

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-477

26.6.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Skjeggkre – selgers opplysningsplikt – utmåling – verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 4-12, og 4-14

En rekkehusleilighet i Oslo oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.10.18. Ved salget ble det ikke gitt opplysninger om skadedyr i boligen utover enkelte observasjoner av sukkermaur. Under overtakelsen den 10.1.19 ble det avdekket skjeggkre i boligen. Ved kartlegging av fagkyndige kort tid etter overtakelsen ble det dokumentert 537 skjeggkre i alle etasjer og en felleindeks på Fi 77 som indikerte *"en meget stor skjeggkrepopulasjon"*. Kjøper fremla verdivurdering som anslo en betydelig forringelse av boligens markedsverdi. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, men påtok seg likevel å dekke saneringskostnadene. Tvisten mellom partene gjaldt hvorvidt boligen også hadde et verditap. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 150 000.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 650 000, erstatning for juridisk- og fagkyndig bistand kr 35 075, samt øvrige påløpte kostnader, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet i Oslo på 160 kvm oppført i 1977.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1978. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til *"skadedyr i boligen som: skjeggkre, rotter, mus eller lignende"* hadde selger svart *"ja"*, og bemerket:

Det har en sjelden gang vært noen få sukkermaur i nedre toalett. Har forsvunnet etter kort tid.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.10.18, og overtatt av kjøper den 10.1.19.

Under overtakelsen ble det oppdaget skjeggkre i boligen, og i overtakelsesprotokollen ble det bemerket:

Kjøper: Det er konstatert mangler ved eiendommen som danner grunnlag for prisavslag, og kjøper holder derfor tilbake kr 600 000 av kjøpesummen grunnet den avdekkede forekomsten av skjeggkre. Kravet er ikke begrenset til det tilbakeholdte beløp og kjøper kommer tilbake til den endelige størrelsen på prisavslaget etter å ha innhentet vurderinger på hva verdiminuset utgjør. Selger: Selger avviser kravet og er ikke enig i tilbakeholdet. Selger fastholder at de aldri har sett skjeggkre i huset.

Mycoteam ble engasjert, og fra deres rapport datert 13.3.19 hitsettes:

Limfellebruken er i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 96 feller i forhold til vår anbefaling på 80 feller. Eksponeringstiden var 29 døgn i forhold til anbefalt ca. 28. Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet. Analysene har vist at det var 99 % nymfer og 1 % voksne individer. Det er

funnet 337 skjeggkre på opptil 5 mm (63 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 193 skjeggkre på 5-10 mm (36 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det sju 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. Den rikelige forekomsten av nymfer i forhold til voksne skjeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reprodukerende 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 77. I U. etasje var Fi 128 mens den for 1. etasje var Fi 60 og Fi 48 i 2. etasje. Dette tilsvarer en meget stor skjeggkrepopulasjon. Resultatene viser videre at mesteparten av skjeggkreene holder til i U. etasje, men at de også har tilholdssteder i 1. og 2. etasje. 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.

Kjøper engasjerte også eiendomsmegler E., som i sin vurdering av 3.5.19 bl.a. uttalte:

Jeg har gitt min vurdering basert på hvordan jeg tror markedet reagerer når de får kjennskap til at det er skjeggkre i dette rekkehuset kontra hva markedet ville vært villig til å gi for boligen dersom den var fri for skjeggkre. Som nevnt tidligere – spesielt kjøpegruppen med små barn vil tenke seg nøye om før de kjøper en bolig i denne prisklassen (med påkostninger kanskje kr 10 mill.) hvor det er påvist skjeggkre. Det vil dog alltid være noen – også i denne gruppen – som vil se det som en sjanse til å skaffe seg et rekkehus rimeligere enn tilsvarende rekkehus uten skjeggkre. Disse potensielle budgivere vil antagelig – før de legger inn bud – vurdere hvor mye det vil koste å "løse" problemet og hvor mye det er verdt å måtte leve med disse dyrene i lang tid fremover (sannsynligvis for all fremtid). Jeg tror også at denne siste kjøpegruppen ikke er spesielt stor så lenge det finnes andre noenlunde tilsvarende rekkehus/tomannsboliger/eneboliger som er til salgs/kommer til salgs. Jeg har også diskutert problemet med våre meglere og her var det delte meninger. Noen mente det ikke hadde betydning, andre mente det var klart prisreduserende.

Jeg antar at rekkehuset i dag har en markedsverdi rundt kr 7 500 000 – kr 8 000 000 mill. (uten skjeggkre)

Det reduserende beløpet jeg har kommet frem til er basert på et bestemt kronebeløp og ikke et prosentbasert avslag.

Jeg har ikke lagt avgjørende vekt på beløpene i de foreliggende dommene, men har brukt disse som bakgrunnsinformasjon. Jeg har gitt en "frittstående" vurdering av konsekvensene for akkurat denne boligen.

Konklusjon:

Verdireduksjonen for boligen utgjør etter min mening kr 650 000 (ekskl. kostnader til bekjempelse/utbedring)

Ifølge rapport fra Anticimex datert 7.11.19 var det fortsatt aktivitet av skjeggkre i boligen etter sanering, men omfanget var ikke nærmere analysert. Det ble også fremlagt leiekontrakt og diverse kvitteringer for lagerleie.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjorde 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 skjeggkre, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter medførte at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning tilsvarende antatt verdiforringelse på kr 650 000, samt krav om å få dekket kostnader til fagkyndig- og juridisk bistand, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet viste til at selger var ukjent med skjeggkre, og at det ikke var dokumentert et vesentlig verditap, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom til at selger "måtte kjenne til" skjevgkre, jf. avhl. § 3-7, og viste bl.a. til det store omfanget, og at kjøper oppdaget dette på selve overtakelsen. Se tilsvarende i FinKN-2019-798, FinKN-2020-98, FinKN-2020-301 og FinKN-2020-444.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

I denne saken har vi særlig funnet å vektlegge at selger har eid og bebodd boligen siden 1978, og det må dermed legges til grunn at selger hadde forholdsvis inngående kjennskap til boligen. Videre oppdaget kjøper et betydelig antall kre allerede ved overtakelsen. Ved kartlegging kort tid etter overtakelsen ble det avdekket et omfang som etter vårt syn kan karakteriseres som sjeldent stort. Ifølge kartleggingen ble det funnet hele 537 skjevgkre i alle etasjer. Sett i lys av det store omfanget og hendelsesforløpet beskrevet av kjøper, er vi av den oppfatning at det ikke foreligger noen rimelig grunn for selger å være uvitende om problematikken.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme konklusjon. Nemnda legger særlig vekt på at det er avdekket svært mye skjevgkre i boligen (felleindeks på 77), at mye kre er funnet i alle etasjer, at selger hadde bodd lenge i boligen, samt at kre ble avdekket allerede på overtakelsestidspunktet. Det anses derfor å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7, all den tid innvirkningskriteriet også anses oppfylt.

I utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 har sekretariatet vist til følgende:

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

Når det gjelder skjevgkreforekomstens verdimeslige 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 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. I denne saken pågår sanering i regi selskapet, og endelig resultat er ikke avklart. 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 det foreligger et lite restlyte også etter sanering. Beløpet settes skjønnsmessig. Se til sml. FinKN-2020-190, FinKN-2020-76, FinKN-2020-75, FinKN-2020-35, og FinKN-2020-28.

Sekretariatet har deretter utmålt kr 50 000 i prisavslag for det varige restlytet.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at meglervurderingen er for lite konkret og begrunnet til at man kan basere seg på anslaget som der er inntatt om restlytet. Imidlertid er nemnda mer i tvil om skjevgkre-populasjonen i boligen vi bli så begrenset etter sanering som sekretariatet har lagt til grunn. I denne saken har kjøper opplyst at det er foretatt tre saneringsforsøk uten at "*man er kvitt problemet*". I lys av den store mengden skjevgkre som er påvist i boligen, boligens relativt høye salgspris, samt de angitte saneringsforsøkene, finner nemnda at det varige verditapet bør settes noe høyere enn det sekretariatet har kommet til. Beløpet må nødvendigvis bli skjønnsmessig, og nemnda finner etter en samlet vurdering at det kan settes til kr 150 000.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning, har sekretariatet i sin uttalelse vist til følgende:

Etter vårt syn er det aktuelt med erstatning etter avhl. § 4-14. Vi kan imidlertid ikke se at boligen var ubeboelig under saneringsperioden, og kostnadene til alternativt bosted og lagerleie tilkjennes ikke. Nødvendige kostnader til fagkyndig- og juridisk bistand kan kreves som prisavslag eller erstatning, men det

anførte beløpet er ikke nærmere dokumentert. Det er også uklart for oss hvorvidt hele eller deler av kostnadene er dekket av andre forsikringsordninger. Se FinKN-2016-194, FinKN-2018-107, og FinKN-2018-943. Vi tar dermed ikke stiling til erstatningsutmålingen.

Nemnda slutter seg til sekretariatets utgangspunkt om at erstatning i saken kan være aktuelt, men i lys av at nemnda ikke har mottatt slik dokumentasjon som det her vises til, finner nemnda ikke grunnlag for å utmåle dette.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).