

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-157

17.3.2020

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 enebolig i Ås oppført i 2016 ble solgt "som den er" for kr 7,51 mill. og overtatt av kjøper den 31.7.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper et insekt i boligen som kjøper trodde var sølvkre. Utover høsten økte aktiviteten, og et skadedyrfirma avdekket en godt etablert bestand av skjeggkre. Selger bestred kjennskap til skjeggkre i boligen. Kjøper reklamerte over forholdet til selskapet, og anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side og at boligen hadde en vesentlig mangel som en følge av skjeggkre. Selskapet avviste mangelsansvar. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag totalt kr 898 750 med tillegg av forsinkelsesrenter.

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 enebolig oppført i 2016.

I prospektet ble boligen markedsført med moderne standard fra byggeåret og i tilstandsrapporten ble samtlige bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 1. Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeår.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 510 000 ved kjøpekontrakt datert 16.5.18, og overtatt av kjøper den 31.7.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper et insekt i boligen som de trodde var sølvkre. Utover høsten økte aktiviteten og kjøper engasjerte Anticimex samtidig som det ble reklamert til selskapet. Fra Anticimex sine rapporter hitsettes:

(Kjøper) flyttet inn i juli 2018. Merket ikke kreene i starten, men begynte å merke dem når det begynte å bli kaldere i været.

(Kjøper) hadde satt ut ca 20 limfeller to uker før inspeksjonen.

Det var fanget 58 skjeggkre i disse. 40 av skjeggkreene var helt unge nymfer på 2-4 mm. 15 av skjeggkreene var eldre nymfer på 5-9 mm. 3 av skjeggkreene var voksne individer på 10 mm eller større.

Det er en godt etablert bestand av skjeggkre i boligen. Basert på aldersfordeling og størrelsen på de største nymfene, ble skjeggkreene sannsynligvis med inn i huset under byggeperioden eller rett etter at huset var ferdigstilt.

Skjeggkre er et skadedyr med svært langsom formering. Fra egget blir lagt tar det minimum 2,5 til 3 år til det nye skjeggkreer er voksne og kan legge nye egg. Skjeggkreene kan leve i 7-8 år. De lever av forskjellig plantekost, og kan klare seg på cellulose etc.

Ved inspeksjon viste den spredde forekomsten av skjeggkre med funn i flere rom, samt at vi har alle stadier av insektet, at dette angrepet er minimum 1 år gammel.

Kjøper engasjerte også takstmann E., som i sin rapport datert 13.2.19 oppga:

Tilstedeværelse av skjeggkre, aktivitet, alder, utbredelse og hvor lengde de har vært tilstede i boligen er godt dokumentert i rapport fra Anticimex. Det er her dokumentert at skjeggkre er etablert i boligen og har vært tilstede i betydelig omfang også før overtakelse i juli 2018. Ingen opplysninger gitt i salgsdokumentasjon om skjeggkre. Dagens kunnskap om skjeggkre og tiltak for bekjempelse gir ingen garantier for at man blir kvitt aktiviteten i boligen. En moderne bolig som denne med mye hulrom i konstruksjoner gir gode muligheter for stor spredning og samtidig utfordringer i forhold til bekjempelse. Boligens utleiede, utleiepris og stabilitet vurderes også å påvirkes negativt av skjeggkre forekomst. Stabile inntekter fra utleie denne har hatt en avgjørende betydning for kjøpet. En opplysning om skjeggkre vurderes som en svært negativ opplysning for eiendommens verdi og en opplysning som vil gi en betydelig forventet reduksjon i markedsverdi.

Tiltak: Det må utarbeides en gjennomføringsplan for begrensende tiltak. Dette vil være tiltak som kan føre til en aktivitet på lavt nivå, men som ikke vil gi garantier for at man blir kvitt aktiviteten.

Kostnader: Estimerte kostnader skadebegrensende tiltak, totalt Sum inkl. mva. Kr 130 000

Verdireduksjon: Skjønnsmessig vurdering ut i fra konklusjonen i rapporten, erfaring fra sammenlignende forhold, tilsier at eiendommen vil få en reduksjon i markedsverdi som utgjør ca 10 %.

Ved kjøpesum kr 7 510 000 utgjør dette Kr 750 000

(...)

Konklusjon:

Tilstedeværelsen, antall, alder på individer og utbredelsen i boligen er godt dokumentert. Det er konstatert stor populasjon ved kartlegging. Her finnes skjeggkre i store deler av boligen og det har vært skjeggkre i boligen også før overtakelse. Dvs. det har vært skjeggkre i boligen i selgers eiertid. Både modeller for verdisetting og erfaring fra salgssituasjoner tilsier at ved fastsettelse av markedsverdi ved forekomst av skjeggkre i omfang som her, så vil verdireduksjonen ble betydelig.

Det er i dag fortsatt stor usikkerhet knyttet til kunnskap og erfaring som gjør at det ikke kan gis noen garantier for å bli kvitt aktiviteten i boligen. De foreslåtte tiltak også for denne boligen gir ingen garantier for å bli kvitt aktiviteten. Skjeggkre vurderes ikke å utgjøre noe skadepotensiale for selve bygningskonstruksjonen, men tilstedeværelsen er allment akseptert som et meget plagsomt skadedyr i en bolig. Den sprer seg i store forekomster og den er vanskelig og usikkert på hvordan bli kvitt.

Boligen er utført i trekonstruksjoner, med mange hulrom i både gulv, vegger og himlinger, noe som gjør tiltak for bekjempelse noe vanskelig. Dog en moderne bolig med flere tettesjikt. Likevel vil det være mange skjulesteder for slike små individer som skjeggkre.

Selv etter utførte tiltak vurderes som stor risiko for fortsatt aktivitet. For denne boligen som også har en utleiedel, vurderes forekomst av skjeggkre som en negativ faktor i forhold til utleie og utleiepris. En bolig i denne prisklassen vil kjøper være avhengig av en stabil og god leieinntekt. Med dette som bakteppe, vil denne opplysningen om aktivitet av skjeggkre i boligen utgjøre en meget negativ informasjon og faktor i markedsvurderingen.

Eiendommen vil bli vanskelig å selge og pris vil naturlig bli presset kraftig ned. En skjønnsmessig vurdering ut i fra hva som fremkommer ovenfor, erfaring fra sammenlignende forhold, tilsier at eiendommen vil få en reduksjon i markedsverdi som utgjør ca 10 %.

Dvs. legges kjøpesum på kr 7 510 000 til grunn vil verdireduksjonen utgjøre ca kr 750 000

Ifølge selskapet har selger bestridt å være kjent med skjeggkre i boligen.

Kjøper har fremlagt en omfattende oversikt over sammenlignbare salg med opplysninger om skjeggkre for å illustrere forholdets markedsmessige betydning.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at skjeggkrebestanden har hatt tilhold i boligen i selgers eiertid, og at selger dermed måtte ha vært godt kjent med problematikken. I alle tilfeller var det

sannsynliggjort betydelige utbedringskostnader og en verdiforringelse som medførte at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på til sammen kr 898 750, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Av beløpet utgjorde kr 130 000 saneringskostnader, kr 750 000 antatt verditap og kr 18 750 for mye betalt dokumentavgift.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet har bl.a. vist til at det ikke foreligger en opplysningssvikt, og at det heller ikke er sannsynliggjort et verditap som skulle tilsi at avviket er vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7, og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at det forelå en vesentlig mangel ved boligen som en følge av skjeggkre, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at det er tilbakeholdt opplysninger fra selgers side, jf. avhl. § 3-7, og kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon på dette punktet. Nemnda er enig med sekretariatet at det i og for seg er påfallende at skjeggkre ble oppdaget forholdsvis kort tid etter overtakelsen, men dette er i seg selv ikke tilstrekkelig. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og samlet sett kan det ikke ses å være dokumentert noen opplysningssvikt fra selgers side.

Nemnda går deretter over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin uttalelse under en viss grad av tvil kommet til at både det kvalitative og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurdering er oppfylt, og deretter utmålt et skjønnsmessig prisavslag på kr 300 000 etter avhl. § 4-12. Nemnda bemerker først at et prisavslag på kr 300 000 er i underkant av 4 % av kjøpesummen. I seg selv ligger dette under den terskel Høyesterett i alminnelighet har oppstilt for det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen.

I den konkrete vurderingen av det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen har sekretariatet uttalt bl.a. følgende:

Kjøper har fremlagt en verdivurdering fra takstmann E. som legger til grunn en betydelig verdiforringelse ved boligen som følge av skjeggkre.

Etter sekretariatets syn fordrer slik høye anslag om varig verdiforringelse en særlig begrunnelse. Se til sml. FinKN-2019-1023. Etter vårt syn er den fremlagte vurderingen for generell til at vi finner det sannsynliggjort at det foreligger et verdiminus i den størrelsesordenen takstmannen estimerer.

Det anførte beløpet kunne med fordel vært konkret begrunnet med sammenlignbare referansesalg med/uten skjeggkre, og med utgangspunkt i det restlyte som ev. gjenstår etter at alle rimelige saneringstiltak er utført. Sett bort fra vurderingens uklarheter tyder likevel takstmannens vurdering på at opplysninger om skjeggkre kan ha en negativ betydning ved et videresalg. Kjøper har også fremlagt en omfattende oversikt over salg av boliger med skjeggkre.

Selv om oversikten alene ikke har direkte overføringsverdi for hvorvidt det foreligger et verdiminus ved denne aktuelle boligen, kan også den tyde på at skjeggkre kan ha en negativ betydning ved enkelte boligsalg.

I den kvantitative vurderingen må også saneringskostnadene hensyntas. Etter en konkret vurdering har vi kommet til at det samlede avviket ligger innenfor det intervallet som i tidligere retts- og nemndspraksis har blitt lagt til grunn som tilstrekkelig.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall i spørsmålet om det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

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

Flertallet viser til at sekretariatet gjennom sin utmåling av prisavslaget har anslått utbedringskostnadene til kr 130 000 og det varige verditapet grunnet skjeggkre til kr 170 000. Flertallet mener for sin del at det hefter adskillig usikkerhet ved begge disse tallene.

Om de estimerte saneringskostnadene uttaler sekretariatet at disse er "*svært usikre og lite begrunnet*", og at kr 130 000 fastsettes "*skjønnsmessig basert på sammenlignbare erfaringstall*". Flertallet deler sekretariatets oppfatning, og mener samtidig nyere erfaringstall kan tilsa at kr 130 000 også er et i overkant høyt beløp. Flertallet bemerker i denne sammenhengen at det ikke synes fremlagt konkrete, påløpte kostnader til sanering som kan belyse kjøpers anførte estimat.

Når det gjelder det varige verditapet, har nemnda i nyere praksis lagt til grunn at utgangspunktet på dette punktet er det restlytet som ev. gjenstår etter at alle rimelige saneringstiltak er utført. I den grad sanering ikke er utført, blir vurderingen på dette punktet vanskelig. Nemnda må i stor grad støtte seg på fremlagt dokumentasjon fra kjøpers side om hva en opplysning om at det har vært, og fremdeles er, en mindre bestand av skjeggkre i boligen innebærer for salgssummen dersom boligen selges. At restlytet skal være varig, er også en dimensjon ved vurderingen som må tas i betraktning.

Etter en konkret helhetsvurdering av den fremlagte dokumentasjonen fra kjøper i denne saken, finner flertallet at det ikke foreligger noe varig verdiavvik som sammen med estimerte saneringskostnader kan tilsa at det kvantitative elementet er oppfylt. Flertallet slutter seg i denne sammenheng i stor grad til de usikkerhetselementene ved E.s rapport som sekretariatet har pekt på. Det anses etter dette ikke å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – Sandvik og Sørli – bemerker:

Mindretallet har under tvil kommet til at det foreligger en vesentlig mangel ved eiendommen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet har som sekretariatet funnet å vektlegge boligens alder og øvrige beskaffenhet i denne vurderingen, og viser for øvrig til sekretariatets vurdering.

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), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).