

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-332

11.5.2020

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – forholdet til stede ved overtakelsen? – avhl. §§ 2-4 og 3-1.

En enebolig i Fusa kommune oppført i 1998 ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. og overtatt av kjøper den 8.6.17. I februar 2019 oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og reklamerte til selger i mars 2019. Mycoteam ble engasjert i mai 2019, og deres rapport oppga at skjeggkre hadde vært til stede i boligen i minst 1,5-2 år. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel som en følge av skjeggkre. Selskapet avslo kjøpers krav og anførte bl.a. at skjeggkreene ikke var i boligen ved overtakelsen. Nemnda ga selskapet medhold

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 420 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Saken omhandler en enebolig i Fusa kommune oppført i 1998.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd leiligheten siden byggeår. I skjemaets pkt. 5 på spørsmål om kjennskap til "skadedyr" i boligen hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.3.17, og overtatt av kjøper den 8.6.17.

Ifølge kjøper ble det i februar 2019 oppdaget skjeggkre i boligen, og kjøper reklamerte den 12.3.19.

Mycoteam ble deretter engasjert, og fra deres rapport datert 28.5.19 fremgikk det bl.a.:

Analysene har vist at det var 98 % nymfer og 2 % voksne individer. Det er funnet 171 skjeggkre på opptil 5 mm (65 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 89 skjeggkre på 5-10 mm (34 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 - 1,5 år. I tillegg var det 4 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 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 har vært til stede i minst 1,5-2 år. Hvor rask en konkret utvikling kan ha vært er avhengig av de mikroklimatiske forholdene. Før disse er kjent i det konkrete tilfellet tar vi et utgangspunkt i at det har vært gode utviklingsmuligheter for å illustrere hvor raskt det kan ha gått. Ved mer ugunstige forhold kan det imidlertid ha vært en klart langsommere utvikling av både enkeltindivider og hele populasjonen.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 42, mens den for 1. etasje var Fi er lik 51 og Fi er lik 11 i 2. etasje. Dette tilsvarer en stor skjeeggkrepopulasjon - både i boligen som helhet og i 1. etasje, samtidig som det er en middels populasjon i 2. etasje. Resultatene viser dermed at skjeeggkreene 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 skjeeggkre i deler av konstruksjonene i denne etasjen.

Utbedringskostnader ble estimert til ca. kr 53 750 inkl. mva.

Kjøper fremla en verdivurdering fra takstfirma F. datert 23.3.20. Fra rapportens konklusjon siteres:

Ved evt videresalg, eller at opplysninger om Skjeeggkre i boligen var opplyst før siste salg, kan man anta at boligen ville blitt å anse som vanskelig å selge. Ved disse opplysninger som nå foreligger ekskluderer man en større del av kundesegmentet som igjen ville gitt utslag på salgsprisen.

Ny verdivurdering/antatt markedsverdi beregnes til Kr 3 700 000

Kjøper har anført at skjeeggkre utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter tilsa at avviket var vesentlig. Kjøper anførte at det måtte legges til grunn at skjeeggkre hadde tilhold i boligen ved overtakelsen, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 420 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet har bl.a. vist til at skjeeggkre måtte ha kommet inn i boligen etter overtakelsen, og det var uansett reklamert for sent, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd, og 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at skjeeggkre var til stede ved overtakelsen av boligen, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd, jf. § 2-4 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da kjøper omkring 20 måneder etter overtakelsen av boligen oppdaget skjeeggkre.

Nemnda tar først stilling til om det er sannsynliggjort at skjeeggkreene var til stede i boligen ved overtakelsen.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken ble boligen overtatt av kjøper den 08.06.17, og først ved Mycoteams rapport 28.05.19 ble populasjonen nærmere kartlagt. I rapporten fremgår det bl.a. at:

" Basert på fangstresultatet vurderer vi at skjeeggkreene har vært til stede i minst 1,5-2 år. "

På dette punktet er vi enige med selskapet, og vi kan ikke se at det er noe mer sannsynlig at skjeeggkre hadde tilhold i boligen ved overtakelsen enn at de har kommet inn i kjøpers eiertid. Tidsangivelsen og kjøpers egen beskrivelse av hendelsesforløpet underbygger et slikt standpunkt.

Nemnda er enig i dette, og har følgelig kommet til at forholdet ikke er egnet til å utgjøre en mangel, jf. avhl. § 3-1 andre ledd, jf. § 2-4 andre ledd.

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).