

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-593

24.8.2020

Protector Forsikring ASA

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

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

En enebolig i Ullensaker kommune oppført i 2012 ble solgt "som den er" for kr 4,3 mill., og overtatt av kjøper den 5.1.17. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, som ifølge fagkyndige medførte en betydelig forringelse av boligens markedsverdi. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om skjeggkre i boligen, samt at dokumentert verdiforringelse medførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste til at selger var ukjent med skjeggkre, samt at det ikke var sannsynliggjort et verditap. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 272 648, 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 på 149 kvm oppført i 2012.

I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeår, og selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.11.16, og overtatt av kjøper den 5.1.17.

Den 10.8.18 reklamerte kjøper til selskapet:

Vi så noen dyr, som viser seg å være skjeggkre. Disse så vi første gang sommer 2017 uten at vi reagerte mere på dette. Disse var i str 1-2 cm. Noen flere utover høst/vinter/vår 2017/2018. Men nå i sommer har det bitt mere og mere av dem. Det var ikke før dem begynte å spise den nye tapeten vår på kjøkenet vi skjønte vi har ett problem. Vi har nå kontaktet skadefirma, advokat og sender nå inn skademeldingen. Ifølge størelse på dyren, anslo de alder til minst 3 år. Vi tror derfor disse var i hus før salg, og mistenker selger å ha prøvd å fryse ut dyrene før overtagelse. For da vi tok over huset 1.2.2017 så reagerte vi veldig på att all varme i huset var avslått og prøvd utryddet på denne måten. Hadde vi tatt dette på alvor da vi oppdaget dyrene første gang sa hadde vi reklamert 1 år tidligere. Vi har nå lest oss frem mye om disse, og skjønner at skjeggkre er vanskelig å fjerne, og huset er mye mindre verdt/vanskelig å få solg.

O. skadedyrkontroll ble engasjert og ved kartlegging i perioden 3.7.18-24.7.18 ble det funnet 152 individer, og det ble antatt at populasjonen hadde vært til stede i minst 3 år. I rapport av 5.11.19 uttalte Mycoteam bl.a.:

Vi har sett på de fangstresultatene som er fra fangsten som O. gjennomført i perioden 3. juli – 24. juni 2018. Analysene har vist at det var 82 % nymfer og 18 % voksne individer. Dette viser at populasjonen var i fase 3, hvilket innebærer at det helt klart var en godt etablert, reproduserende populasjon som trolig hadde vært tilstede i minst 2 år.

Antallet limfeller og eksponeringstid var ikke i henhold til våre anbefalinger. Vi anbefaler at det til en bolig på 154 m² burde vært benyttet ca. 77 limfeller. Den gjennomførte kartleggingen hadde dermed kun 36 % av anbefalt antall. Eksponeringstiden var 21 døgn mot vår anbefaling på 28 døgn. Det betyr etter vårt syn at det trolig ikke ble en god avklaring av skadebildet, men i hvert fall en brukbar indikasjon på skadebildet med hensyn til størrelse og forekomst. Ved beregning av felleindeks tar vi hensyn til det benyttede antall limfeller og reell eksponeringstid, slik at den beregnede verdien for felleindeks er korrigert for disse avvikene. Basert på de tallene som vi har fra (boligen), er fangstindeks for hele boligen beregnet til 103, hvilket tilsvarer en meget stor skjeggkrepopulasjon i boligen. Ved å se på fangsten av skjeggkre i forhold til de to etasjene, ser vi at felleindeks for 1. etasje var 144 og for 2. etasje 63. Begge disse verdiene representerer meget store skjeggkrepopulasjoner, men vi minner om at grunnlaget for disse beregningene er noe uklart i forhold til våre anbefalinger.

P. skadedyrkontroll foretok sanering med gift. Takstmann H. har vurdert nødvendige tiltak til kr 611 703 og verditap til kr 863 600. Kjøper har også innhentet en meglervurdering som la til grunn en verdiforringelse på kr 500 000.

Selskapet har redegjort for selgers forklaring i saken:

Selger opplyste å være sjokkert over forholdet da reklamasjonen kom 1,5 år etter overtakelse. De bestrider å være kjent med forekomst av skjeggkre i sin eiertid. Heller ikke gjester eller andre har reagert på dette. Selger trivdes godt og var fornøyd med huset. Den eneste grunnen til salg var flytting til utlandet. Selger bestrider å ha "prøvd å fryse ut" dyrene før salg. Selger bodde ikke i boligen i perioden før salget og hadde derfor på minimalt med varme for å spare strøm. De brukte i hovedsak vedfyring i den perioden de bodde der selv. Selger har heller aldri involvert noe skadedyrsfirma eller lignende, da dette ikke var noe de opplevde.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at selger måtte ha vært kjent med skjeggkre, samt at boligen hadde en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende nødvendige utbedringstiltak og verdiforringelse, og erstatning for fagkyndig og juridisk bistand, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det var uansett reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

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 klare bevismessige holdepunkter for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om skjeggkre. Dette er nemnda enig i, og sekretariatets begrunnelse kan i det alt vesentlige tiltres.

Sekretariatet har videre kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i begrunnelsen vist til følgende:

I vurderingen av bestemmelsens kvantitative side er dokumenterte utbedringskostnader relevante. Det er fremlagt dokumentasjon som viser til særdeles høye kostnader knyttet til tiltak. Vi kan ikke se at dette kan

legges til grunn, og kjøper har heller ikke fremlagt fakturaer på at slike tiltak faktisk er utført. Etter hva vi forstår pågår nå sanering av P., og kostnadene til sanering må dermed anses nødvendige.

Hva angår anført verdiforringelse kan vi ikke finne grunnlag for et avvik i størrelsesordenen kjøper, megler og takstmann anfører. Vurderingene som er fremlagt er for generelle og lite konkrete til at de kan legges til grunn i mangelsvurderingen. I henhold til nyere nemndspraksis skal vurderingen av verdiforringelsen tas med utgangspunkt i et antatt restlyte etter utført sanering. Det er uklart for oss om en fullstendig sanering av boligen er endelig utført, og resultatet av denne.

Sekretariatet vil også bemerke at verditap i sjiktet 5-15 % av kjøpesum som en periode var gjengs i retts- og nemndspraksis, mulig kan begrunnes i den usikkerheten som forelå når insektet nylig var oppdaget i norske hjem, samt manglende kunnskap om bekjempelsesmetoder og resultater etter tiltak. Dette er ikke tilfellet per i dag. Det må antas at populasjonen etter dagens moderne saneringsmetoder vil bli svært begrenset, og dette må hensyntas i vurderingen av et eventuelt restlyte. Vi er imidlertid av den oppfatning at det ikke kan utelukkes et restlyte selv etter sanering, men i denne saken kan vi uansett ikke finne grunnlag for et avvik som er tilstrekkelig stort til å oppfylle lovens strenge vesentlighetsterskel. Se til sml. FinKN-2020-350, FinKN-2020-329, FinKN-2020-326, FinKN-2020-301, FinKN-2020-190, FinKN-2020-76, FinKN-2020-75, FinKN-2020-35, og FinKN-2020-28.

Nemnda er enig i at de anførte kostnadene knyttet til ombygging er for usikre til at det kan legges til grunn under det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Nemnda viser også til at slike tiltak ikke uten videre kan anses nødvendige ved siden av en vellykket sanering.

Når det gjelder påløpte saneringskostnader og utgifter til sakkyndig rapport, legger nemnda til grunn kr 57 648 under det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen.

Det springende punktet blir dermed om det foreligger et varig verditap/restlyte grunnet skjevgkre som sammen med disse kostnadene innebærer at det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt. Nemnda har i nyere praksis lagt til grunn at utgangspunktet for vurderingen av varig verditap/restlyte er det verditap/restlyte som ev. gjenstår etter at alle rimelige saneringstiltak er utført.

Nemnda viser på dette punkt til at P. skadedyrkontroll i sin rapport 10.6.20 har vist til følgende under "*konklusjon*":

Betraktelig nedgang i bestand fra første behandling til siste kontroll av feller. Reduksjon av bestanden vil høyst sannsynlig fortsatt reduseres ettersom det fortsatt ligger åte bak lister og i sprekker bak gulv. Ingen videre oppfølging er avtalt.

Nemnda finner på denne bakgrunn å legge til grunn som sannsynliggjort at sanering i denne boligen må anses vellykket, og at populasjonen i betydelig grad har blitt begrenset. Etter en konkret vurdering har nemnda derfor kommet til at det ikke kan anses å foreligge noe varig verditap her av en slik størrelse at man samlet sett er over vesentlighetsterskelen. Nemnda ser ikke bort fra at en opplysning om skjevgkre i boligen vil innebære et visst varig verditap. Beløpet må imidlertid antas å være vesentlig lavere enn de fremlagte verdivurderingene. Nemnda finner ikke grunn til å fastsette noe konkret beløp på dette punkt, 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. Dette gjelder selv om det også tas med noe fremtidige saneringskostnader i vesentlighetsvurderingen – selv om dette altså ikke er konkret avtalt i saken.

Det foreligger etter dette heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

På bakgrunn av nemndas syn på mangelsforholdene er det for nemnda ikke påkrevd å ta stilling til om skjevgkreene først forelå etter risikoovergang, ei heller om reklamasjonen må anses for sent fremsatt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).