

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-254

6.4.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

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

En 3-romsleilighet i Stavanger oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 2,61 mill. og overtatt kjøper den 15.9.18. I desember 2018 observerte kjøper insekter på badet i boligen, som kjøper antok var sølvkre. Kjøper fikk mistanke om skjeggkre i februar 2019, da kjøper observerte tilsvarende insekter i stuen og på kjøkkenet. Kjøper reklamerte deretter over forholdet til selger samme måned. Mycoteam ble engasjert, og det ble dokumentert at skjeggkre hadde vært til stede i boligen i minst 1,5-2 år og var av middels omfang. Selger opplyste at boligen hadde vært utleid i selgers eiertid og skjeggkre var derfor ukjent for selger. Kjøper anførte bl.a. at boligen hadde en vesentlig mangel som en følge av skjeggkre, og viste til antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til bl.a. at skjeggkre ikke var i boligen ved overtakelsen, kjøpers reklamasjon var fremsatt for sent og det uansett ikke var dokumentert et vesentlig avvik. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag prinsipalt kr 545 000, subsidiært kr 393 300 og erstatningskrav kr 20 833, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms leilighet oppført i 1989.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid leiligheten siden 2002, men aldri selv bebodd boligen. I skjemaets pkt. 8 på spørsmål om kjennskap til bl.a. "*skjeggkre*" i boligen svarte selger "*nei*".

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 2 610 000 ved kjøpekontrakt datert 23.8.18, og overtatt av kjøper den 15.9.18.

Ifølge kjøper ble det i desember 2018 observert insekter i boligen. Kjøper antok at dyrene var sølvkre, da de ble funnet på baderommet. I starten av februar 2019 ble det observert insekter i stua og på kjøkkenet. Kjøper fikk da mistanke om at det var tale om skjeggkre, og den 13.2.19 ble det sendt reklamasjon til selger.

Kjøper engasjerte deretter Mycoteam som dokumenterte en populasjon som hadde vært til stede i "*minst 1,5-2 år*", og felle-indeksen ble angitt til Fi 8 som tilsvarte "*en middels skjeggkrepopulasjon*". Saneringskostnadene ble estimert til kr 68 750 inkl. mva.

Kjøper engasjerte også takstmann E., som i sin rapport datert 2.7.19 bl.a. uttalte:

Det er svært utfordrende å bekjempe Skjeggkre. Per i dag finnes det ingen kjente metoder for å bli kvitt disse dyra. Det finnes gift som kan være effektiv dersom man fjerner andre proteinrike matkilder, slik at skjeggkre er villige til å spise giftåte. Effektiv bekjempelse forutsetter imidlertid også bygningsmessige tiltak for å endre de mikroklimatiske forholda.

Ut fra kjent kunnskap etter forskning vil det være omtrent umulig å bli kvitt Skjeggkre uten byggt tekniske inngrep. Uten slike inngrep vil bekjempelse av Skjeggkre føre til årlige store bekjempelsesutgifter, samt føre til en betydelig reduksjon av boligens verdi.

Ved kjent / opplyst Skjeggkre-problematikk vil det sannsynlig være svært laber interesse for kjøp av gjeldende bolig. (...) Dersom det var blitt opplyst om at det er skjeggkre i denne boligen, ville kjøper på lik linje med folk flest snu i døra på visning. Boligen ville da vært uomsettelig uten et betydelig prisavslag. (...) Dersom man ikke gjør endringer vedrørende de mikroklimatiske forholda som beskrevet, må det påregnes livslang bekjempelse av Skjeggkre. Systematisk bekjempelse vil kunne redusere antall dyr. Viser for øvrig til vedlagt rapport fra Mycoteam.

Verdi av reparasjonskostnader over tid (uten byggt tekniske inngrep) beregnes på følgende måte:

Årlige utgifter, timeforbruk, kostnad til spray og klistermatter i uoverskuelig fremtid kapitaliseres med rentesats 4 % gir engangskost: (...) Totalt arbeid og materiell kapitalisert gir kr 35 800/0,04 % er lik kr 895 000.

Reparasjon ved å endre på mikroklimatiske forhold jmf Mycoteams anbefalinger: (...) Total sum alle poster inkl mva: kr 544 413.

Konklusjon verditap bolig:

Alternativ 1:

Verdireduksjon av bolig tilsvarer som regel reparasjonsomkostningene for utbedring av påvist skade pga, som her blir kr 545 000.

Alternativ 2:

Ved å ikke utføre endring i bygning jmf de mikroklimatiske forholda, må legges til grunn bekjempelse i uoverskuelig fremtid jmf kapitaliserte utgifter over, kr 895 000

Alternativ 3, markedsbasert:

Det vil være avgjørende hvordan boligmarkedet er (tilbud vs etterspørsel) for å kunne si noe eksakt om verditap som følge av skjeggkre. Dette blir best synliggjort ved reelt resalg av bolig med kjente opplysninger om skjeggkre.

Undertegnede er kjent med at leiligheter i konkrete borettslag i Stavanger har fått påvist skjeggkre. Flere av leilighetene er omsatt eller forsøkt omsatt seinere tid. Undertegnede er gjort oppmerksom på, og kan konkret opplyse følgende:

(Bolig) er endeleilighet i rekkehus. Denne leiligheten ble solgt i juni 2017 (uten skjeggkre) for kr 5,6 mill. Omtrent identisk med den leilighet lå for salg (bolig) for først kr 5 290 000, dernest kr 4 990 000 og kr 4 790 000. Denne skjeggkrebolig nå i følge (...) solgt kr 4,5 mill.

Se også vedlegg med andre eksempler/utskifter fra (...) eiendomsverdi som ligger til salgs med redusert verdi som følge av skjeggkre. (...)

Gjeldende bolig er sammenlignbar med eksemplet over i (bolig). (...)

Det vurderes at gjeldende bolig har fått redusert verdi som følge av skjeggkre på ca 15 % av kjøpesum kr 2 635 416 (inkl. ferlesgjeld). Dette tilsvarer kr 395 300.

Totalt reduksjon i verditap – markedsbasert, vurderes til ca kr 400 000

I kommentar til selskapet har selger uttalt:

Boligen har vært utleid i alle mine år som eier av boligen, så forholdet det reklameres for er helt ukjent for meg.

Det ble også fremlagt uttalelser fra andre interessenter som la inn bud på boligen, som bl.a. uttalte at de ville vært skeptiske til å legge inn bud dersom det ble opplyst om skjeppkre ved salget.

Kjøper har anført at skjeppkre utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter medførte at avviket var vesentlig. Kjøper opprettholdt at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har prinsipalt krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnader på kr 545 000, alternativt antatt verditap på kr 395 300, og kr 20 833 i kostnader til dokumentasjon, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet har bl.a. vist til at skjeppkre ikke var til stede i boligen ved overtakelsen, reklamasjonen var fremsatt for sent, og det var uansett ikke dokumentert et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd, 2-4 andre ledd, 4-19 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet la til grunn at skjeppkre hadde tilhold i boligen ved overtakelsen og forholdet var derfor relevant ved mangelsvurderingen, jf. avhl. § 3-1 andre ledd, jf. § 2-4 andre ledd. Under henvisning til FinKN-2019-526 kom sekretariatet til at kjøpers reklamasjon fremsatt 13.2.19 og 30.4.19 var rettidig i henhold til avhl. § 4-19 første ledd. Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at det forelå mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN-2019-798.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda kan ikke se at kjøpers reklamasjon er for sent fremsatt og slutter seg på dette punktet til sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at det springende punktet er hvorvidt det foreligger et varig verditap/restlyte grunnet skjeppkre som sammen med saneringskostnader innebærer at vesentlighetskravet er oppfylt.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet finner, som sekretariatet, at saneringsestimatet fra Mycoteam datert 24.4.19 må legges til grunn som sannsynliggjorte utbedringskostnader. Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at kun påløpte og relativt nært forestående saneringsutgifter kan tas i betraktning, og flertallet finner derfor ikke å kunne legge vekt på de tall takstmann E. har lagt til grunn i sin rapport av 2.7.19. Flertallet finner på den andre siden heller ikke at påstanden fra selskapet om at sanering kan skje for kr 5-10 000 i denne boligen er underbygget eller konkretisert i tilstrekkelig grad.

Når det gjelder det varige verditapet/restlytet, har nemnda 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. Flertallet 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 skjeppkre 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 flertallet mener anslaget for et 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 ikke opplyst om sanering er foretatt, og felle-indeksen tilsier kun middels utbredelse av skjeggkre i boligen.

Flertallet har, som sekretariatet, vært i adskillig tvil. Etter en samlet vurdering har flertallet likevel kommet til at det ikke kan anses å foreligge et varig verditap av en slik størrelse at man samlet sett er over vesentlighetsterskelen. Flertallet mener således at en opplysning om skjeggkre i boligen vil innebære et visst varig verditap, men at beløpet er betydelig lavere enn det takstmannen har anslått. Flertallet finner ikke grunn til å angi noe konkret beløp, men mener beløpet uansett er så lavt at det sammen med utbedringskostnadene ikke overstiger de 5-6 % av kjøpesummen som Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 har lagt til grunn må foreligge for at vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

Mindretallet – Sørli – bemerk:

Mindretallet har i likhet med flertallet funnet vurderingen vanskelig. Mindretallet har under tvil kommet til at det kan anses å foreligge et varig verditap av en slik størrelse at man samlet sett overstiger vesentlighetsterskelen. Etter mindretallets syn foreligger det dermed en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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