

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-158

17.3.2020

AmTrust Europe Limited

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

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

En leilighet i Oslo oppført i 1983 ble solgt "som den er" for kr 4,43 mill. og overtatt kjøper den 2.3.17. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre på badet, og reklamerte til selskapet den 7.4.17. Flere fagkyndige ble engasjert, og deres rapporter viste at populasjonen var bestående av en blanding av sølvkre og skjeggkre. Selger bestred kjennskap til skjeggkre i sin eiertid. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side, og at boligen hadde en vesentlig mangel som en følge av skjeggkre. Selskapet avviste kravet, og anførte bl.a. at det ikke forelå mangelsansvar, og at kravet uansett var bortfalt grunnet passivitet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 564 800, krav om erstatning kr 32 570, samt 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 2-roms leilighet oppført i 1983.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd leiligheten siden 2013. I skjemaets pkt. 8 på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen hadde selger svart "nei".

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 4 430 000 ved kjøpekontrakt datert 17.1.17, og overtatt av kjøper den 2.3.17.

Den 7.4.17 fremsatte kjøper reklamasjon mot selskapet over skjeggkre.

Kjøper fremla rapporter fra takstfirma LT. datert 27.11.17 og 22.8.18:

Insektene som er funnet i boligen er skjeggkre.

Tidsaspekt og kostnader:

Avrundet oppad vil det medgå 20 besøk. Med befaring, reise og rapportering anslår vi tidsaspektet pr. besøk til 3,5 timer med timepris kr 650, hvilket vil medføre kostnader på til sammen: kr 45 500 eks. mva.

Det er nettopp det (alder) som er vanskelig å kunne uttale seg om. Feller utlagt viser at det har vært stor aktivitet. Utfordringen er å få bekjempet kreene. Normal går det fra et halvt til ett år før man sier seg ferdig med en bekjempelse, noen ganger lenger tid. Kostnader fra skadedyrfirmaer kan fort nå opp i mer enn kr 50 000 i tillegg til limfeller utlegges insekticider jevnlig av en profesjonell skadedyrbekjemper. Om intet gjøres vil populasjonen tilta i betydelig grad, hvilket vil føre til unødige store saneringskostnader. I et boligsameie vil skjeggkreene fort innta andre seksjoner, i alle fall i samme oppgang.

Skadedyrfirma R. befarte leiligheten den 23.1.19 og det ble funnet 4 skjeggkre på baderommet.

Kjøper engasjerte også Mycoteam, som i sine rapporter datert 21.8.19 og 10.10.19 bl.a. uttalte:

Nåværende eier overtok boligen 2. mars 2017. De observerte skjeggkre på badet seks dager etter innflytting.

(Skadedyrfirma A.) gjennomførte bekjempelse i leiligheten i april 2017. Det er opplyst om at de fjernet støv ved og bak (løse) lister, list under kjøkkenskap ble demontert og støvsuget. Deretter ble kjemikalier sprayet i alle hjørner og hulrom, herunder åpning under toalettvegg på bad og under kjøkkenskap. Det var det området skjeggkreene var mest aktive.

(Firma LT.) var på befaring 26. juni 2017. I en rapport datert 27. november 2017 er det skrevet noen generelle om skjeggkre og bekjempelse av dette insektet. Det er ikke nevnt noen observasjoner eller forhold som er knyttet til den aktuelle leiligheten.

(Skadedyrfirma R.) skriver i en rapport, datert 23. januar 2019, at de ved kartlegging med limfeller (antall ukjent) i omtrent en måneds tid fanget fire skjeggkre på badet. De opplyser om at skjeggkreene ikke var voksne. Det er ikke noen informasjon om at de gjennomførte noen bekjempelsestiltak.

Takstmann (E.) vurderer i en rapport (datert 5. mars 2019) at det er beregnet en utbedringskostnad på ca 228 000 pluss mva. Takstmannen tok tre bilder av limfeller ved sin befaring 26. februar 2019. I rapporten beskriver han dette som funn av skjeggkre. Bildene viser imidlertid at det både dreier seg om skjeggkre og sølvkre.

Det er ikke utført en tilfredsstillende kartlegging for å kunne gjøre en faglig god avklaring og tolkning av skadebildet i (boligen). I tillegg har det vært gjort ulike tiltak som på forskjellige måter kan ha påvirket både den synlige aktiviteten av skjeggkre og sølvkre, samt eventuelt den reelle forekomsten av insektene.

Vi ser i en e-post fra eier til styret i sameiet (datert 1. april 2019) at han opplever det som om det er en økning i aktiviteten av insekter. I løpet av mars 2019 bli det fanget 18 skjeggkre i stuen og 1 på soverom med limfeller. Vi kjenner ikke til hvilke arter dette virkelig dreier seg om, men uansett viser resultatet at det til tross for gjennomførte tiltak fremdeles er en klar aktivitet av kre i leiligheten. Dette bekrefter at det uten tilstrekkelig kunnskap er krevende å bli kvitt insektene.

4.1 Videre tiltak mot skjeggkre i (bolig)

Det er på nåværende tidspunkt et uklart skadebilde med henblikk på hvor i boligen kreene holder til. Da vi ikke har et godt grunnlag for vurdering av populasjonsstørrelsen av sølvkre og skjeggkre i leiligheten gjør dette det noe vanskeligere å vurdere nødvendigheten av videre undersøkelser i leiligheten. Basert på observasjonene og fuktmålingene under inspeksjonen, samt resultatene fra teipavtrekket er det ingen indikasjon på en negativ eksponering av eventuelt skjulte fuktrelaterte skader i boligen. Forekomsten av sølvkre og skjeggkre indikerer imidlertid at det finnes områder med gunstige mikroklimatiske forhold i konstruksjonene eller i tilstøtende områder rundt leiligheten.

Da boligen er en leilighet i en boligblokk, vil det være vandringsveier for sølv- og skjeggkre inn i boligen fra tilstøtende enheter. For å avklare og redusere antall spredningsveier, kan man gjennomføre en trykktest med etterfølgende tetting for å forhindre migrasjon av kre inn og ut av boligen.

Bekjempningstiltak mot sølv- og skjeggkreene bør gjennomføres. Det er kre i andre boenheter i blokken, og dermed vil man ved en lokal bekjempelse ved bruk av forgiftet åte høyst trolig kunne få en gjeninnsmittning av kre i boligen etter endt bekjempelse. Ideelt bør man gå sammen med naboer og gjennomføre tiltak samtidig i en koordinert bekjempelse. Om ikke dette er aktuelt er det mest hensiktsmessig å identifisere og tette spredningsveier inn i leiligheten, før man gjennomfører en lokal bekjempelse i leiligheten ved bruk av forgiftet åte. I tillegg bør man sørge for å etablere en sperre i ytterveggen for å skille områder med tilstrekkelig fuktighet for utvikling av sølv- og skjeggkre fra leiligheten.

- Åpne nedre del av yttervegg på soverom og i stue, og fuge vindsperre til trinnlydsdemper for hindre tilgang til området med antatt gunstige forhold.

- Gjennomføre en trykktest, og tette eventuelle spredningsveier inn i leiligheten.

- Lokal bekjempelse ved bruk av limfeller og forgiftet åte.

Antatte kostnader for dette er vist i tabell 1.

Antatt kostnad for bekjempelse: minimum ca. kr 50 000 pluss mva.

- Mycoteam kan gjennomføre en forenklet trykktest. Ønsker man en standardisert trykktest av boligen vil dette anslagsvis komme på ca kr 15 000 pluss mva.

- Kostnader for dette kan ikke beregnes før en eventuell trykktest har blitt gjennomført.

- Vi har erfaring med at ulike skadedyrfirmaer tilbyr bekjempelse med giftig åte. Kostnadene varierer, men vi har foreløpig regnet med kr 10 000. Denne typen av tiltak håndterer ikke selve grunnlaget for skjeggkreativitet. Det er derfor en klar fare for at enten overlevende eller nyinnsmittede individer over tid kan utvikle en ny populasjon. Man må derfor regne med at det blir nødvendig å gjenta behandlingen regelmessig på ubestemt tid. Man må derfor regne med utgifter på minimum kr 50 000 pluss mva. Man må ta hensyn til reisekostnader og utforutsette kostnader, som for eksempel demontering av kjøkkenbenk ved en eventuell trykktest og påfølgende tettearbeider.

Kjøper engasjerte også takstmann E., som i sin rapport datert 5.3.19 bl.a. uttalte:

Dersom leiligheten ble forsøkt solgt med de opplysninger som å 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 saneringskostnader ved et evt bud. Saneringskostnadene er beregnet som et minimum av tiltak av de som må til. Budjournal fra de hjemmelshavere kjøpte boligen ligger til grunn for beregning av verdiforringelsen av boligen, da det er antas at flere budgivere ville lagt inn ett skambud og at det ikke vil være sannsynlig at eiendommen havner i en budrunde med flere interesserte kjøpere under disse forutsetningene.

Leiligheten ble solgt i Januar 2017 for kr 4 430 000

Budjournalens første bud kr 3 950 000

Markedsforringelse, 11 % er lik kr 487 300

Kostnader ved sanering/bekjempelse av skjeggkre kr 285 561

Totalt vurderes en verdisenkning på leiligheten til kr 772 861. Dette gir en markedsforringelse på rett over 17 %. Antatt ny markedspris på leiligheten med de opplysninger som nå foreligger er kr 3 650 000.

I en senere e-post har takstmann E. uttalt seg nærmere om sin kompetanse, utgangspunktet for vurderingen og tidligere erfaring med lignende saker.

I kommentar til selskapet har selger bestridt kjennskap til skjeggkre i boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at omstendighetene tilsa at selger måtte ha vært kjent med kreene, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter medførte at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 564 800, samt erstatning på kr 32 570 for fagkyndigkostnader, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet har anført at skjeggkreene ikke var i boligen ved overtakelsen, eventuelle krav var bortfalt ved passivitet, selger var uansett ukjent med forholdet, og det var heller ikke dokumentert et tap som tilsa at et ev. avvik var vesentlig, jf. avhl. §§ 2-4, 3-1 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjeggkre i boligen, jf. avhl. § 3-7, eller at boligen var påført et vesentlig verdiminus 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 tilbakeholdte 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 det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger som kan begrunne selgers eventuelle opplysningssvikt.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin uttalelse lagt til grunn at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Det er i vurderingen av om det foreligger et varig verditap grunnet skjeppkre i boligen bl.a. vist til følgende:

Det fremstår for oss som noe uklart om ovennevnte momenter i tilstrekkelig grad er hensyntatt i fagkyndigvurderingen. Takstmannen har i sin rapport anslått et verditap på 10 % av kjøpesummen. Etter vårt syn fordrer slike høye anslag om varig verdiforringelse en særlig begrunnelse, jf. bl.a. FinKN-2019-1023. Etter vårt syn er vurderingen for lite konkret, og vi kan ikke se at et verditap i størrelsesordenen takstmann anfører kan legges til grunn.

Allikevel kan det ikke utelukkes at boligen også etter sanering vil ha et visst restlyte av varig karakter. Nyere praksis har gitt uttrykk for at dette må vurderes konkret, og der det foreligger få sikre objektive holdepunkter må vurderingen i all hovedsak bero på skjønn. Slik denne saken er dokumentert må det uansett legges til grunn at det er tale om en liten populasjon, og restlytet må antas å være begrenset. Etter en konkret vurdering, hvor også dokumenterte saneringskostnader er hensyntatt, har vi kommet til at det ikke er sannsynliggjort at avviket samlet sett er tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Se til sml. nyere praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte inntatt i FinKN-2019-798, FinKN-2019-797 og FinKN-2019-906.

Nemnda slutter seg til dette. I tillegg til at den begrensede populasjonen av skjeppkre reiser spørsmål om det kvalitative elementet i vesentlighetsvurdering er oppfylt, kan nemnda uansett ikke se at det kvantitative elementet er oppfylt ut fra den fremlagte dokumentasjonen i saken. Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda tilføyer at selskapet i e-post av 17.1.20 har fremlagt en nettartikkel fra forskning.no med tittelen "*Folkehelseinstituttet med gjennombrudd i bekjempelsen av skjeppkre*".

Folkehelseinstituttet er et statlig forvaltningsorgan, som bl.a. bedriver forskning og analysevirksomhet i tråd med internasjonalt godkjente standarder. Uttalelsene i artikkelen om den pågående forskningen av bekjempelsesmetoder for skjeppkre må derfor i utgangspunktet anses som objektive og uten noen form for bindinger til næringsinteresser, etc. Det er imidlertid tatt visse forbehold ved de underliggende undersøkelsene, og de aktuelle undersøkelsene er heller ikke avsluttet. Da det er uten betydning for resultatet i saken, går nemnda ikke nærmere inn på den bevismessige vekten av disse uttalelsene og den pågående forskningen.

Det anses etter dette ikke å foreligge noen mangel, og det er for nemnda derfor ikke påkrevd å ta stilling til selskapets anførsler om passivitet fra kjøpers side eller hvorvidt skjeppkre forelå ved risikoovergangen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).