

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-141

2.3.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

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

En rekkehusleilighet i Bergen oppført i 1996 ble solgt "som den er" for kr 4,4 mill. og overtatt av kjøper den 9.11.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og reklamerte til selskapet. Mycoteam ble engasjert og deres rapport viste at populasjonen skjeggkre i hovedsak besto av nymfer. Selger bestred observasjoner av skjeggkre i boligen i sin eiertid. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet under henvisning til at selger var ukjent med skjeggkre, at det ikke var dokumentert et verditap som tilsa at avviket var vesentlig, i tillegg til at saken uansett måtte avvises fra behandling hos Finansklagenemnda. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet på 165 kvm oppført i 1996.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1997. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til *"skadedyr i boligen som: skjeggkre, rotter, mus, maur eller lignende"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.8.18, og overtatt av kjøper den 9.11.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Mycoteam ble engasjert, og fra deres rapport datert 24.1.19 hitsettes:

Analysene har vist at det var 99 % nymfer og 1 % voksne individer. Det er funnet 155 skjeggkre på opptil 5 mm (77 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 44 skjeggkre på 5-10 mm (22 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det tre 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, 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.

Antatt totalkostnad for oppfølging/bekjempelse: ca. kr 59 000 pluss mva.

Kjøper har vist til et salg av en tilsvarende rekkehusleilighet kort tid etter overtakelsen som ble solgt for kr 3 975 000 med opplysninger om sølvkre.

I kommentar til selskapet har selger bl.a. opplyst følgende:

Forholdene det reklameres på er ikke kjent for oss. Vi har ikke registrert skjevgkre i boligen tidligere.

Vil bare få gjenta at vi ikke observerte skjevgkre i huset så lenge vi bodde der. Verken i første eller andre etasje. Hadde vi observert dette, ville vi informert kjøper. (...) Kjøper spurte meg om dette og jeg svarte som sant var at jeg ikke har observert slike ting i huset.

Kjøper har i hovedsak anført at skjevgkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent med skjevgkre, og at verditapet ved boligen utgjorde en vesentlig mangel. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet har bl.a. vist til at selger var ukjent med skjevgkre, 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 selskapet medhold. Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjevgkre i boligen, jf. avhl. § 3-7, og at det heller ikke var dokumentert et vesentlig verdiminus ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da kjøper kort tid etter overtakelsen oppdaget skjevgkre i boligen. Selger har bestridt kjennskap til at det var skjevgkre i boligen.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Nemnda har stort sett funnet det vanskelig å konkludere med at selger kjente eller måtte kjenne til forekomst av skjevgkre i boligen. Dette skyldes blant annet at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter, at slike vurderinger kan være vanskelige ut ifra en skriftlig saksbehandling, at forholdet utvikler seg over tid, at folks tålegrense for insekter vil variere og at skjevgkreene i hovedsak lever skjult.

I denne saken oppdaget kjøper skjevgkre kort tid etter overtakelsen. Det er naturlig nok påfallende når et forhold oppdages så raskt. Nemnda har også uttalt at dette er et relevant moment, men at det ikke alene er nok til å konkludere med at selger måtte kjenne til forholdet, jf. blant annet FinKN-2019-528. I denne saken er det tale om en forholdsvis stor rekkehusleilighet og populasjonen skjevgkre består i all hovedsak av nymfer. Dette kan følgelig ha betydning for synligheten av dyrene, og dermed også selgers kjennskap til problematikken.

Selger har i kommentar til selskapet fastholdt at de ikke var kjent med skjevgkre i boligen. Etter en konkret vurdering av de fremlagte dokumentene kan vi ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selgers tilbakemelding i saken er uriktig.

Nemnda er enig i dette, og har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt ut fra de foreliggende opplysningene.

Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, må det foretas en konkret vurdering av om det er tilstrekkelig dokumentert at boligen har et verdiminus grunnet skjevgkre. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken har ikke kjøper fremlagt fagkyndigvurderinger som er egnet til å sannsynliggjøre en verdiforringelse ved boligen. Kjøper har kun vist til salg av en naboseksjon som begrunnelse for at denne boligen har lidt et verditap på ca. 10 %. Det er videre vist til at anført verditap er i overensstemmelse med retts- og nemndspraksis.

Vi er av den oppfatning at et enkeltsalg alene ikke kan begrunne et verditap slik kjøper anfører. Det er heller ikke fremlagt nærmere dokumentasjon på nabosalget som gjør at vi kan vurdere relevansen av oppnådd salgssum. Det kan dermed ikke utelukkes at generelle markedssvingninger eller naboseksjonens beskaffenhet kan ha vært avgjørende for oppnådd salgspris.

Hva angår anførselen om at en verdiforringelse på 10 % er i tråd med tidligere praksis, kan vi ikke se at dette kan tillegges vekt. Tidligere retts- og nemndspraksis kan vise en trend i tilsvarende saker, men gir i seg selv liten veiledning for forholdets betydning for markedsverdien ved den enkelte eiendommen. Selv om det foreligger praksis som taler for at skjevgkre kan utgjøre et verdiminus, vil gjerne individuelle omstendigheter være avgjørende. Det kan dermed heller ikke utelukkes at for enkelte eiendommer kan opplysninger om skjevgkre være uten betydning for markedsverdien.

Nemnda er enig i dette, og tilføyer at en generell henvisning til tidligere retts- eller nemndspraksis ikke er tilstrekkelig til at et verditap kan anses dokumentert i den foreliggende saken.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er dokumentert at det foreligger noen verdiforringelse ved boligen grunnet skjevgkre. Utbedringskostnadene er alene ikke tilstrekkelige til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).