

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-443

16.6.2020

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – selgers kunnskap – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 1982 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 7 mill., og overtatt av kjøper den 15.11.18. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til skjeggkre. Dagen etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Mycoteam dokumenterte en "middels skjeggkrepopulasjon", som ifølge fremlagte verdivurderinger medførte et betydelig verdiminus ved boligen. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjent til skjeggkre, og at det heller ikke var sannsynliggjort en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 260 000, 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 enebolig i Bergen på 225 kvm oppført i 1982.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2002, samt de siste 12 månedene før salget. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til "skjeggkre" i boligen hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.9.18, og overtatt av kjøper den 15.11.18.

Den 19.11.18 reklamerte kjøper over mulig forekomst av skjeggkre i boligen.

Anticimex dokumenterte forekomst av skjeggkre, og saneringskostnadene ble vurdert til å ligge i sjiktet kr 56-68 000 inkl. mva.

Senere ble Mycoteam engasjert, og fra deres rapport datert 23.4.19 hitsettes:

Limfellebruken er ikke helt i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 90 feller i forhold til vår anbefaling på 130 feller. Eksponeringstiden var 34 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 94 % nymfer og 6 % voksne individer. Det er funnet 20 skjeggkre på opptil 5 mm (56 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 14 skjeggkre på 5-10 mm (39 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det 2 voksne individer med en alder over 1,5 år (6 %). 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 5, mens den for underetasjen var Fi er lik 7 og Fi er lik 3 i 1. etasje. Dette tilsvarer en middels skjeggkrepopulasjon i boligen, med en middels stor populasjon i underetasjen og en liten populasjon i 1. etasje. 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 59 000 pluss mva.

Kjøper engasjerte også eiendomsmegler W. som la til grunn at skjeggkre utgjorde en verdiforringelse på kr 250 000, og eiendomsmegler S. vurderte verdiforringelsen å ligge i sjiktet kr 200-260 000.

I kommentar til selskapet har selger bl.a. uttalt følgende:

Vi viser til mottatt reklamasjon om må innledningsvis si at vi er meget overrasket over at det skal være skjeggkre i (boligen). Vi har bodd i boligen siden 2002 og frem til vi solgte den høsten 2018 og vi har ikke registrert skjeggkre. De siste årene, spesielt de siste 2-3 årene skal det bemerkes at vi har vært svært mye bortreist. Foruten stor reiseaktivitet knyttet til jobb så er jentene våre aktive sprangryttere og det fordrer mye utenbys reiseaktivitet i helgene, øvrige helger har vi benyttet anledningen til å dra på hytten på fjellet. Etter at jentene flyttet til S. og begynte på (..) har underetasjen stått ubrukt, med unntak av vaskerommet. Vår reiseaktivitet/manglende bruk av boligen er også grunnen til at vi valgte å selge.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at det var usannsynlig at selger ikke hadde kjent til skjeggkre når kjøper oppdaget dette mindre enn 24 timer etter overtakelsen. Videre anførte kjøper at den antatte verdiforringelsen og usikre utbedringsutsikter medførte at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 260 000, 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 verditap som 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 det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Med hensyn til spørsmålet om opplysningssvikt grunnet skjeggkre, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Dette er nemnda enig i og kan i det alt vesentlig tiltre sekretariatets begrunnelse. Selger har bestridt kjennskap til skjeggkre, og med utgangspunkt i nemndas skriftlige saksbehandling foreligger det ikke klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger på dette punktet. At skjeggkre ble oppdaget kort tid etter overtakelsen er påfallende, men samtidig er det tale om en stor bolig og en begrenset populasjon av skjeggkre.

Når det gjelder 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 skjevgkre som sammen med saneringskostnader innebærer at vesentlighetskravet er oppfylt.

I dette tilfellet er samlede utgifter til saneringstiltak angitt til kr 73 750. 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 skjevgkre i boligen innebærer for salgssummen dersom boligen selges. At restlytet skal være varig, er også en dimensjon ved vurderingen som må tas i betraktning.

Populasjonen av skjevgkre i den aktuelle boligen er begrenset, jf. Mycoteams rapport av 23.4.19 som har beregnet en samlet felleindeks på 5. Om status for sanering har sekretariatet i sin vurdering vist til følgende:

I denne saken er det ikke kjent for oss om det er foretatt sanering og resultatet av dette. Det må antas at populasjonen etter dagens moderne saneringsmetoder vil bli svært begrenset. Dette må hensyntas i vurderingen av et eventuelt restlyte.

I kjøpers brev av 20.4.20 er det opplyst at det ikke er foretatt sanering av skjevgkre i kjøpers eiertid. Uavhengig av årsaken til dette, kan nemnda vanskelig legge til grunn noe annet enn at sanering i dette tilfellet vil kunne medføre at en allerede begrenset populasjon av skjevgkre vil bli liten og utarmet. Etter en samlet vurdering har nemnda derfor kommet til at det ikke kan anses å foreligge et varig verditap av en slik størrelse at man samlet sett er over vesentlighetsterskelen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har merket seg de to fremlagte meglervurderingene, og er enig i at en opplysning om skjevgkre i boligen vil kunne innebære et visst varig verditap. Med tanke på den begrensede mengden av skjevgkre og usikkerheten knyttet til at sanering ikke er utført, mener nemnda imidlertid at det sannsynliggjorte beløp på dette punktet er lavere enn det meglerne har anslått. Nemnda finner ikke grunn til å fastsette noe konkret beløp på dette punktet, all den tid man finner at 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.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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