

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-445

16.6.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

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

En leilighet i Bergen oppført i 1986 ble solgt "som den er" for kr 4,95 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.19. Kort tid etter overtakelsen ble det oppdaget skjeggkre i boligen. Kjøper gjorde tiltak, og ved en senere kartlegging av fagkyndige ble populasjonen av skjeggkre vurdert som liten med en felleindeks på Fi 1. Ifølge kjøpers takstmann utgjorde skjeggkre en betydelig verdiforringelse, og kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, samt at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste til at selger var uvitende om skjeggkre. I tillegg var populasjonen liten, og det var heller ikke sannsynliggjort en verdiforringelse. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 495 000, krav om erstatning for juridisk- og fagkyndig bistand kr 42 655.

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 leilighet i Bergen på 115 kvm oppført i 1986.

Det ble ikke gitt opplysninger ved salget av direkte relevans for den aktuelle saken.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 4 950 000 ved kjøpekontrakt datert 6.12.18. Kort tid etter overtakelsen ble det oppdaget kre i boligen. Anticimex og Mycoteam ble engasjert og det ble dokumentert skjeggkre i boligen.

Fra Mycoteams rapport av 27.9.19 hitsettes:

Limfellebruken er ikke i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 62 feller som anbefalt, og eksponeringstiden var 77 døgn i forhold til anbefalt 28. Ved vurdering av skadebildet tar vi hensyn til det aktuelle antall limfeller og eksponeringstid. Vi regner derfor med at fangstresultatet er noenlunde representativt for skadebildet. Bruken av Advion cockroach gel i forkant av kartleggingen har trolig påvirket populasjonen, slik at den gjennomførte kartleggingen ikke er representativ for boligen. Vår aldersvurdering av bestanden antar vi likevel er korrekt.

Analysene har vist at det var 90 % nymfer og 10 % voksne individer. Det er funnet 8 skjeggkre på opptil 5 mm (80 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 1 skjeggkre på 5-10 mm (10 %). Dette 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. 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.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 1. Dette tilsvarer en liten skjeggkrepopulasjon, men da det har blitt brukt gift i forkant av kartleggingen kan vi ikke si noe som størrelse på populasjonen før dette. Den lange eksponeringstiden fellene har hatt vil også påvirke Fi-verdien. Bruken av gift før kartleggingen påvirker også utbredelsen av skjeggkreene i boligen, slik at skjeggkreenes arnesteder er usikre.

Kjøper fremla en rapport fra takstmann F. datert 10.10.19:

Nåværende eier har kontaktet undertegnede for vurdering av verditap/-forringelse på boligen grunnet funn av Skjeggkre. Nåværende eiere overtok boligen 1. mars 2019 og flyttet inn i boligen 23. mars. De observerte skjeggkre første gang 2-3 uker etter innflytting og ønsker en vurdering av boligens verdi, antatte markedspris, med bakgrunn i påvist Skjeggkre i boligen som gir en ny opplysning vedr boligens tilstand og attraktivitet. Leiligheten ble kjøpt for Kr 4 950 000 (prisantydning).

Konklusjon:

Ved evt videresalg, eller at opplysninger om Skjeggkre i boligen var opplyst før siste salg, kan man anta at boligen ville blitt å anse som vanskelig å selge. Ved disse opplysninger som nå foreligger ekskluderer man en større del av kundesegmentet som igjen ville gitt utslag på salgsprisen. Ny verdivurdering/antatt markedsverdi beregnes til Kr 4 455 000 I tillegg kommer det kostnader for sanering. Kartlegging og behandling ble dekket over eiers innboforsikring. Videre behandlinger må dekkes av eier.

Ifølge selskapet var selger ukjent med skjeggkre i boligen.

Kjøper har 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 kjenne til skjeggkre, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter medførte at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 495 000, samt erstatning for kostnader til fagkyndige og advokat på kr 42 655, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at det ikke forelå noen opplysningssvikt, og det var heller ikke sannsynliggjort et vesentlig verditap, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det verken sannsynliggjort at selger var kjent med skjeggkre i boligen etter avhl. § 3-7, eller at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om skjeggkre og bl.a. vist til følgende:

Etter hva vi forstår har selger bestridt kjennskap til skjeggkre i boligen. Etter en gjennomgang av saken kan vi ikke se at kjøper har fremlagt dokumentasjon som er egnet til å sannsynliggjøre at selgers tilbakemelding i saken er uriktig. Vi vil bemerke at det ved skriftlig saksbehandling må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" for at vi kan legge til grunn at selger har kjent til en mangel. Se bl.a. FinKN-2017-773 og FinKN-2014-304. At mangelen ble oppdaget kort tid etter overtakelsen er i seg selv ikke nok til å oppfylle bevisbyrden. Etter hva vi forstår er populasjonen forholdsvis begrenset og består i all hovedsak av nymfer. Dette kan også ha betydning for synligheten, og dermed selgers kjennskap til problematikken.

Nemnda slutter seg til dette og kan, som sekretariatet, ikke se at det ut fra nemndas skriftlige saksbehandling foreligger klare bevismessige holdepunkter for opplysningssvikt etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmål om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum har sekretariatet kommet til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Fra begrunnelsen hitsettes:

Avgjørende i denne saken blir dermed om det er dokumentert et kvantitativt avvik som samlet sett er tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel.

I den kvantitative vurderingen er saneringskostnadene relevante, men vi forstår det slik at dette delvis dekkes av villaforsikringen. Et skjønnsmessig anslått beløp basert på tidligere saker legges dermed til grunn. Vi kan for øvrig ikke se at det er dokumentert at bygningsmessige tiltak er nødvendige, før det eventuelt er avklart effekten av utført sanering.

Etter sekretariatets vurdering er ikke den fremlagte verdivurderingen i denne saken tilstrekkelig til å sannsynliggjøre et verditap over den terskelen som Høyesterett har oppstilt. Takstmannen har riktignok beregnet verditapet til om lag 10 % av kjøpesummen. Beløpet er imidlertid i liten grad konkret begrunnet. Etter vårt syn fordrer slike høye anslag om varig verdiforringelse en særlig begrunnelse, jf. bl.a. FinKN-2019-1023.

Det fremstår uklart om takstmannen har vært på befaring, men sekretariatet kan uansett ikke se at vurderingen berører boligens egenart, hvor ofte det er boliger av denne karakteren til salgs i dette området, om takstmannen har erfaring med kjøp og salg av denne typen bolig i området med/uten skjeeggkre, og det er heller ikke vist til tilstrekkelig antall relevante referansesalg.

Videre er det uklart om vurderingen er beregnet med utgangspunkt i det nivå av skjeeggkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak (det såkalte restlytet). Se til sml. FinKN-2019-434, FinKN-2019-403, FinKN-2019-375, FinKN-2019-526 og FinKN-2019-408.

(...)

Likevel kan fremlagt takstrapport tyde på at opplysninger om skjeeggkre kan ha en viss negativ betydning ved et videresalg. Det kan dermed ikke utelukkes at boligen også etter sanering 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.

Selv om deteksjonen ikke er gjort etter de fagkyndiges anbefalinger og etter at tiltak var påbegynt, finner vi å legge til grunn at omfanget skjeeggkre er svært lite og vurdert til en felleindeks på Fi 1.

Det må dermed antas at en gjenstående bestand etter dagens moderne saneringsmetoder vil være svært begrenset. Dette må tillegges betydning i den skjønnsmessige vurderingen av restlytet.

Etter en konkret vurdering, hvor også antatte 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 pkt. Se til sml. nyere praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte i FinKN-2019-798, FinKN-2019-797, FinKN-2019-886, FinKN-2019-906, og FinKN-2020-34.

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Det foreligger derfor heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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