

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-329

11.5.2020

Protector Forsikring ASA

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

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

En enebolig i Bergen oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 5 375 000, og overtatt av kjøper den 31.10.17. Ifølge kjøper ble det i desember 2018 oppdaget insekter i boligen, og i februar 2019 ble det reklamert til selskapet over skjeggkre. I rapport fra Mycoteam av 5.4.19 fremgikk det at skjeggkreene hadde "*vært til stede i minst 1,5-2 år*", og kjøpers takstmann la til grunn at skjeggkreene medførte en betydelig forringelse i boligens markedsverdi. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, og krevde saneringskostnadene og antatt verditap som prisavslag av selskapet. Selskapet avviste ansvar, og anførte bl.a. det ikke var dokumentert et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag på kr 823 750

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1971 i Bergen kommune. I forkant av salget ble kjøper bl.a. gjort kjent med prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd leiligheten siden 1998. I skjemaets pkt. 5 på spørsmål om kjennskap til "*skadedyr*" i boligen hadde selger svart "*ja*", og bemerket:

Da isolasjonene ble byttet ut i forbindelse med renovering av kjelleren ble det oppdaget tre "mumifiserte" mus i isolasjonen. Jeg antar at disse har kommet seg opp mellom kledningen da huset en gang før hadde rosebusker og klatreplanter oppetter veggene. Plantene er fjernet og huseier har ikke registrert noe så lenge jeg har bodd i huset.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 375 000 ved kjøpekontrakt datert 13.6.17, og overtatt av kjøper den 31.10.17.

Ifølge kjøper oppdaget de i desember 2018 insekter de mistenkte var skjeggkre. I februar 2019 ble det fremsatt reklamasjon overfor selskapet og Mycoteam ble engasjert. Fra Mycoteams rapport datert 5.4.19 hitsettes:

Limfellebruken er i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 92 feller i forhold til vår anbefaling på 84 feller. Eksponeringstiden var 27 døgn i forhold til anbefalt ca. 28. Ved vurdering av skadebildet tar vi hensyn til det aktuelle antall limfeller og eksponeringstid. Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet.

Analysene har vist at det var 100 % nymfer og 0 % voksne individer. Det er funnet 20 skjeggkre på opptil 5 mm (44 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 25 skjeggkre på 5-10 mm (56 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 - 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 der 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. Basert på fangstresultatet vurderer vi at skjeggkreene trolig har vært til stede i minst 1,5-2 år.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 7, mens den for 1. etasje var Fi er lik 13 og Fi er lik 6 i 2. etasje. Dette tilsvarer en middels stor skjeggkrepopulasjon. Resultatene viser videre 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 59 000 pluss mva.

Kjøper innhentet også en vurdering fra takstmann F. av 10.9.19:

Ved evt videresalg av boligen på nåværende tidspunkt vil opplysninger om Skjeggkre i boligen bidra til skepsis blant potensielle kjøpere av boligen. Man har pr. i dag ingen bekjempelsesteknikker i Norge som kan sies å gi en tidsmessig forutsigbar og total bekjempelse av insektene. Man må derfor beregne å måtte akseptere å ha disse insektene i boligen selv om man gjennomfører tiltak for bekjempelse i forkant av et boligsalg. Man vil derfor måtte opplyse om forekomst av Skjeggkre i boligen ved et evt videresalg og videre kunne anta at boligen ikke vil få samme oppmerksomhet som øvrige boliger i markedet. Vedrørende utbedringsarbeider for bekjempelse av Skjeggkre vises det til rapport utarbeidet av Mycoteam.

Da det ikke finnes noe register, kjent for undertegnede, over boliger solgt med opplysninger om skjeggkre er det utfordrende å finne nærliggende sammenlignbare salg. Undertegnede er dog kjent med en bolig i F., nærmere bestemt S....vegen 20, som ble forsøkt solgt etter at det ble påvist Skjeggkre i boligen. Her ble det foretatt en sanering i boligen før salg. Boligen ble solgt uten opplysninger om skjeggkre i 2017:

- Priantydning; Kr 4 950 000

- Salgspris: Kr 5 000 000

Etter overtagelse oppdager eier skjeggkre i boligen og engasjerer C. som bekrefter at det er skjeggkre i boligen. På senere tidspunkt (medio 2018) forsøker eier å selge boligen etter gjennomføring av sanering i et forsøk på å bli kvitt Skjeggkreene. Det blir opplyst om skjeggkre i annonse på finn.no. Boligen blir lagt ut for salg 23.05.2018 med en prisantydning pålydende Kr 4 800 000. Boligen blir ikke solgt og videre relansert 16.08.2018 med ny prisantydning på Kr 4 590 000. Først i 2019, nærmere bestemt 02.02.2019 blir boligen omsider solgt for Kr 4 400 000. Totalt har dette gitt et verdiminus på Kr 600 000 dersom man legger kjøpsprisen i 2017 til grunn. Dette gir i prosent en verdireduksjon på 12 %.

En økonomisk konsekvens vurderes som følger:

Boligen ble solgt 08.06.2017 for Kr 5 375 000 med en prisantydning på Kr 5 250 000.

Boligen ble dermed solgt Kr 125 000 over prisantydning. Ut fra de opplysninger som nå foreligger er det rimelig å anta at boligen ville blitt solgt under prisantydning. Ved sammenligning mot objektet i S...vegen ble S....en solgt Kr 125 000 over prisantydning mot Kr 50 000 over prisantydning i S...vegen. Vurderer derfor verdiminuset på S....en å være noe høyere enn objektet som er beskrevet over.

- Markedsforringelse med utgangspunkt i salgspris (Ca 14 %): Kr 750 000 Ny verdivurdering med bakgrunn i gitte opplysninger om funn av Skjeggkre: Kr 4 625 000 I tillegg til overnevnte må det også påregnes utgifter til sanering. Legger her til grunn kalkyle utarbeidet av Mycoteam.

Ifølge selskapet var selger ukjent med skjeggkre i boligen.

Kjøper har anført at skjeggkre utgjør 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 har fremsatt krav om prisavslag på kr 823 750, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Av beløpet utgjorde kr 750 000 antatt verdiforringelse og kr 73 750 saneringskostnader.

Selskapet har avvist kravet, og anført at skjeggkre ikke var til stede i boligen ved overtakelsen, samt at det var reklamert for sent, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd, og 4-19

første ledd. Det var uansett ikke sannsynliggjort et verditap som tilsa at avviket var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da det 14 måneder etter overtakelsen ble oppdaget skjevgkre i boligen.

Vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum består av et kvalitativt og et kvantitativt element, og hvorvidt det foreligger en mangel må vurderes ut ifra en samlet helhetsvurdering. Det fremgår av Mycoteams analyserapport at det er avdekket 45 skjevgkre i perioden 20.1.19 til 16.2.19. Det er følgelig avdekket forholdsvis få skjevgkre i boligen, men det må legges til grunn at populasjonen er betraktelig større enn dette.

For så vidt gjelder det kvantitative elementet, heter det følgende i sekretariatets vurdering:

I den kvantitative vurderingen er saneringskostnadene relevante, og beløpet anført av Mycoteam legges dermed til grunn.

Når det gjelder skjevgkreforekomstens verdimessige betydning har vi vært mer i tvil. Det er fremlagt en takst som legger til grunn et verdiavvik på 12 % av kjøpesummen. Etter vårt syn fordrer slike høye anslag om varig verdiforringelse en særlig begrunnelse, jf. bl.a. FinKN-2019-1023. Etter vår oppfatning er verdivurderingen for lite konkret til at vi kan legge til grunn et verditap i den størrelsesordenen takstmannen anfører. (...) Det er også særdeles uklart om takstmannen har vurdert verdiminuset etter at alle rimelige saneringstiltak er utført (restlytet).

Likevel kan den fremlagte takstrapporten tyde på at opplysninger om skjevgkre kan ha en viss negativ betydning ved et videresalg. Det kan dermed 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 omfanget forholdsvis lite, og det må antas at gjenstående bestand etter dagens moderne saneringsmetoder vil være begrenset. Dette må tillegges betydning i den skjønnsmessige vurderingen av restlytet.

Etter en konkret vurdering, hvor også dokumenterte saneringskostnader er hensyntatt, har vi uansett 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.

Flertallet slutter seg til dette. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Etter en samlet vurdering av opplysningene, har flertallet kommet til at noe slikt åpenbart misforhold ikke foreligger i denne saken. Det er derfor ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er sannsynliggjort at skjevgkreene var i boligen på overtakelsestidspunktet, jf. avhl. § 2-4, eller om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

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).