

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-190

27.3.2020

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – feil ved terrasse – verdiminus? – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14

En halvpart av en tomannsbolig i Eidsvoll oppført i 2013 ble solgt "som den er" for kr 3,35 mill. og overtatt av kjøper den 29.6.18. I egenerklæringsskjema opplyste selger "*Bygget terrasse i ca. 2014. Skillevegg fra 2016*", og at arbeidene var utført av "*Kun faglærte*". Tre måneder etter overtakelsen observerte kjøper insekter på kjøkkenet, og reklamerte over forholdet til selskapet. Mycoteam ble engasjert og deres rapport viste at populasjonen av skjeggkre i hovedsak besto av nymfer. Takstmann ble deretter engasjert, og det ble i den forbindelse også avdekket feil ved terrassen. Selger har bestridt kjennskap til skjeggkre og avvik ved terrassen. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet under henvisning til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet etter avhendingslovas bestemmelser. Nemndas flertall kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag totalt kr 493 375, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig oppført i 2013.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Boligen er ca 5 år gammel, og har ved godt vedlikehold mange år igjen. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og brukslitasje, men har stedvis noe vedlikeholdsbehov. Etter takstmannens oppfatning er det noe behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

-Det er gitt TG 2 på noe gulv som har brukslitasjer, noe behov for utskiftninger.

-TG 3 på 2 utforinger på vinduer.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret 2013. På spørsmål om kjennskap til om det "*er/har vært skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur, insekter eller lignende*" hadde selger svart "nei". Selger opplyste videre at det var "*Bygget terrasse i ca. 2014. Skillevegg fra 2016*" og at arbeidene var utført av "*Kun faglærte*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 350 000 ved kjøpekontrakt datert 7.6.18, og ifølge kjøpekontrakten overtatt av kjøper den 29.6.18.

Ifølge kjøper ble det den 17.9.18 observert insekter på kjøkkenet i forbindelse med reparasjon av en oppvaskmaskin, og etter nærmere undersøkelser ble det den 25.10.18 sendt reklamasjon til selskapet.

Kjøper engasjerte deretter Mycoteam, som i sin rapport datert 19.12.18 bl.a. uttalte:

Analysene har vist at det var 99 % nymfer og 1 % voksne individer. Det er funnet 124 skjeggkre på opptil 5 mm (80 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 28 skjeggkre på 5-10 mm (18 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det to 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.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 29, mens den for 1. etasje var Fi er lik 55 og Fi er lik 5 i 2. etasje. 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.

Kjøper engasjerte også takstmann E., som i rapport av 11.3.19 bl.a. uttalte:

Skjeggkre har vært tilstede i boligen før overtakelse, og har vært tilstede i boligen også i selgers eiertid. Det kan utelukkes at skjeggkreene har fulgt med i flyttelasset. Det er ikke gitt noen opplysninger i salgsdokumentasjonen om skjeggkre eller insekter. Bestanden betegnes ut i fra utført registrering som stor populasjonsstørrelse. Forekomst er registrert i hele boligen, men bestanden er betydelig størst i underetasjen. Tiltak for å redusere bestanden må utføres. Kartleggingen som utgjør del av dette tiltaket vil også kunne gi indikasjoner om evt. fuktskader som kan relateres til forekomsten av støvulus. Ytterligere tiltak enn de som er beskrevet i denne rapporten, som følge av mulige fuktskader, kan måtte påregnes. Det er ikke gitt noen opplysninger i salgsdokumentasjonen som skulle tilsi risiko for fuktproblemer i bygget. Bygget var kun 5 år ved kjøp / overtakelse, noe som tilsier at det ikke skal kunne påregnes fuktskader eller fuktproblemer.

Forslag til gjennomføring av tiltak som beskrevet i rapport fra MycoTeam anbefales lagt til grunn. Det forutsettes også at det foretas en trykktest i fremkant. Det er viktig å vite at selv enkelte av disse tiltakene må gjennomføres i henhold til forskrift om skadedyrsbekjempelse. Noe som tilsier at arbeidene må utføres av autorisert / godkjent personell. I tillegg må påregnes oppfølging og kontroll i noen år fremover.

Kostnad:

Kostnadsanslag fra MycoTeam samt erfaringer fra tilsvarende saker og tilsvarende størrelse på boligen, tilsier en estimert kostnad til omkring kr 85 000 inkl. mva, inkl. oppfølging og kontroll. I tillegg kommer trykktest. I denne beregningen ligger mye usikkerhet og forhold som kan endre dette underveis. Avrundet kostnad tiltak vurderes til totalt kr 100 000 inkl. mva.

Markedsvurdering:

På bakgrunn av det som er beskrevet vurderes dokumentert aktivitet av skjeggkre å utgjøre en betydelig negativ opplysning ved et evt. fremtidig salg. Selv etter gjennomføring av beskrevne tiltak, vil det fortsatt være en betydelig negativ opplysning å beskrive at det har vært betydelig aktivitet av skjeggkre uten at det er gitt noen garantier for at aktiviteten er bekjempet. En negativ opplysning som gir en negativ psykologisk effekt i markedet. Bolighandel er preget av mye psykologi. Negative opplysninger og risiko vil medføre vegring og usikkerhet hos tilbydere. Boligeiendommen ligger i et populært og barnevennlig nyetablert boligområde på (...). Eiendommen ligger grensende til flotte friområder. Eiendommen ligger meget sentralt og har alle fasiliteter i nærområdet. Eiendommen vurderes å ha god og attraktiv beliggenhet. Området vurderes betegnet som meget attraktivt og det oppnås gode priser i dagens marked.

En opplysning om forekomst av skjeggkre vurderes i dagens marked å gjøre salg av eiendommen vanskelig. På det tidspunkt eiendommen ble omsatt tilsvarende. Selv etter utførte tiltak og en redusert aktivitet, vurderes opplysningen om dette som en meget negativ opplysning som ville "skremt" vekk mange aktuelle tilbydere. Skjeggkre vurderes som en negativ faktor i markedet som vil redusere markedsverdi og mulig oppnådd pris betydelig.

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. 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 3 350 000 til grunn vil verdireduksjonen utgjøre ca. kr 335 000

3. Terrasse Beskrivelse:

Eier påpeker at terrasse / platting ved boligens tre sider, ikke fremstår fagmessig utført. Ved befaring kunne registreres at terrassebordene er lagt helt inn mot ytterpanel boligen på alle boligens tre sider. Her er ingen mellomrom hvor vann kan renne ned. Det er heller ingen form for beslag eller fuktsikring. Under vinduer og dører er terrassebordene lagt helt inn til beslag. Dekkbord / omrammingsbord for vinduer og dører er montert helt ned til terrassebord.

Vurdering:

En slik montering av terrassebordene gir liten eller ingen avrenning av vann og smeltevann ned mellom bordene. Snø og is som samles inn mot vegg vil når denne smelter bli stående inn mot ytterveggen. Vann som smelter fra undersidene vil ikke kunne renne ned i åpning mellom terrassebordene og mellom panel og terrassebord. Mellom terrassebordene skal det være en åpning på min. 2 – 3 mm. Her kunne observeres noen steder hvor max 2 mm, men de fleste steder tilnærmet 0 mm. Inn mot vegg anbefales noe større åpning for å kunne oppnå avrenning ned i grunnen.

Konsekvens:

Forholdet vil kunne føre til at vann samler seg inn mot yttervegg og fukt oppstår i ytterpanel.

Vann og fukt vil kunne trenge inn i veggkonstruksjonen. Over tid vil dette medføre fukt og råteskader i ytterpanel og i bakenforliggende konstruksjoner.

Det er avdekket en meget stor forekomst av støvlus i boligen. Støvlus foretrekker fuktig miljø.

Det er mulig at det er en sammenheng mellom utførelse av terrasse, fukt i nedre del av yttervegg og forekomst av støvlus. Det kunne ikke indikeres fukt i innside yttervegg ved befaring. Kartlegging av fukt i forbindelse med tiltak Skjeggkre vil kunne avdekke om det er fuktskader i veggene her.

Tiltak:

Innerste terrassbord som ligger parallelt med yttervegg må åpnes og skjæres smalere. Hvor endebord inn mot yttervegg må disse skjæres. På grunn av terrassens høyde må nedre panelbord fjernes, beslag etableres og nytt panel felles inn. Panel flekkmales. Dette må gjøres for boligens alle tre sider.

Kostnad:

Samlet kostnad for beskrevet utbedring over er estimert og vurdert på bakgrunn av erfaringspriser, bransjepriser, prisforespørsler i markedet og kjente kalkulasjonsverktøy til avrundet kr 50 000 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt en omfattende oversikt over salg av boliger med opplysninger om skjeggkre.

Fra selskapets tilbakemeldinger i saken hitsettes:

Selger opplyser at de aldri har observert skjeggkre i de årene de bodde i boligen.

Hva gjelder avvik på terrassen har selger ingen kjennskap til dette. De så ingen symptomer på at noe var galt den tiden de bodde der.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha vært godt kjent med skjeggkre i boligen. I alle tilfeller var det sannsynliggjort betydelige utbedringskostnader knyttet til både skjeggkre og feil ved terrasse, samt verdiforringelse som medførte at boligen hadde en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på totalt kr 493 375, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Av beløpet utgjorde kr 50 000 utbedring av konstruksjonsfeil ved terrassen, kr 100 000 saneringskostnader for skjeggkre, verditap på kr 335 000, og kr 8 375 for innbetalt dokumentavgift.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet har bl.a. vist til at det ikke foreligger en opplysningssvikt, og at det heller ikke var sannsynliggjort et verditap som tilsa at avviket var 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 ikke forelå en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, ettersom sekretariatet ikke fant tilstrekkelige holdepunkter for at selger hadde kjent til eller måtte kjenne til skjeggkre. Imidlertid kom sekretariatet til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel ved en eiendommen grunnet avvik ved terrasse og skjeggkre.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder skjeggkre, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for dette. Nemnda slutter seg på dette punktet til sekretariatets begrunnelse.

Med hensyn til spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder det kvantitative elementet har nemnda vært mer i tvil. Utbedringskostnader for avvik ved terrassen er angitt til kr 50 000, og dette anses ikke bestridt av selskapet. Saneringskostnadene er estimert til kr 68 750 fra Mycoteams side, og selskapets innsigelse om at sanering kan utføres rimeligere er ikke dokumentert. Nemnda finner derfor å legge Mycoteams estimat til grunn.

Det springende punktet blir om det foreligger et varig verditap/restlyte grunnet skjeggkre av en slik størrelse at vesentlighetsterskelen samlet sett må anses oppfylt.

Nemnda har i nyere praksis lagt til grunn at utgangspunktet for vurderingen 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.

Takstmannens vurdering i denne saken er relativt grundig, men nemnda mener anslaget om 10 % varig verditap er så høyt at det fordrer en særskilt begrunnelse. Takstmannens omtale av boligens særpreg og betydningen av dette for verdiavviket er dessuten noe knapp. Det er også et moment at utbredelsen av skjeggkre i stor grad er begrenset til en etasje.

Nemnda har delt seg i spørsmålet om det samlet sett må anses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet – Jakobsen, Sjølie, Klefstad og Sørli – bemerk:

Flertallet har kommet til at det foreligger et varig verditap av en slik størrelse at man samlet sett er over vesentlighetsterskelen. Flertallet mener at en opplysning om skjeggkre i boligen vil innebære et visst varig verditap for selger, dog slik at det beløpsmessig ligger betydelig lavere enn det takstmannen har anslått. Sammen med øvrige utbedringskostnader finner flertallet likevel at man overstiger de 5-6 % av kjøpesummen som Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 har lagt til grunn må foreligge for at vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, viser flertallet til at en enstemmig nemnd sluttet seg til følgende utgangspunkt i FinKN-2018-693 (skjeggkre):

Sekretariatet er av den oppfatning at det må anses som "godtgjort" at verditapet klart overstiger utbedringskostnadene, slik at lovens hovedregel om et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd må legges til grunn. At kjøper kan kreve dekket et restlyte i tillegg til utbedringskostnadene kommer klart frem av Rt. 1998 s. 1510 (ekte hussopp) og LB-2012-73859 (pelsbille), men også nemnda har foretatt en slik utmåling i bl.a. FinKN-2016-050 (veggdyr/pelsbiller), FinKN-2016-227 og FinKN-2016-528 (begge gjaldt ekte hussopp), og FinKN-2017-502 (stokkmaur).

Det gjenstående spørsmålet er dermed om det foreligger et kjøpelyte på eiendommen selv etter at tiltak for å bekjempe skadedyrene er gjennomført, og i så tilfelle hvor stort verditap som er sannsynliggjort. Som nevnt, fremstår det som ubestridt at det per i dag ikke foreligger noen utbedringsmetode som kan fjerne skjeggkre i sin helhet.

I nevnte sak ble det dessuten eksplisitt gitt tilslutning til at det uansett må foretas en konkret og skjønnsmessig vurdering etter avhl. § 4-12 selv om er fremlagt *"få sikre holdepunkter i vurderingen"* av verditapet.

Flertallet finner etter dette at det varige verditapet grunnet skjeggkre skjønnsmessig kan settes til kr 50 000. Med tillegg av saneringskostnader og kostnader til utbedring av avvik ved terrassen, blir samlet prisavslag kr 168 750, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente.

Mindretallet – Johannessen – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det ikke i tilstrekkelig grad er godtgjort et varig verditap som innebærer at vesentlighetsterskelen i avhl. § 3-9 andre punktum er overskredet. Mindretallet viser til at reklamasjonsrapporten som er utarbeidet av takstmann E. er omfattende, men vurderingen knyttet til verditapet er lite konkret og bygger i stor grad på rapporten utarbeidet av Mycoteam. Reklamasjonsrapporten er datert 11.3.19 og er cirka ett år gammel. Nyere forskning og utvikling hva gjelder sanering av skjeggkre er ikke hensyntatt. Dagens metoder for sanering har en svært høy grad av sannsynlighet for å lykkes. En eventuell usikkerhet knyttet til hvorvidt en sanering ville ha vært vellykket kunne kjøper enkelt ha eliminert dersom sanering hadde vært igangsatt. At kjøper ikke har igangsatt saneringstiltak og det således ikke foreligger resultater etter sanering,

kan i alle fall ikke komme kjøper til gunst ved vurderingen av om det er godtgjort et varig verditap. Mindretallet finner det dermed heller ikke påkrevd å vurdere spørsmålet om prisavslaget størrelse.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).