

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-350

18.05.2020

AmTrust Europe Limited

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

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

En leilighet i Nannestad kommune fra 2002 ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill. og overtatt av kjøper den 15.6.18. Etter overtakelsen ble det oppdaget skjeggkre og fukt ved terrassedøren. Et skadedyrfirma fanget 66 skjeggkre som hadde hatt tilhold i boligen i 2-3 år. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste til at selger var ukjent med skjeggkre, og at det ikke var dokumentert et tilstrekkelig stort verditap. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 330 000, 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 2-roms leilighet oppført i 2002.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd leiligheten siden 2010. På spørsmål om kjennskap til "skadedyr" i boligen hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 250 000 ved kjøpekontrakt datert 30.4.18, og ifølge kjøpekontrakten overtatt av kjøper den 15.6.18.

Etter overtakelsen ble det oppdaget skjeggkre og fukt ved terrassedøren. Fuktproblematikk ble dokumentert av Mycoteam og takstmann K. Fuktskadene ble utbedret av sameiet. Kjøper har imidlertid anført at det i tillegg ville påløpe kostnader på ca. kr 80 000 for bekjempelse og etterbehandling av skjeggkre.

Selskapet engasjerte også skadedyrfirma A., som i sin rapport av 13.2.19 påviste 66 skjeggkre, hvor bestanden trolig hadde hatt tilhold i boligen 2-3 år. Det ble anslått at nødvendig sanering ville medføre kostnader på ca. kr 30-40 000 pluss mva.

Kjøper engasjerte takstmann I., og fra hans rapport datert 20.8.19 hitsettes:

Befaringen:

På befaringsdagen gjøres det undersøkelser i boligen for å avdekke eventuell fuktproblematikk. Kunde opplyser om en tidligere fuktskade i terskel mot balkongen hvor det også er funnet skjeggkre. Et fuktsøk utføres med fuktmåler (protimeter surveymaster) uten at det kan avdekkes forhøyede fuktverdier her men det ser ut som døren er feilmontert med manglende tetting i bunn av terskel. Dette kan ha resultert i kondensering om vinteren og tilsig av smeltevann mot våren. Merk at skjeggkre ikke har behov for store mengder fuktighet for å overleve og det kan oppstå fuktige områder inne i konstruksjonen som ikke er målbart uten destruktive inngrep. Det gjøres en visuell kontroll andre steder i leiligheten for å finne sannsynlige arnesteder uten at det avdekkes uregelmessigheter.

BEKJEMPELSE

I dette tilfellet ligger boligen midt i en boligblokk med naboer vegg i vegg og under. Det er sannsynlig at skadedyrene har mulighet til å bevege seg fritt i mellom boligene, selv med brannetting mellom branncellene, og at en sanering vil ha lite effekt ettersom skjeggkre er tilpasningsdyktige innenfor boligen og sannsynligvis vil flytte seg til et annet sted. Anbefalt tiltak er derfor systematisk bruk av limfeller, åte og evt gift i samarbeid med naboer. Dette er ingen garanti for å bli kvitt skjeggkreproblematikken men man vil kunne holde bestanden nede og kanskje på sikt fa fjernet de fullstendig. Usikkerhetsmomentet her gjør at eier må være forberedt på å sette ut limfeller på ubestemt tid. Man vil på relativt kort tid se en reduksjon i felleindeks men det gjelder da å fortsette selv om man har tomme feller i ca 2-3 år for å holde bestanden nede.

Merk: Det forskes på dette i skrivende stund og det har nylig blitt lansert en gift/åte som skal kunne ta knekken på skjeggkre. Inntil denne metoden er utprøvd vil undertegnede beholde standpunktet om at skjeggkre ikke lar seg fjerne fullstendig fra denne type bolig.

SANERING

Når det gjelder eneboliger og frittstående bygninger kan det være hensiktsmessig å åpne opp konstruksjon for å fjerne "amestedet" og dermed lettere fa bukt med problematikken. Amestedet ligger erfaringsvis på et fuktig sted i konstruksjonen med tilgang til varme. Denne boligen ligger i en lavblokk med flere tilgrensende naboer vegg i vegg og det er derfor usannsynlig at en sanering i leiligheten vil ha ønsket effekt. Sanering anbefales ikke.

VERDIMINUS

I (...) er det bygget eneboliger, rekkehus siden 1970-tallet. I de senere årene er det satt opp blokker i sentrumsområdet. Ved et salg av boligen i dagens marked ville eier ha måtte opplyse om at boligen er angrepet av skjeggkre og dermed ville boligen skilt seg ut negativt fra liknende boliger i samme marked. Gjerne også fra boliger i samme blokk som ikke har denne problematikken.

Verdi uten skjeggkre:

Anslått verdi på denne boligen på salgstidspunkt var kr 1 950 000. Anslaget baserer seg på sammenliknbar boliger i området og tallet er hentet fra eiendomsverdi.no.

Verdi med skjeggkre:

Når man opplyser om skjeggkre er det naturlig at færre interessenter vil melde seg og komme på visning. Selv med en redusert pris, ettersom problematikken har vært mye i media og mange er klar over at det er problematisk å bli kvitt. Det legges til grunn at man må trekke fra ca 10 % av normal markedsverdi for at boligen skal bli solgt og man ender på en markedsverdi på ca kr 1 750 000. Her ligger det et verdiminus på ca kr 200 000 som tilsvarer ulempen ved å bo med skjeggkre på ubestemt tid og oppfølging og utsetting av limfeller i 4 år eller mer.

KONKLUSJON

Boligen er angrepet av skjeggkre og det anslås et verdiminus på kr 200 000 beregnet av salgsverdi i 2018. Sanering er ikke anbefalt som løsning, men heller å bruke limfeller med åte/gift systematisk over tid. Verditapet er beregnet med utgangspunkt i det nivå av skjeggkre som er igjen etter utførelse av all rimelige utbedringstiltak. Altså ulempen det medfører å måtte sette ut limfeller på ubestemt tid og holde bestanden nede.

Ifølge selskapet var selger ukjent med de påreklamerte forholdene.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjorde 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 330 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Av beløpet utgjorde kr 80 000 sanering, og kr 250 000 (ca. 10 % av kjøpesummen) et anslått verditap.

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 medførte at avviket var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det var heller ikke dokumentert at skjeggkre var til stede i boligen ved overtakelsen, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at selger kjente til de anførte mangelsforholdene, jf. avhl. § 3-7, og heller ikke at avviket samlet sett var tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om skjeggkre i boligen, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for dette. Nemnda slutter seg på dette punktet fullt ut til sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

Med hensyn til 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 skjeggkre som sammen med saneringskostnader innebærer at vesentlighetskravet er oppfylt.

Nemnda mener det må tas utgangspunkt i saneringskostnadene slik de er estimert i Anticimex sin rapport av 13.2.19, dvs. ca. kr 30-40 000 med tillegg av mva.

Nemnda har i nyere praksis lagt til grunn at utgangspunktet for vurderingen er det verditap/restlyte som ev. gjenstår etter at alle rimelige saneringstiltak er utført. I den grad sanering ikke er utført, blir vurderingen på dette punktet vanskelig. Nemnda 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 skjeggkre i boligen innebærer for salgssummen dersom boligen selges. At restlytet skal være varig, er også en dimensjon ved vurderingen som må tas i betraktning. Det er for nemnda uklart om sanering er utført i denne leiligheten, all den tid kjøper ikke har gitt klare opplysninger om akkurat dette. Sanering ble anbefalt allerede i februar 2019, og det har etter nemndas syn formodningen mot seg at kjøper ikke har foretatt seg noe i tiden etter dette for å bekjempe bestanden av skjeggkre. Samtidig har selskapet etterspurt informasjon om dette, uten at nemnda kan se at dette har blitt besvart. I mangel av andre holdepunkter må nemnda dermed foreta vurderingen basert på at sanering ikke er gjennomført.

Takstmannens vurdering i denne saken, slik denne fremgår av rapport av 20.8.19, er på den ene siden relativt grundig. På den andre siden mener nemnda at anslaget for varig verditap – omkring 10 % av salgssummen – er så høyt at det fordrer en særskilt og utdypende begrunnelse.

Takstmannens omtale av eiendommens særpreg og betydningen av dette for verdiavviket er dessuten noe knapp. Som sekretariatet har vist til, er det videre uklart om takstmannen har særlig kjennskap til det lokale eiendomsmarkedet hvor boligen ligger, og det er begrenset omtale av relevante referansesalg.

For nemnda er det også et moment at fuktproblematikken i boligen etter det opplyste skal utbedres av sameiet. Det kan ikke ses bort fra at dette også vil påvirke bestanden av skjeggkre i boligen.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at det ikke kan anses å foreligge et varig verditap av en slik størrelse at man samlet sett er over vesentlighetsterskelen. Nemnda mener at en opplysning om skjeggkre i boligen vil innebære et visst varig verditap for selger, men at beløpet er betydelig lavere enn det takstmannen har anslått. Nemnda finner ikke grunn til å fastsette noe konkret beløp på dette punktet, men mener det 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. Som Høyesterett påpeker 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, og nemnda finner at det dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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