

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-444

16.6.2020

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – selgers opplysningsplikt – utmåling – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En leilighet fra 1956 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 2,975 mill., og overtatt av kjøper den 23.10.18. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skjeggkre. I april 2019 reklamerte kjøper etter å ha oppdaget skjeggkre. Mycoteam påviste en "stor skjeggkrepopulasjon" som hadde vært tilstede i boligen i 0,5-1 år, og kjøper fremla en verdivurdering fra eiendomsmegler som anslo et verditap som en følge av skjeggkre. Selger forklarte at det i 2017 hadde blitt tatt opp i borettslaget "at det var komme sjeggkre eller sølvkre (litt usikker på om det var det eine eller det andre eller begge deler) i nokre av leilegheitene", og at selger ved noen anledninger hadde sett "småkryp" på badet. Kjøper anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at skjeggkreene ikke var tilstede i boligen ved overtakelsen, at selger ikke hadde kjennskap til skjeggkre, og at det ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 200 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet i Bergen på 67 kvm oppført i 1956.

Boligen ble omtalt i prospektet som en pen 4-roms leilighet.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2014, samt de siste 12 månedene før salget. I skjemaets pkt. 8 på spørsmål om kjennskap til "skadedyr i boligen som: skjeggkre (..)" i boligen hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 975 000 ved kjøpekontrakt datert 5.10.18, og overtatt av kjøper den 23.10.18.

Ifølge kjøper ble det noe tid etter overtakelsen observert et insekt i boligen, og kjøper reklamerte til selskapet den 24.4.19.

Mycoteam ble engasjert, og fra deres rapport av 8.8.19 hitsettes:

Limfellebruken er ikke helt i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 50 feller i forhold til vår anbefaling på 35 feller. Eksponeringstiden var 43 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 89 % nymfer og 11 % voksne individer. Det er funnet 76 skjeggkre på opptil 5 mm (48 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 66 skjeggkre på 5-10 mm (41 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det 18 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 klare forekomsten av nymfer i varierende størrelse samt 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 F_i er lik 30, og dette tilsvarer en stor skjeggkrepopulasjon. Resultatene viser videre at skjeggkreene hovedsakelig holder til i deler av leiligheten. 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 leiligheten.

Antatt totalkostnad for oppfølging/bekjempelse: ca. kr 57 000 pluss mva.

Det ble også innhentet en verddivurdering fra eiendomsmegler S., som la til grunn at skjeggkre medførte en verdiforringelse på mellom kr 150 000 og kr 200 000.

I korrespondansen mellom partene fremgikk det at sameiets bygningsforsikring dekket sanering.

I e-post av 2.5.19 fra selger fremgikk følgende:

Eg har snakka med styreleder A. på telefon for å friska opp dialogen om småkryp på badegolv et frå 2017. Vi hadde eit husmøte med repr fra styret i burettslaget og oss fire andelseigarane i (borettslaget) angående bruk av fellesareala i kjeller - dette møtet var i desember 2017. Vi hadde berre dette eine møte som var eit reint orienteringsmøte ifbm med at vaktmester pussa opp sine lokaler i kjellar og vi måtte rydda forrom/gang inn til dette lokalet. Då vart det tek opp (dette var ikkje ein del av agendaen) at det var komme sjeggkre eller sølvkre (litt usikker på om det var det eine eller det andre eller begge deler) i nokre av leilegheitene i burettslaget utan at eg fekk med meg omfanget. Burettslaget kunne i tilfelle vera behjelpeleg med feller/klistrepapir el. for å få dette vekk. Vi hadde ikkje merka noko hjå oss, men fulgte nøye med vidare og såg ved eit par tilfeller med fleire dagars mellomrom småkryp på badet. Dette vart vekke og vi sa i frå til A. at vi ikkje trengte noko frå vaktmester.

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 selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter medførte at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende antatt verdiforringelse på kr 200 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og anført at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Ifølge selskapet, hadde selger forklart til selskapet "*at det påreklamerte forhold er ukjent*". Det var heller ikke dokumentert et vesentlig verditap. Det ble videre anført at skjeggkreene ikke var til stede ved risikoens overgang, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet la til grunn at skjeggkreene var til stede i boligen ved overtakelsen, jf. avhl. §§ 3-1 og 2-4 andre ledd. Sekretariatet kom videre til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt iht. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Se tilsvarende i FinKN-2019-798, FinKN-2020-98 og FinKN-2020-301.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at selger i denne saken har misligholdt sin opplysningsplikt. I begrunnelsen heter det bl.a.:

I denne saken har selger i fremlagt korrespondanse opplyst at de var kjent med tidligere observasjoner av "skjeggkre eller sølvkre". Omfanget som var kjent for selger var trolig noe usikkert, men allikevel er vi av den oppfatning at selger pliktet å opplyse om forholdet. Sølvkre kan være tegn på fuktskader og skjeggkre skaper stor usikkerhet knyttet til bekjempelse. Følgelig er vi av den oppfatning av at observasjoner av kre er en opplysning en kjøper har grunn "til å rekne med å få", jf. avhl. § 3-7 første pkt. Se til sml. LA-2018-144683, hvor lagmannsretten bl.a. uttalte:

" Lagmannsretten bemerker innledningsvis at den finner det klart at dersom selgerne i sin eiertid hadde observert sølvkre/skjeggkre inne i boligen, skulle dette vært opplyst i forbindelse med salget. Det anses ikke tvilsomt at dette er opplysninger kjøperne hadde grunn til å regne med å få. "

Se til sml. FinKN-2018-809, FinKN-2019-798 og FinKN-2020-39.

Sett i lys av selgers kjennskap til tidligere observasjoner anser vi også avkrysningen i egenerklæringsskjemaets pkt. 8 som uriktig, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Slik saken er dokumentert foreligger det følgelig en opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En forutsetning for mangelsansvar er at opplysningssvikten er egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen. Etter retts- og nemndspraksis er det selgersiden som er har bevisbyrden for at den aktuelle opplysningen ville vært uten betydning for kjøpskontrakten. Slik saken er belyst for oss kan vi ikke se at bevisbyrden er oppfylt.

Nemnda har på sin side vært noe mer i tvil. Nemnda viser først til at nemnda i sin praksis har tolket den angitte uttalelsen fra Agder lagmannsretts dom av 9.4.19 (LA-2018-144683) innskrenkende, jf. følgende uttalelse i FinKN-2019-906 som nemnda senere har fulgt:

Nemnda deler lagmannsrettens vurdering av at selger har opplysningsplikt om at det er observert skjeggkre i boligen. Dersom selger har observert insekter/sølvkre uten at det er holdepunkter for at omfanget er nevneverdig stort, og/eller det kan legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til at det kunne være skjeggkre eller et annet skadedyr, er nemnda av den oppfatning at det ikke nødvendigvis foreligger opplysningsplikt om dette.

Det foreligger altså alltid opplysningsplikt om skjeggkre. Men for andre insekter, slik som sølvkre, er det ikke samme plikt dersom omfanget ikke er nevneverdig stort.

I dette tilfellet kan selgers uttalelse tolkes slik at vedkommende var noe usikker på hva slags småkryp som var observert i leiligheten. I tillegg ble disse angivelig borte, og selger skal eksplisitt ha takket nei til tilbud om bekjempelsesmidler fra borettslaget. På den andre siden fremgår det av selgers uttalelse at det under et møte i desember 2017 i borettslaget ble nevnt at det var kommet skjeggkre eller sølvkre inn i noen av leilighetene. Som nevnt ble det også ytet et konkret tilbud om bekjempelsesmidler til selger. Selv om selve møtet og kunnskap om kre i andre leiligheter i borettslaget ikke nødvendigvis omfattes av selgers opplysningsplikt, mener nemnda disse omstendighetene skjerper plikten til å opplyse om påfølgende observasjoner av dyr i egen leilighet. Nemnda viser for så vidt til følgende uttalelse i FinKN-2020-98, som anses relevant også for herværende sak:

Nemnda har riktignok funnet vurderingen vanskelig, men viser til at selgers ektefelle allerede i 2016 meldte inn følgende sak til sameiets styremøte:

" (Selger) informerer om at flere beboere i samvirke har plager med sølvkre eller mulig skjeggkre (som er vanskeligere å bli kvitt). (Selger) følger saken. "

Selgers opplysninger om de observasjoner av kre som ble gjort i egen bolig må etter nemndas syn ses i lys av at det allerede i 2016 ikke bare var mistanke om sølvkre, men også skjeggkre.

Unntaket fra opplysningsplikten, slik dette er formulert i nemndas praksis, gjelder som utgangspunkt kun enkeltstående observasjoner av sølvkre som ligger tilbake i tid. Mer frekvente, nyere og/eller større

observasjoner av sølvkre, faller innenfor opplysningsplikten. Skjeggkre faller alltid innenfor opplysningsplikten. Slik denne saken er opplyst, med den mengde skjeggkre som er konstatert, selgers angitte opplysninger, og øvrig fremlagt tidsnær dokumentasjon, finner nemnda at det samlet sett må sies å foreligge klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdt informasjon om kre i boligen, jf. avhl. § 3-7

Selger i vår sak satt riktignok ikke i styret borettslaget, men var like fullt deltaker på et møte der bekymring for kre i flere leiligheter var tema. Når selger deretter *"såg ved eit par tilfeller med fleire dagars mellomrom småkryp på badet"* mener nemnda vedkommende måtte forstå at dette kunne være kre som var omfattet av opplysningsplikten. I vurderingen ser nemnda også noe hen til den påfallende store mengden skjeggkre som ble avdekket relativt kort tid etter overtakelsen, samt den medieoppmerksomhet som var omkring skjeggkre høsten 2018 – og dermed også på kontraktstidspunktet 5.10.18. Etter en samlet vurdering finner nemnda, riktignok under noe tvil, at det dermed foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. På samme måte som sekretariatet, finner nemnda også at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre pkt. er oppfylt.

Nemnda finner det ikke påkrevd å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Når det gjelder spørsmålet om prisavslaget etter avhl. § 4-12, har sekretariatet lagt til grunn følgende om det rettslige utgangspunktet:

Etter vårt syn åpner avhl. § 4-12 for å utmåle prisavslag som inkluderer både utbedringskostnader og verditap. Dette fordrer at det er dokumentert at utbedringstiltak ikke fullstendig avhjelper mangelen, men at det gjenstår et restlyte. Se bl.a. Hagstrøm (2011) s. 420, jf. også Rt. 1933 s. 1218 og Rt. 1998 s. 1510. Et slikt standpunkt må imidlertid ikke forveksles med valget av utmåling etter bestemmelsens første eller andre ledd hvor mangelen lar seg fullgodt utbedre, men verditapet avviker fra utbedringskostnadene. I så tilfelle tilsier ordlyden "godtgjort" et skjerpet beviskrav for å fravike håndfaste utbedringskostnader. Se til sml. Rt. 2000 s. 199. Dette vil si at kjøper i tilfellene hvor mangelen ikke kan avhjelpest med utbedring kan bli tilkjent prisavslag etter avhl. § 4-12 for både utbedringskostnader og restlyte, forutsatt at kravet er sannsynliggjort.

Nemnda slutter seg til dette. Når det gjelder den konkrete utmålingen, er det deretter vist til følgende:

I denne saken dekkes sanering av bygningsforsikringen, og kostnadene må dermed gå til fradrag ved utmålingen av prisavslaget.

Når det gjelder skjeggkreforekomstens verdimessige betydning har vi vært i adskillig tvil. Det er fremlagt en verdivurdering som anslår et betydelig verditap. Etter vårt syn fordrer slike høye anslag om varig verdiforringelse en særlig begrunnelse, jf. bl.a. FinKN-2019-1023. Etter vår oppfatning er verdivurderingen for lite konkret til at vi kan legge til grunn et verditap i størrelsesordenen megleren anfører. Se til sml. FinKN-2020-76, FinKN-2020-75, FinKN-2020-38, FinKN-2020-35, og FinKN-2020-28.

Likevel kan det ikke utelukkes at boligen også etter saneringen vil ha 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. 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.

Hensyntatt nyere praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte, har vi etter en konkret vurdering kommet til at restlytet skjønnsmessig kan settes til kr 50 000. Se til sml. FinKN-2020-190, (...).

Nemnda slutter seg også til dette, og prisavslaget settes således til kr 50 000. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og dette tilkjennes i medhold av rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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