

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-367

25.05.2020

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – selgers kunnskap – ikke dokumentert verditap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Et rekkehus i Lillestrøm kommune fra 2014 ble solgt "som den er" for kr 6,05 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.18. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen skjeggkre, og reklamerte til selskapet. Kjøper har anført at selger måtte kjenne til skjeggkre, og at verditapet som en følge av skjeggkre utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger var ukjent med skjeggkre, og at boligen heller ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

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 oppført i 2014.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd leiligheten siden 2014. På spørsmål om kjennskap til "skadedyr" i boligen hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 050 000 og overtatt av kjøper den 1.11.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper kre i boligen. Mycoteam ble engasjert, og fra deres rapporter av 6.3.19 og 23.8.19 hitsettes:

Limfellebruken er i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 60 feller, der 57 av disse kunne brukes i analyser i forhold til vår anbefaling på 60 feller. Eksponeringstiden var 28 døgn som anbefalt. Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet.

Analysene har vist at det var 100 % nymfer og ingen voksne individer. Det er funnet 24 skjeggkre på opptil 5 mm (50 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 24 skjeggkre på 5-10 mm (50 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 - 1,5 år. Det ble ikke fanget noen 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 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.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 12, mens den for underetasjen var Fi er lik 25, Fi er lik 9 i 1. etasje og Fi er lik 4 i 2. etasje. Dette tilsvarer en middels stor skjeggkrepopulasjon. Resultatene viser videre at skjeggkreene hovedsakelig holder til i underetasjen. 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 55 500 pluss mva.

Den videre avklaringen av fuktforholdene i rekkehuset har vist at det er tilstrekkelige fukt- og temperaturforhold for skjeggkre flere steder i kjelleren. Vi regner med at det er slike forhold i store deler av gulvoverflaten i denne etasjen. Årsaken er en generell fuktbelastning ved gulvstøpen som gir utviklingsforhold for skjeggkreene i rekkehuset. Fuktigheten skyldes ikke hvordan leiligheten brukes, men grunnleggende konstruksjonsmessige forhold.

For å både etablere en permanent, giftfri og sikker bekjempelse av de eksisterende skjeggkreene og en beskyttelse mot en trolig, fremtidig innsmitting av nye skjeggkre, må man gjennomføre bygningsmessige tiltak som reduserer fuktnivåene i arnestedene til skjeggkreene til under 55 % RF. En generell beskrivelse av hvordan dette kan skje er vist i rapporten.

Ifølge kjøper ville det påløpe kr 190 000 i bygningsmessige tiltak, samt saneringskostnader på kr 40 000. Kjøper har også vist til at skjeggkre medførte et verditap.

Ifølge selskapet var selger ukjent med de påreklamerte forholdene.

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 etter nemndas skjønn, 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 kvantitativt avvik som medførte 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 skjeggkre, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har for det første anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det etter overtakelsen er avdekket skjeggkre i boligen. Selger har bestridd kjennskap til skjeggkre i boligen.

På bakgrunn av sakens dokumenter kan nemnda ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selgers forklaring er uriktig. Det bemerkes i denne forbindelse at det ikke er tilstrekkelig for å sannsynliggjøre at selger kjente eller måtte kjenne til skjeggkre, at kjøper oppdaget skjeggkreene dagen etter overtakelsen, selv om dette kan fremstå som påfallende.

Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i 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 ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Nemnda legger – som sekretariatet – til grunn at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

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

I den kvantitative vurderingen er saneringskostnadene relevante, og beløpet anført av kjøper legges dermed til grunn. Vi er imidlertid av den oppfatning at sanering først må forsøkes, før det ev. kan anses sannsynliggjort at ytterligere bygningsmessige tiltak er nødvendig.

Når det gjelder skjeggkreforekomstens verdimessige betydning kan vi ikke se at dette er tilstrekkelig dokumentert. Kjøper har vist til noen enkeltsalg, men dette er etter vårt syn ikke tilstrekkelig. (...)

Likevel kan det ikke utelukkes at opplysninger om skjeggkre selv etter sanering kan være negativt ved et videresalg, og at det dermed kan foreligge 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.

Slik denne saken er dokumentert må det legges til grunn at omfanget i dag før sanering er moderat, men det er ikke redegjort for om en fullstendig sanering er utført og resultatet av dette. Det må antas at populasjonen etter dagens saneringsmetoder vil bli svært begrenset, og dette må tillegges betydning i vurderingen av et ev. restlyte.

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 punktum.

Nemnda er enig i sekretariatets drøftelse og konklusjon. Hva gjelder et eventuelt verditap, kan ikke nemnda se at dette er tilstrekkelig sannsynliggjort ved henvisningen til andre enkeltsalg. Slik saken er forelagt nemnda, kan den etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger da 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 Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).