

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-614

28.8.2020

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – "tidsbegrenset bruksulempe"? – avhl. §§ 2-4, 3-1, 3-7 og 3-9 andre pkt.

En bolig i Asker kommune oppført i 1991 ble solgt "som den er" for kr 3,35 mill., og overtatt av kjøper den 8.11.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i leiligheten. Ved kartlegging ble populasjonstettheten vurdert til en felleindeks på Fi 32, hvorav 98 % av fangede insekter var nymfer. Ifølge fagkyndige medførte oppdagelsen av skjeggkre i boligen en betydelig verdiforringelse. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om skjeggkre og at avviket uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger var ukjent med skjeggkre, og at det ikke var sannsynliggjort et vesentlig verditap. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 500 000, krav om erstatning kr 93 365, 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 bolig på 74 kvm oppført i 1991. Boligen ble omtalt som et "*lyst og pent rekkehus*" i prospektet.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2012, og selger opplyste å være ukjent med skadedyr som f.eks. skjeggkre i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 350 000 ved kjøpekontrakt datert 18.9.18, og overtatt av kjøper den 8.11.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Skadedyrfirma ble engasjert, og i deres rapport datert 16.1.19 ble det dokumentert fangst av 62 insekter, hvor det ble lagt til grunn at populasjonen hadde vært til stede i boligen i 2 år.

I rapport fra Mycoteam datert 12.4.19 ble det dokumentert en fangst på totalt 104 insekter hvor 98 % av fangsten besto av nymfer, og felleindeks ble angitt til Fi 32. Kostnader for nødvendige tiltak ble estimert til kr 70 000 inkl. mva.

Firma M. la i sin rapport av 12.4.19 til grunn tiltakene vurdert av Mycoteam, samt bygningsmessige utbedringer på kr 123 717. I tillegg vurderte de at verdien på boligen "*ved salg med opplysninger om skjeggkre aktiviteten på salgstidspunktet 11.9.2018, vurderes til å være i området rundt kr 2 900 000*".

Selskapet innhentet en rapport fra Anticimex datert 20.5.19 hvor det bl.a. fremgikk at nødvendig sanering ville koste kr 30-40 000 eks. mva., og at forventet *"resultat av anbefalte sanering vil være en reduksjon av antall skjeggkre ned på et så lavt nivå at de sjelden vil bli sett"*.

Eiendomsmegler K. besiktiget boligen den 18.1.20, og basert på hans befaring, salgsdokumentene, og rapporter fra firma M. og Mycoteam, ble det anslått en verdiforringelse på *"opp mot kr 500 000"*.

I kommentar til selskapet opplyste selger bl.a. følgende:

Dette kom overraskende på meg!

Det er ikke kjent for meg at det er skjeggkre i boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet 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 oppad begrenset til kr 500 000, erstatning på kr 93 365, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Kjøper har også krevd prisavslag for midlertidig bruksulempe, jf. LF-2019-136882.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt., og at skjeggkre ikke var til stede i boligen ved risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

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

Selskapet har anført at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at skjeggkre forelå i boligen før risikoovergangen, jf. avhl. § 2-4. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og basert på fangstresultatet har Mycoteam i sin rapport vurdert det slik at skjeggkreene har vært til stede i minst 1,5-2 år i leiligheten. Nemnda finner ikke belegg for selskapets påstand om at dette kun dekker selve bygningen, ikke den konkrete leiligheten, og anser det derfor sannsynliggjort at skjeggkre var til stede i leiligheten før risikoovergangen.

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet skjeggkre. Dette er nemnda enig i, og det vises til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Sekretariatet har i sin vurdering også kommet til at det ikke kan anses å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Av begrunnelsen fremgår følgende:

Som kjent beror mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt. på en samlet helhetsvurdering, hvor bl.a. boligens markedsførte og påregnelige beskaffenhet er relevant, samt avviket i prosent av kjøpesummen.

I vurderingen legges dokumenterte utbedringskostnader estimert av Anticimex til grunn. Vi kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at tiltak utover dette må anses nødvendig.

Hva angår verdiforringelsen, kan vi ikke finne grunnlag for et avvik i størrelsesordenen kjøper, takstmann og megleren anfører. I henhold til nyere nemndspraksis skal det tas utgangspunkt i et antatt restlyte etter utført sanering, og etter vårt syn må det legges til grunn at populasjonen av kre blir svært lavt eller fraværende etter dagens moderne saneringsmetoder. Det vises til uttalelsen i saken fra Anticimex. Dette må følgelig få

betydning for et eventuelt restlyte ved videresalg. 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, ref. over.

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.

Flertallet – Jakobsen og Walderhaug – bemerker:

Nemndas flertall legger til grunn at kostnader til sanering mv. utgjør kr 50 000 inkl. mva., i tråd med rapporten fra Anticimex. Flertallet finner imidlertid ikke at posten *"etterarbeider, felleanalyse mm"* på kr 70 000 kan trekkes inn i vesentlighetsvurderingen ved siden av de nevnte kr 50 000. Kjøper må i denne saken selv bære risikoen for at kostnadene for rapporter og vurderinger knyttet til bekjempelse av skjeggkre har blitt meget høye, all den tid mange sakkyndige har blitt benyttet.

Når det gjelder kostnader til ombyggingstiltak har flertallet funnet vurderingen vanskelig.

Flertallet er i utgangspunktet enige med kjøper i at Anticimex i sin vurdering av saneringseffekten har forutsatt at det også utføres *"nevnte tiltak i forhold til fukt i 1. etasje"*. Det springende punktet er imidlertid hvor omfattende ombyggingstiltak som må anses nødvendig i denne boligen, i tillegg til sanering. Kravet på dette punktet er kr 123 717, basert på rapport fra firma M. av 12.4.19. Flertallet oppfatter at beløpet både dekker fuktsikring og tettetiltak bl.a. mot andre enheter i bygningen – dog uten at dette er spesifisert nærmere. Det er heller ikke opplyst hva status for sanering er i dag, noe som får betydning for behovet for ombyggingstiltak som supplerende tiltak.

Selskapet har fremholdt at Mycoteam i sin rapport selv legger til grunn at *"Tettetiltak langs gulvlistene kan gi en reduksjon av synlig skjeggkreaktivitet, men det innebærer ikke nødvendigvis noen reell reduksjon av antall av antall skjeggkreindivider."* Flertallet oppfatter imidlertid ikke at Mycoteam gjennom denne formuleringen mener at andre tiltak ikke har noen effekt. Under *"konkrete tiltak"* for denne boligen heter det således:

Skjeggkre kan lett spres mellom boenheter via sprekker, utettheter, rørgjennomføringer og lignende. Siden dette er et rekkehus bør det derfor avklares med naboer i tilstøtende boenheter om det også der har vært observert skjeggkre. Det bør også undersøkes om det er tett mellom boenhetene da det kan være en potensiell spredning mellom leilighetene.

En detaljkartlegging av de fysiske forholdene i aktuelle konstruksjoner kan mer inngående avklare hvor arnestedene er. Hvis dette blir gjennomført, kan man skreddersy aktuelle tiltak, enten det gjelder å endre på spesielt fuktforhold eller lokal bruk av insektgift, slik at skjeggkreene ikke kan overleve der.

Flertallet finner på denne bakgrunn at det i alle fall er sannsynliggjort behov for tettetiltak mot naboileilighetene i denne bygningen, men at det ikke er sannsynliggjort behov for så omfattende tettetiltak internt i leiligheten som firma M. har lagt til grunn.

Når det gjelder fuktsikring, er flertallet også i tvil. Selskapet har i liten grad kommentert dette, utover å vise til at nyere saneringsmetoder medfører at det ikke lenger er behov for ombyggingstiltak. Flertallet er for så vidt enig i at firma M. sin rapport ligger noe tilbake i tid, men samtidig oppfatter flertallet at både Mycoteam og Anticimex mener at fukttiltak i denne boligen er nødvendig for at saneringen skal ha maksimal effekt. Hvor omfattende tiltak som er påkrevd for at "arnestedene" i relasjon til fukt og skjeggkre er imidlertid uklart for flertallet. Firma M.s oppstilling er ikke klargjørende på dette punktet. Etter en samlet vurdering finner flertallet sannsynliggjort behov for tetting og fuktsikring for ca. kr 50 000.

Dernest har kjøper anført at det også må tas hensyn til at kjøper har hatt en tidsbegrenset bruksulempe grunnet skjevgkre. Det er vist til Frostating lagmannsretts dom av 22.6.20 (LF-2019-136882), der lagmannsretten i en sak om skjevgkre fant at den midlertidige ulempen for kjøper var *"av en slik varighet og har hatt slikt omfang at det er riktig å utmåle en økonomisk kompensasjon i form av prisavslag for kjøpernes tidsbegrensede bruksulempe"*.

Flertallet bemerker at lagmannsretten ikke har presisert hvorvidt en slik midlertid bruksulempe også inngikk i vurderingen av det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret etter avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet viser også til at faktum i saken var noe spesielt, der kjøpers reaksjon på skjevgkre ble ansett å ligge *"i ytterkant av hva som fremstår påregnelig for selger"* med bl.a. *"så store psykiske utfordringer med skjevgkreets tilstedeværelse at hun ble arbeidsufør"*. Flertallet finner uansett at det ikke er sannsynliggjort en så klar og varig bruksulempe i herværende sak at unntakshjemmelen som lagmannsretten har benyttet kommer til anvendelse.

Endelig blir det spørsmål om det foreligger et varig verditap ved boligen grunnet skjevgkre. Flertallet finner anslaget om verdiforringelse på *"opp mot kr 500 000"* for usikkert og lite begrunnet til at den kan få avgjørende betydning. Begge fremlagte vurderinger av verditap, fra megler K. og firma M., er utarbeidet før Anticimex fremla sin rapport den 20.5.19. Anticimex konkluderer slik:

Forventet resultat av anbefalte sanering vil være en reduksjon av antall skjevgkre ned på et så lavt nivå at de sjelden vil bli sett.

Flertallet peker videre på at status for sanering per i dag er uklart. Flertallet kan ikke se at det er fremlagt opplysninger om dette etter 12.4.19. Flertallet har i nyere praksis lagt til grunn at utgangspunktet for vurderingen er det verditap/restlyte som ev. gjenstår etter at alle rimelige saneringstiltak er utført. I den grad sanering ikke er utført, blir vurderingen på dette punktet vanskelig. Nemnda må i stor grad støtte seg på fremlagt dokumentasjon fra kjøpers side om hva en opplysning om at det har vært, og fremdeles er, en mindre bestand av skjevgkre i boligen innebærer for salgssummen dersom boligen selges. At restlytet skal være varig, er også en dimensjon ved vurderingen som må tas i betraktning.

Slik flertallet ser det, vil en opplysning om skjevgkre i boligen innebære et visst varig verditap, dog slik at det ligger betydelig lavere enn det megler K. og firma M. skønnsmessig har anslått. Med utgangspunkt i de ombyggingstiltak som er skissert over, samt Anticimex sin prognose, kan flertallet vanskelig se at noe varig verditap større enn ca. kr 50 000 er sannsynliggjort i saken. Flertallet har merket seg vurderingene av varig verditap grunnet skjevgkre som er foretatt i Agder lagmannsretts dom av 9.4.19 (LA-2018-144683), Frostating lagmannsretts dom av 22.6.20 (LF-2019-136882) og Borgarting lagmannsretts dom av 7.7.20 (LB-2019-82701), men kan ikke se at disse medfører noe annet resultat.

Etter en samlet vurdering av sannsynliggjorte utbedringskostnader (kr 50 000), utgifter til sanering (kr 50 000), samt antatt varig verdiavvik (kr 50 000) har flertallet – riktignok under tvil – kommet til at man ikke overstiger de 5-6 % av kjøpesummen som Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 har lagt til grunn som en hovedregel må foreligge for at vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Det foreligger dermed heller ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Mindretallet – Sørli – bemerker:

Mindretallet har under noe tvil kommet til at vesentlighetsvilkåret er oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Mindretallet kan i det vesentlige slutte seg til flertallets vurdering av sannsynliggjorte utbedringskostnader og utgifter til sanering. Hva gjelder verdiavviket, er mindretallet av den oppfatning at kr 50 000 er noe lavt, blant annet sett hen til kjøpesummen. Videre er mindretallet

av den oppfatning at det ikke kan utelukkes at også den gjengse boligkjøper vil kunne være utsatt for en klar tidsbegrenset bruksulempe grunnet skjeppkre. Frostating lagmannsrett viste i den konkrete vurderingen i LF-2019-136882 til at kjøperens psykiske reaksjon var i *"ytterkant av hva som fremstår påregnelig"*, men samtidig bemerket retten at *"ganske mange kjøpere av hus med skjeppkre (..) rapporterer om følgeskader i form av psykiske problemer"*. Etter mindretallets syn må avgjørelsen forstås slik at også mer påregnelige psykiske reaksjoner, eller andre negative konsekvenser, vil kunne medføre at det foreligger en klar bruksulempe. Den normalt lange utbedringsperioden gjør seg gjeldende for de fleste boligkjøpere i samme situasjon, og spesielt for kjøpere av leiligheter med tilstøtende enheter. Utfordringer knyttet til negative reaksjoner på skjeppkreenes tilstedeværelse, herunder utfordringer forbundet med besøk med videre, vil også være representativt for den gjengse boligkjøper i den normalt lange utbedringsperioden. Mindretallet finner det ikke nødvendig å ta nærmere stilling til hva en eventuell klar tidsbegrenset bruksulempe representerer i prisavslag i denne saken.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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