

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-38

27.1.2020

AmTrust Europe Limited

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 Sandnes oppført i 2010 ble solgt "som den er" for kr 4 mill., og overtatt av kjøper den 15.8.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Fagkyndige ble engasjert og det ble dokumentert et betydelig omfang skjeggkre som hadde vært til stede i boligen i selgers eiertid. Kjøper engasjerte også to eiendomsmeglere som begge mente at skjeggkre medførte et verditap på om lag kr 400 000. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om skjeggkre i boligen, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet bestred ansvar, og viste til at selger var ukjent med problematikken og at det uansett ikke var sannsynliggjort et verditap som tilsa at det forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 487 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre i boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet på 143 kvm oppført i 2010. I forkant av salget ble kjøper gjort kjent med bl.a. fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2014. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.4.18, og overtatt av kjøper den 15.8.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen og reklamasjon ble fremsatt den 25.9.18.

Kjøper engasjerte Mycoteam, som i rapport datert 11.12.18 bl.a. uttalte:

Analysene har vist at det var 99 % nymfer og 1 % voksne individer. Det er funnet 39 skjeggkre på opptil 5 mm (43 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 49 skjeggkre på 5-10 mm (55 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det ett voksent individ 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. 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. Vi vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5 – 2 år.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 24, mens den for 1. etasje var Fi er lik 47, Fi er lik 25 for 2. etasje og Fi er lik 14 for 3. etasje. Dette viser at skjeggkreene hovedsakelig holder til i

1. etasje, men også i deler av 2. og 3. 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.

Antatt total kostnad for oppfølging/bekjempelse: ca. kr 58 000 pluss mva.

Eiendomsmegler W. ble engasjert til å vurdere hvorvidt skjeeggkre hadde påført boligen en verdiforringelse. Fra hans e-post av 31.1.19 hitsettes:

For det første foreligger det flere opplysninger om hva som er samlet i fellene, både av nymfer og voksne individer. Det er konstatert at det er en aktiv populasjon, og her er det en meget stort overvekt av nymfer, som betyr at det er en aktiv og reproduserende populasjon. Normalt bør man beregne inntil 18 måneder for sanering av denne type individer. Det er opplyst om at det er sannsynlig at det har vært skjeeggkre i boligen i inntil 2 år før overtagelsen. Det er med andre ord en stor etablert populasjon med skjeeggkre her, noe som kan påvirke forholdet rundt markedsprisen negativt. Men evt. hvor mye?

For det andre er dette et enderekkehus med en nabo vegg i vegg vertikalt. Som kjent overlever ikke skjeeggkre utendørs her til lands og det er kun "en side" mot nabo som kan "smitte" denne boligen. Nyere boliger oppført med etasjeskillere i betong og som er bygget som brannceller, er de som har de beste forutsetninger for vellykket tetting. Denne boligen er oppført i bindingsverk med trekonstruksjoner over 3. etasjer, noe som gir utfordrende og vanskelig forhold for en omfattende tetting av alle rør- og kabelgjennomføringer, bindingsverk, bærende konstruksjoner m.m. Det er svært viktig og vesentlig at boligen tettes etter alle kunstens regler for å minimere skadeomfanget. I skaderapporter for denne typer bygninger, leser vi at konstruksjonene i denne type bolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting.

Vi er redd for at skjeeggkre kommer til landet for å bli, og i all den tid skjeeggkre blir mer og mer vanlig og akseptert, vil det også ved salg for ettertiden fremstå positivt at seksjonen er tettet og behandlet etter alle kunstens regler. Det er å forvente at en sanert og tettet bolig selger bedre enn en ubehandlet.

Avslutningsvis er det å forvente at dette vil utgjøre en verdireduksjon ved videresalg selv om dette blir mer og mer vanlig. Av skjeeggkre saker som har vært opp i rettssystemet og hvor det er avsagt dom, viser det seg at ca. 8-14 % av salgssum er verdireduksjon som er gjengs. Adresse... 32 er etter vår erfaring, samt av skaderapporten fra Mycoteam relativt moderat angrepet av skjeeggkre. Det er fanget 88 individer på kun 26 døgn (som anslagsvis kun representer 3-5 % av den totale populasjonen) som erfaringsmessig ikke er så høyt antall, men spredningen er allerede i alle 3. etasjene og populasjonen er aktiv og reproduserende. Det kan også være sannsynlighet for at det er skjeeggkre hos naboen også. Videre vil det fremstå som negativt at konstruksjonene i denne type bolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting. Vi mener derav at vi beveger oss i det midtre sjiktet for avsatte dommer og mener en verdireduksjon vil utgjøre i kr 400 000 ved videresalg i dagens markedet. Vi legger til grunn at det er av egen vurdering og erfaring at vi har kommet frem til dette resultatet.

Kjøper engasjerte deretter eiendomsmegler M., som i sin verdivurdering av boligen bl.a. uttalte:

Jeg har vært i eiendomsbransjen og jobbet aktivt som eiendomsmegler de siste 22 årene. Mitt nedslagsfelt for boligsalg strekker seg ifra hytter på sørlandet til hytter og eiendommer i Ryfylket, men for det meste omsetter jeg private eiendommer i Stavanger og Sandnes regionen. Har til nå i 2019 signert inn ca 30 oppdrag og selger ca 25-40 oppdrag i året avhengig av hvordan markedet er.

Antar at jeg er en av de meglerne i distriktet som har solgt flest boliger gjennom årenes løp. Etter lang fartstid i bransjen har jeg opparbeidet meg en stor kontaktflate og kundegruppe ute i markedet og flere av mine kunder har brukt meg gjentatte ganger ved salg av sine eiendommer, fordi de har tillit til at det er kvalitet i jobben jeg utfører.

Skjeeggkre er noe som har fått mye fokus i media de siste par årene. Det er umulig å si om selgere opplyser om dette eller ikke, men jeg har fått spørsmål ifra interessenter om det er kjennskap til skjeeggkre i boliger som jeg har hatt for salg – ingen tvil om at boligkjøpere har fokus på dette og det er selvsagt lite ønskelig med skjeeggkre i en nyinnkjøpt bolig. I våre naboland er skjeeggkre mer vanlig og ikke ansett å være et like stort problem og kanskje vil utvilkingen av Skjeeggkre skje i samme retning i Norge.

Dette er en pen bolig som ligger på endetomt i et populært område. Jeg er blitt bedt om å prisvurdere eiendommen med viten om at det er funnet skjeeggkre i boligen. Det er stor uenighet blant meglere, fagfolk forsikringselskaper og jurister om skjeeggkre er forringene for verdien av eiendommer. Skjeeggkre er "ufarlig" for mennesker og gjør liten eller ingen skade på eiendommen i seg selv, men pr dags dato kan ingen garantere å få fjernet skjeeggkre 100 %. Eiendommen må saneres over lengre tid. Formeringen av skjeeggkre

stopper opp ved temperaturer under 11 grader og over 41 grader, men det dreper dem ikke. De kan også leve måneder uten føde.

Det som er udiskutabelt er at dette kan være en stor psykisk påkjenning for beboerne av boligen og at det dermed indirekte vil være en verdiforringelse av boligen hvis interessenter i markedet velger å ikke by på en bolig med skjeeggkre av den grunn, eller legger inn lavere bud for å ta høyde for sanering og all ubehag som følger ved å bebo eiendommen. Om man har valgt mellom 2 like boliger, men den ene har påvist skjeeggkre, så vil nok 100 % av potensielle kjøpere velge den boligen uten skjeeggkre, om prisene er like.

Jeg har valgt å trekke ifra 10 % av "vanlig" markedsverdi pga av påvist skjeeggkre i denne boligen.

Meglers verdivurdering (...) kr 3 600 000

Til selskapet har selger avkreftet kjennskap til skjeeggkre i boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at skjeeggkrebestanden har hatt tilhold i boligen tilbake i selgers eiertid, og at selger dermed må ha vært godt kjent med problematikken. I alle tilfeller er det sannsynliggjort betydelige utbedringskostnader og verdiforringelse som medfører at det foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på totalt kr 487 750, jf. avhl. § 4-12. Av beløpet utgjør kr 72 500 saneringskostnader, kr 400 000 antatt verditap og kr 15 250 for utgifter til fagkyndige.

Selskapet har avvist kravet. Det er bl.a. vist til at det ikke foreligger en opplysningssvikt, og at det heller ikke er sannsynliggjort et verditap som skulle tilsi at avviket er vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12. Saken er uansett ikke egnet for behandling hos Finansklagenemnda.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Etter en konkret vurdering, kom sekretariatet til at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel grunnet skjeeggkre.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet har kommet til det ikke foreligger tilstrekkelig holdepunkter for at selger i saken har holdt tilbake informasjon om skjeeggkre i boligen og bl.a. vist til følgende:

I denne saken oppdaget kjøper skjeeggkre kort tid etter overtakelsen. Det er naturlig nok påfallende når et forhold oppdages så raskt. Nemnda har også uttalt at dette er et relevant moment, men at det ikke alene er nok til å konkludere med at selger måtte kjenne til forholdet, jf. blant annet FinKN-2019-528. Kjøper har imidlertid bestridt kjennskap til skjeeggkre i boligen. I den sammenheng finner vi å vektlegge at det er tale om en forholdsvis stor bolig og ifølge Mycoteams rapport består populasjonen i all hovedsak av nymfer. Dette kan følgelig ha betydning for synligheten av dyrene, og dermed også selgers kjennskap til problematikken.

Nemnda slutter seg til dette. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og slik saken er opplyst kan nemnda ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger. Det anses derfor ikke å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-7.

Deretter blir det spørsmål om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetskravet er oppfylt og bl.a. vist til følgende:

Finansklagenemnda Eierskifte har i sin praksis lagt til grunn at skjeeggkre kan utgjøre en vesentlig mangel iht. avhl. § 3-9 andre pkt., se bl.a. FinKN-2019-526. Nemnda har samtidig uttalt at det må gjøres en konkret vurdering av hver enkelt sak.

I denne saken er omfanget betydelig og i Mycoteams rapport vurdert til fase 3. Skjeggkre er egnet til å skape ubehag og medfører en usikkerhet om i hvilken grad utbedringstiltak vil lykkes. Etter sekretariatets vurdering er derfor det kvalitative momentet oppfylt. Dette er også i tråd med retts- og nemndspraksis, jf. blant annet LA-2018-144683 og FinKN-2019-528.

Nemnda slutter seg til dette.

Når det gjelder det kvantitative elementet, har imidlertid nemnda kommet til en annen konklusjon. Om dette har sekretariatet uttalt:

Når det gjelder den kvantitative vurderingen er både utbedringskostnader og antatt verdiforringelse relevant.

Kjøper har fremlagt estimat over utbedringskostnadene utarbeidet av Mycoteam. Beløpet legges til grunn i sin helhet i den kvantitative vurderingen. Kjøper har videre anført at de fremlagte meglervurderingene tilsier at boligen er påført et verdiminus på kr 400 000. Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ikke har sannsynliggjort et verdiminus i den størrelsesordenen meglerne anfører. Vi har imidlertid kommet til at det må legges til grunn et visst restlyte av varig karakter, og at avviket samlet sett er tilstrekkelig til å oppfylle bestemmelsens kvantitative side. Størrelsen på avviket kommer vi tilbake til under utmålingen.

Under utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 har sekretariatet fastsatt et samlet avslag til kr 200 000. Beløpet omfatter både utbedring og antatt restlyte, og gir dermed en indikasjon på sekretariatets vurdering av restlytets størrelse under avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har merket seg de to fremlagte meglervurderingene, men kan ikke se at disse i tilstrekkelig grad begrunner de beløpene som der er inntatt. Megler W.s vurdering er helt generell, og henvisningen til alminnelig rettspraksis og andre eiendommer sier lite om betydningen av skjeggkre akkurat for denne boligen. Megler M.s vurdering er noe mer konkret, men nemnda savner en omtale av referansesalg i det konkrete boligområdet. Anslaget på 10 % verditap grunnet skjeggkre er også såpass høyt at det fordrer en særskilt begrunnelse. Status for sanering er heller ikke omtalt. Nemnda er ikke uenig i meglernes vurdering av at en opplysning om tidligere forekomst av skjeggkre per i dag vil kunne medføre et visst verditap av varig karakter for kjøper, men har kommet til at beløpet i dette tilfellet uansett er for lavt til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret kan anses oppfylt. Nemnda finner ikke grunn til å gå nærmere inn på størrelsen på dette beløpet, men kan vanskelig se at beløpet overstiger ca. kr 100 000. Selv om utbedringskostnadene knyttet til sanering tas med, er den terskel Høyesterett har oppstilt i praksis dermed ikke oppfylt. 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. Et slikt åpenbart misforhold foreligger ikke i denne saken.

Nemnda tilføyer at selskapet har vist til nettartikkel fra Folkehelseinstituttet fra 5.9.19 med tittelen *"Skjeggkre kan bekjempes effektivt og sikkert"*. Folkehelseinstituttet er et statlig forvaltningsorgan, som bl.a. bedriver forskning og analysevirksomhet i tråd med internasjonalt godkjente standarder. Uttalelsene må derfor i utgangspunktet anses objektive og uten noen form for bindinger til næringsinteresser, etc. Det er imidlertid tatt visse forbehold ved de underliggende undersøkelsene, og de aktuelle undersøkelsene er heller ikke avsluttet. Da det er uten betydning for resultatet i den herværende saken, går nemnda ikke nærmere inn på den bevismessige vekten av disse uttalelsene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).

