

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-499

23.6.2020

**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 leilighet i bydel Frogner i Oslo fra 2015 ble solgt "som den er" for kr 7,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.9.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre, og reklamerte til selskapet. Mycoteam påviste en middels stor skjeggkrepopulasjon i boligen. Kjøper har anført at selger måtte kjenne til skjeggkreene, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet har avslått kravet, og vist til at selger var ukjent med skjeggkre, og at det ikke forelå et vesentlig verditap. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 387 125, samt forsinkelsesrente.

---

### **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 på 78 kvm fra 2015 i et bygg oppført i 1909 i bydel Frogner i Oslo.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr som f.eks. skjeggkre i boligen.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 7 050 000 ved kjøpekontrakt datert 6.9.18.

Kort tid etter overtakelsen ble det oppdaget kre i boligen. Mycoteam ble engasjert, og fra deres rapport datert 16.10.19 hitsettes:

Limfellebruken er tilnærmet i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 49 feller i forhold til vår anbefaling på 40 feller. Eksponeringstiden var 32 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 % skjeggkrenymfer og 11 % voksne skjeggkreindivider. Det er funnet 21 skjeggkre på opptil 5 mm (78 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 3 skjeggkre på 5-10 mm (11 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det 3 voksne individer med en alder over 1,5 år (11 %).

Analysene har vist at det var 80 % nymfer og 20 % voksne individer. Det er funnet 41 sølvkre på opptil 3 mm (60 %). Disse har en alder på opp til ca. 3 måneder. Videre er det funnet 14 sølvkre på 3-6 mm (20 %). Disse har en alder på anslagsvis 3 – 12 måneder. I tillegg var det 14 voksne individer med en alder over 1 år (20 %).

Dette resultatet samsvarer ikke helt med vår erfaring av forekomst av skjeggkre i fase 3, som pleier å være ca. 95 % nymfer og 5 % voksne individer. Allikevel kan 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 for skjeggkre viser at det for hele boligen var  $F_i$  er lik 7, mens den for sølvkre var  $F_i$  er lik 17. Dette tilsvarer en middels stor skjeggkrepopulasjon og en stor sølvkrepopulasjon. 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 denne etasjen.

Antatt total kostnad for oppfølging: ca kr 29 700 pluss mva.

Kjøper engasjerte også eiendomsmegler Ø., som bl.a. skrev følgende i sin verdivurdering av 19.11.19:

Etter undertegneds mening er også boligens tilstand av stor betydning for vurderingen – hva arbeider måtte påregnes i boligen uavhengig av opplysningene om skadedyr? Jo mer arbeider og jo mer konstruksjon som måtte regnes åpnet/renovert, jo mindre betydning vil skadedyrproblematikken erfaringsmessig ha for den endelige salgsprisen. Ut fra tilsendt prospekt/salgsoppgave er boligen imidlertid det motsatte av et renoveringsprosjekt. Leiligheten er en nyetablert loftsleilighet fra 2015 med god standard. Rommene som inkluderes i sonen med anbefalte tiltak er blant annet baderom og kjøkken, 2 kostbare rom.

Til slutt, og ikke minst, problemet kan i henhold til fagmiljøer elimineres ved riktig metode, men ingen vet hvilken og ingen vil gi garantier. Det er grunn til å tro at kjøpegruppen for en bolig med påvist skjeggkrebestand vil minke, på grunnlag av at noen enkelt og greit "ikke ønsker å ta risikoen".

På bakgrunn av en konkret helhetsvurdering av ovennevnte momenter er det undertegneds oppfatning at det ved gitte opplysninger om Skjeggkre og dets betydning- skønnsmessig ville utgjort en prisforringelse på (pluss/minus) kr 350 000.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det er utallige faktorer som vil kunne påvirke salgssummen og at en vurdering av potensiell forringelse aldri vil kunne angis nøyaktig.

Ifølge selskapet var selger ukjent med skjeggkre i leiligheten.

**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 kre i boligen, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter medførte at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 387 125, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

**Selskapet** har avvist kravet. Selskapet viste bl.a. til at det ikke forelå noen opplysningssvikt, og at det heller ikke var sannsynliggjort et verditap som medførte at avviket var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til skjeggkre, og at det heller ikke forelå et vesentlig verditap som en følge av skjeggkreene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel grunnet skjeggkre.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, har sekretariatet kommet til at det ikke kan ses å foreligge klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt

tilbake opplysninger om skjeppkre i boligen. Dette er nemnda enig i, og kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets drøftelse. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemnda kan vanskelig foreta noen troverdighetsvurdering av selgers påstand om at han var ukjent med skjeppkre. Det foreligger etter dette ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Med hensyn til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, anses det kvalitative elementet oppfylt. Det vises i denne sammenheng til sekretariatets vurdering på dette punktet.

Når det gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, bemerker nemnda:

Det er fremlagt en meglervurdering fra november 2019, hvor det etter en skjønnsmessig vurdering er lagt til grunn at leiligheten har en prisforringelse som en følge av gitte opplysninger om skjeppkre med pluss/minus kr 350 000. Megleren har korrekt tatt utgangspunkt i hva man kan forvente av skjeppkre i boligen etter at bekjempelsesmidler er benyttet, og megleren redegjør for særpreget ved denne leiligheten sett opp mot forekomsten av skjeppkre. Selve vurderingen av verdiavviket er imidlertid kort og lite konkret begrunnet. Nemnda bemerker også at det i dette konkrete tilfellet – en middels stor leilighet på Oslo vest – med rimelighet må kunne forventes at megler kan vise til konkrete, sammenlignbare boliger som har blitt solgt med eller uten skjeppkre, jf. FinKN-2019-938. Det er riktignok vist til salg av tre leiligheter i en nærliggende gate omkring ett år etter salget i den foreliggende saken, men det er ikke opplyst hvorvidt disse leilighetene er solgt med opplysning om skjeppkre eller ikke, om de ligger i samme etasje eller om de for øvrig har de samme kvaliteter som leiligheten i denne saken.

Samlet sett finner nemnda at det ikke i tilstrekkelig grad er fremlagt dokumentasjon på at det foreligger et varig verditap i den størrelsesorden megleren har vist til. Nemnda finner heller ikke grunn til å gå inn på en skjønnsmessig vurdering av om det foreligger et varig verditap for et lavere beløp. Etter nemndas syn vil man uansett ikke komme over vesentlighetsterskelen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Dette gjelder selv om saneringskostnadene blir tatt med i vesentlighetsvurderingen. 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 etter nemndas syn ikke i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).*