

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-326

11.5.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

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

En rekkehusleilighet i Oslo oppført i 2011 ble solgt "som den er" for kr 9,85 mill. og overtatt av kjøper den 15.2.19. Under overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og holdt derfor tilbake kr 250 000 av kjøpesummen. Skadedyrfirma avdekket at populasjonen i hovedsak besto av nymfer. Selger bestred kjennskap til skjeggkre i boligen i sin eiertid. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste til at selger var ukjent med skjeggkre og at det uansett ikke var sannsynliggjort et vesentlig avvik ved boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 985 000 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 rekkehusleilighet på 120 kvm oppført i 2011.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2012. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til "skadedyr" hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9 850 000 ved kjøpekontrakt datert 7.11.18, og overtatt av kjøper den 15.2.19. Under overtakelsen oppdaget kjøper kre i boligen, og det ble holdt tilbake kr 250 000 av kjøpesummen.

Skadedyrfirma A. ble engasjert, og fra deres rapport datert 26.3.19 hitsettes:

Fra slutten av februar 2019 og frem til 26.03.2019 ble det i 40 limfeller fanget 74 skjeggkre og 2 sølvkre.

Av skjeggkreene fanget var 27 stk (36 %) unge nymfer med en kroppslengde på under 5 mm, 44 stk (59 %) eldre nymfer med en kroppslengde på mellom 5 mm og 9 mm mens 3 stk (4 %) var voksne skjeggkre med en kroppslengde på 10 mm eller lengre.

Det er de voksne skjeggkreene som i de fleste tilfeller står for spredning til nye lokaler og bygninger. Skjeggkreets nymfer har strengere krav til fuktnivået og temperaturen i sine omgivelser og holder seg mer skjult i bygningens konstruksjon. De er derfor ikke like tilbøyelige til å bli med som blindpassasjerer med varer og gjenstander som voksne skjeggkre. Man kan derfor gå ut i fra at en nymfe fanget under en deteksjon er klekket i bygningen.

Skjeggkreet bruker mellom 18 og 36 måneder på å utvikle seg fra en nyklekket nymfe til et voksent individ. For å klare denne utviklingen på 18 måneder kreves spesielt gode forhold med tanke på temperatur, fuktnivå og næringstilgang. I de fleste boliger er ikke forholdene helt optimale for skjeggkreet, og man kan derfor gå ut i fra at utviklingstiden fra nyklekket nymfe til et voksent individ er nærmere 36 måneder i en vanlig norsk bolig. Under deteksjonen ble det fanget 74 skjeggkre. Med tanke på at en slik deteksjon fanger maksimalt 10 % av en skjeggkrebestand må antallet skjeggkre i boligen sies å være betydelig.

Av 74 skjeggkre fanget i limfellene var 71 nymfer. Av 71 nymfer var 27 unge nymfer med en kroppslengde mindre enn 5 mm. Dette er nymfer som er yngre enn 12 måneder. Det ble fanget 44 eldre nymfer med en kroppslengde på mellom 5 mm og 9 mm. Disse nymfene er mellom 12 og 30 måneder gamle.

Basert på antall skjeggkre fanget under deteksjonen, samt funn av en stor andel eldre nymfer i fangsten, vurderes bestanden til å ha vært til stede i boligen i minimum 2 år.

Prisen på foreslått sanering vil ligge på mellom kr 40 000 og kr 50 000 pluss mva.

Kjøper innhentet også to meglervurderinger. Fra S. sin vurdering av 20.2.19 hitsettes:

Angående pristapsvurdering ved opplysning om skjeggkre i forkant av salget av enderekkehus i (...).

Iflg. kjøperne fant de skjeggkre sammen med selger på overtakelsen. Selger fjernet insektet så raskt at kjøper ikke rakk å ta et ordentlig bilde. Selger bedyret iflg. dem at han aldri hadde sett denne typen insekt tidligere. De fikk ikke, basert på det dårlige bildet de fikk tatt, bekreftet at det var skjeggkre. (...) Det ble bekreftet av Folkehelseinstituttet at det var skjeggkre. Kjøper har funnet skjeggkre i ulike størrelser, hhv. 2 cm og ca 1 cm. Det er nå bestilt limfeller for å kartlegge funn. Imidlertid finnes det ikke pt. Dokumenterte midler til å fjerne skjeggkreproblematikken helt, kun reduserende tiltak.

Det kan synes som man har funnet bekjempelsesmiddel på laboratorienivå, men at dette satt ut i praksis, vil gjøre at man blir kvitt kreene i sin helhet, vil ta tid/år før man vet sikkert.

Ved opplysning om skjeggkre i et typisk familiehus, vil gjøre at noen ikke ønsker å kjøpe huset i det hele tatt, noen vil kjøpe hvis de får en skikkelig rabatt idet de vil håpe på at man finner et middel på sikt, til å fjerne problemet helt.

Det er ikke hyggelig å leve i et hus med "dyr".

Jeg vil si at pristapet bør ligge på rundt 10 % av salgssummen ved en reproduserende krepopulasjon i huset. Dog vil det være nyttig før endelig pristapsfastsettelse å lese skadedyrfirmaets befaringsrapport etter at limfeller er satt ut, da funnene vil kunne avgjøre hvor omfattende problemet er, og hvilke kre reduserende tiltak som bør iverksettes.

Det ble også innhentet en vurdering fra eiendomsmegler L. av 12.6.19:

Angående prisvurdering av eiendommen med påvist skjeggkre, foreligger det et reelt pristap for eier i forhold til hva de betalte for eiendommen i oktober 2018, Kr 9 850 000

Vårt kontor har meglet en eiendom med samme scenario på (...). (...) ble kjøpt for Kr 12 840 000 i september 2017. Skjeggkre ble oppdaget, sanering ble satt i gang, og var så godt som ferdig når boligen ble lagt ut for salg igjen, og nesten ingen skjeggkre var å observere. Boligen ble solgt for Kr 11 150 000 den 1/3/19. Prisreduksjon på kr 1,7 mill.

På bakgrunn av dette salget, og generell skepsis og skamfølelse rundt skjeggkre, vil det absolutt påvirke evt. Salgspris på (...), dersom denne skulle bli lagt ut for salg igjen nå.

Jeg megler mange eiendommer i området rundt (...), og vil anta at denne eiendommen vil ha tapt seg ca. 10 % i markedspris pga. forholdet med skjeggkre. Kanskje også en del mer.

Ifølge selskapet har selger bestridt kjennskap til skjeggkre i boligen.

Kjøper har anført at skjeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at omfanget og omstendighetene rundt oppdagelsen av skjeggkre tilsa at selger måtte ha vært kjent med forholdene, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter medførte at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 985 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Av beløpet utgjorde kr 62 500 saneringskostnader og resterende (ca. 10 % av kjøpesummen) verditapet.

Selskapet har avvist kravet og i hovedsak anført at selger ikke var kjent med skjeggkre i boligen, og at det uansett ikke var dokumentert et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Under henvisning til bl.a. FinKN-2020-76, FinKN-2020-75, FinKN-2020-35 og FinKN-2018-694 kom sekretariatet etter en konkret helhetsvurdering til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7, og heller ikke etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum da kjøper oppdaget skjeppkre i boligen ved overtakelsen.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selger har bestridt kjennskap til at det var skjeppkre i boligen. Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at basert på sakens dokumenter så foreligger det ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente til det anførte forholdet. At mangelen ble oppdaget allerede ved overtakelsen, er riktignok et moment som taler for at selger hadde kunnskap om at det var skjeppkre i boligen, men det er i seg selv ikke tilstrekkelig til å oppfylle bevisbyrden. Det vises i denne forbindelse til at populasjonen i all hovedsak bestod av nymfer, noe som har betydning for hvor synlige skjeppkreene var, samt at det må legges til grunn at populasjonen ikke var nevneverdig stor. Det ble ved kartleggingen som ble foretatt kort tid etter overtakelsen oppdaget 74 skjeppkre. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig med sekretariatet i at det kvalitative elementet er oppfylt.

Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, heter det i sekretariatets vurdering:

Når det gjelder skjeppkreforekomstens verdimessige betydning har vi vært i adskillig tvil. Det er fremlagt to meglervurderinger som antyder et verditap på ca. 10 %. Etter vårt syn fordrer slike høye anslag om varig verdiforringelse en særlig begrunnelse, jf. bl.a. FinKN-2019-1023. Etter vår oppfatning er verdivurderingene for lite konkrete til at vi kan legge til grunn et verditap i størrelsesordenen som anføres. Det er også uklart for oss om det er foretatt sanering og resultatet av dette. Etter vårt syn må verdivurderingen tas med utgangspunkt i forholdene etter at alle rimelige saneringstiltak er utført (restlytet). Dette er ikke tydeliggjort i de fremlagte vurderingene. (...)

Likevel 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. I denne saken er det ikke kjent for oss om det er foretatt sanering og resultatet av dette. Det må antas at populasjonen etter dagens moderne saneringsmetoder vil bli svært begrenset. Dette må hensyntas i vurderingen av et eventuelt restlyte.

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.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon. Nemnda mener således at en opplysning om skjeppkre i boligen vil innebære et visst varig verditap for selger, men at beløpet er betydelig lavere enn det takstmannen har anslått. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke sannsynliggjort at det foreligger et tilstrekkelig stort verdiavvik ved boligen til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Dette gjelder selv om kjøper fortsatt har fanget skjeppkre i boligen etter å ha foretatt sanering ved å sette ut limfeller og lagt ut giftig åte, slik som opplyst i klagen til nemnda.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger følgelig 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) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).