

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-28

23.1.2020

AmTrust Europe Limited

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

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

En leilighet i Bærum oppført i 1962, ombygd og modernisert i 2013, ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill. ved kontrakt datert 18.6.18, og overtatt av kjøper den 1.9.18. To måneder etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og reklamerte over forholdet til selskapet. Et styremedlem i sameiet opplyste at skjeggkre-problematikken var tatt opp bl.a. på årsmøtet i april 2018. Selger forklarte at de ikke kjente til skjeggkre, og at de ikke hadde vært på årsmøtet hvor skjeggkre var blitt omtalt. I ettertid besluttet styret i sameiet å gjennomføre en felles sanering ettersom det var avdekket skjeggkre i såpass mange leiligheter. Kjøper anførte at selger måtte ha vært kjent med kreene, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter tilsa at avviket var vesentlig. Selskapet avviste kravet og viste bl.a. til at selger var ukjent med skjeggkre og at det ikke var dokumentert et verditap som utgjorde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 348 000 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 3-roms leilighet i et bygg fra 1962, ombygget og modernisert i 2013.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2013. På spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært (...) skjeggkre"* i boligen hadde selger svart *"nei"*.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 4 350 000 ved kjøpekontrakt datert 18.6.18, og overtatt av kjøper den 1.9.18.

I november 2018 oppdaget kjøper insekter som lignet på skjeggkre i leiligheten. Etter å ha fremsatt reklamasjon til selskapet engasjerte kjøper Mycoteam for å undersøke forholdene nærmere.

Fra Mycoteams rapport datert 12. 4.19 hitsettes:

Nåværende eier overtok boligen 1. september, og de flyttet inn 29. september. De observerte skjeggkre på bad, kjøkken og gang i slutten av november.

Analysene har vist at det var 95 % nymfer og 5 % voksne individer. Det er funnet 28 skjeggkre opptil 5 mm (35 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 49 skjeggkre på 5-10 mm (60 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5-1,5 år. I tillegg var det fire 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.

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 en utviklingsfase 3. Basert på fangstresultatet vurderer vi at skjeggkreene har vært til stede i minst 1,5-2 år.

Rapporten anga samlede kostnader for oppfølging og bekjempelse på kr 70 000 inkl. mva.

Kjøper innhentet også en uttalelse fra eiendomsmegler C. hvor det bl.a. fremgikk:

Viser til din henvendelse vedr. skjeggkre som er oppdaget i din leilighet og spørsmålet om hvordan dette kan påvirke verdien av leiligheten.

Aller først, Skjeggkre har ingen overlevelsessevne i den norske naturen og har blitt "importert" til landet. Det er per dags dato ingen tiltak som er 100 % effektive, så skjeggkre er kommet for å bli. Men med det sagt så er dette problemet fortsatt i sin startfase og det vil ta tid før det blir mer vanlig i de fleste norske hjem.

Det har vært flere saker i forbindelse med skjeggkre og nå i den senere tid har det vist seg å være vanskeligere å få gjennomslag for et anslått verditap. Det som er faktum er at markedet responderer ulikt på dette.

Undertegnede har hatt flere salg der det har eksistert skjeggkre. I alle de tilfellene der det har vært påvist funn av skjeggkre og dette har blitt informert om har ikke dette vært et problem. Undertegnede har ikke hatt salg der slike forhold har blitt avdekket først etter at salget har vært gjennomført.

Erfaringsmessig vet jeg at det er svært vanskelig å anslå verditapet på en bolig med skjeggkre. Det er et komplisert tema og blir i de fleste tilfeller en skjønnsmessig vurdering. Det må tillegges at omfanget av skjeggkre og hvor lenge det har vært et forhold som spiller inn. Med tanke på at dette forholdet nå blir mer vanlig i mange norske hjem vil det bli lengre unna et hevingsgrunnlag. Men et reelt verditap vil det i mange tilfeller være all den tid allmenheten ser på dette som et problem og man ikke vil få totalmarkedet med seg som interessenter.

Som en tommelfingerregelen mener jeg at det kan være en forringelse av en verdi i størrelsesordenen 8-15 %. I noen sammenhenger høyere og i noen sammenhenger lavere alt avhengig av omfang og varighet.

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

Jeg har som sagt ingen kjennskap til skjeggkre eller andre dyr. Jeg har ikke vært på noe årsmøte der det har blitt opplyst om, de tar vel noen oppmøte liste så står vel der at jeg ikke har vært til stede.

I e-post til kjøper har styremedlem F. opplyst følgende:

På årsmøte i april 2018 var det et par leiligheter som varslet om at de hadde det. De sanerte vel sine leiligheter. Så viste det seg mot slutten av 2018 at det var spredning til flere leiligheter. Jeg meldte det da til forsikringselskapet og vi har i Januar hatt test på tre leiligheter.

Kjøper har fremlagt bilder fra boligen, bl.a. av gulvlister som var fuget/tettet. Kjøper fremla også e-post fra styret, hvor det fremgikk at sameiet hadde besluttet å gjennomføre en felles sanering av skjeggkre, hvor kjøpers andel av kostnadene utgjorde kr 861.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble 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 348 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med skjeggkre, og at det ikke var dokumentert et verditap som tilsa at avviket var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjeggkre i boligen, samt at boligen var påført et verdiminus som følge av skjeggkre. Sekretariatet

la derfor til grunn at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 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 avdekket skjeggkre i boligen. Etter nemndas skjønn kan det fremstå som påfallende at forholdet oppdages så vidt raskt. Selger har imidlertid bestridt kjennskap til at det er skjeggkre i boligen, og nemnda finner på bakgrunn av dens skriftlige saksbehandling ikke konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selgers forklaring er uriktig. Det er i vurderingen sett hen til at det fremgår av Mycoteams rapport at populasjonen i all hovedsak besto av nymfer, som kan være vanskeligere å oppdage. Kjøper har også vist til at skjeggkre var en kjent problemstilling i sameiet, og at dette ble omtalt på årsmøtet i april 2018. Selger har imidlertid opplyst at hun ikke var til stede på det aktuelle sameiermøtet, og boligen ble solgt forholdsvis kort tid etter. Etter en konkret vurdering av sakens opplysninger finner nemnda at det ikke er konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selgers forklaring er uriktig. Nemnda kan ikke se at bildene som er fremlagt av gulvlistene i leilighetens inngangsparti entydig taler for at selger *"har kjent til at det var insekter i leiligheten, som har befunnet seg bak lister"*.

Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at kjøper ikke har sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter bestemmelsen foreligger det en mangel dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Skjeggkre er egnet til å skape ubehag og medfører en usikkerhet om i hvilken grad utbedringstiltak vil lykkes. Etter sekretariatets vurdering er derfor det kvalitative momentet oppfylt. (...)

Spørsmålet blir dermed om kjøper har sannsynliggjort at skjeggkre medfører en verdiforringelse ved boligen.

I denne saken er det fremlagt en uttalelse fra eiendomsmegler E. hvor det generelt legges til grunn et verdiminus "i størrelsesorden 8-15 % (...) avhengig av omfang og varighet". Basert på dette har kjøper anført en verdiforringelse på 8 % av kjøpesum.

Vi kan ikke se at meglerens vurdering er tilstrekkelig til å sannsynliggjøre et verditap ved denne boligen. Både vurderingen og beløpet er i liten grad konkret begrunnet. Vurderingen berører på ingen måte boligens egenart og begrunner ikke hvorfor akkurat denne boligen innehar et verdiminus som følge av skjeggkre. Dette kunne med fordel vært belyst nærmere ved eksempelvis sammenlignbare referansesalg – med/uten skjeggkre.

Det er heller ikke tydeliggjort om verditapet er beregnet konkret for denne boligen og med utgangspunkt i det nivå skjeggkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak (det såkalte restlytet).

Endelig må det nevnes at megleren selv skriver at "Undertegnede har hatt flere salg der det har eksistert skjeggkre. I alle de tilfellene der det har vært påvist funn av skjeggkre og dette har blitt informert om har ikke dette vært et problem".

Basert på ovennevnte kan vi følgelig ikke se at kjøper har sannsynliggjort at skjeggkre utgjør en verdiforringelse.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er dokumentert at det foreligger et verdiminus grunnet skjeggkre. Selv om utbedringskostnadene hensyntas, kan nemnda ikke se at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel i den foreliggende saken. Det vises til at det er de åpenbare misforhold bestemmelsen skal beskytte kjøperen mot, og det kan ikke anses å

foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).

