nemnda mener beløpet i liten eller ingen grad er konkret begrunnet, og slutter seg i det alt vesentlige til sekretariatets vurdering av rapporten. Nemnda vil for sin del tilføye at spesielt høye anslag om varig verdiforringelse grunnet skjeggkre fordrer en særskilt begrunnelse. Noen slik begrunnelse kan nemnda ikke se i rapporten. Nemnda anser det derfor åpenbart at det ikke er dokumentert noe restlyte grunnet skjeggkre tilsvarende 10 % av kjøpesummen.

Nemnda må videre ta stilling til om et visst varig verditap må anses godtgjort. Det vises her bl.a. til FinKN-2019-798. Når det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, slik som i dette tilfellet, må nemnda ta stilling til om kjøper i det hele tatt har dokumentert *noe* restlyte grunnet skjeeggkre – eller om dette må settes til null.

Slik denne saken er opplyst, har nemnda kommet til at det foreligger så mange usikkerhetsfaktorer knyttet til bestanden av skjeeggkre i boligen at man ikke har grunnlag for å utmåle noe prisavslag i det hele tatt. Takstrapporten som er fremlagt er svært kort, og gir liten veiledning for nemnda. I selskapets brev til nemnda fra 11.11.19 fremgår videre følgende:

Selskapet ønsker kort å bemerke at saneringen som pågår i eiendommen er vellykket, det vises til vedlagte protokoll og besøksrapport fra Anticimex, (...).

Slik det fremkommer av besøksrapporten fra Anticimex fra besøk nr. 3 kunne skadedyrtekniker ikke se levende dyr på befaring og det ble kun fanget 4 stykk skjeeggkre i hele eiendommen. I tillegg må det bemerkes at det fortsatt pågår en sanering i denne eiendommen på selger og selskapets regning, og at det endelige resultatet ikke er avklart.

På denne bakgrunn mener nemnda det er så usikkert om det her foreligger noe restlyte overhode grunnet skjeeggkre at man ikke finner grunnlag for å utmåle noe skjønnsmessig prisavslag.

Når det gjelder prisavslag for utbedringskostnader (sanering) fremgår av selskapets brev nevnt over at dette dekkes av selskapet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).

