

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-740

14.10.2020

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – selgers kunnskap – verditap ved videresalg av boligen? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 1978 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 15,45 mill., og overtatt av kjøper den 9.2.18. Ca. 6 md. etter overtakelsen reklamerte kjøper over forekomst av skjeggkre. Fagkyndige påviste en godt etablert skjeggkre-bestand som hadde vært til stede i boligen i 2 år, i tillegg til sølvkre. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper gjorde flere påkostninger på boligen, bl.a. oppussing av overflater og etablering av en hybeldel, og la deretter boligen ut for salg til en prisantydning på kr 18,9 mill. Boligen ble deretter solgt i 2020 for kr 17,15 mill. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning oppad begrenset til kr 2,4 mill., i tillegg til 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 stor enebolig med et bruksareal på 370 kvm i bydel Vestre Aker i Oslo som ble oppført i 1978.

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

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1993. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 15 450 000 ved kjøpekontrakt datert 23.11.17, og overtatt av kjøper den 9.2.18.

Den 7.8.18 reklamerte kjøper over mulige observasjoner av skjeggkre i boligen.

Firma P. utarbeidet rapport av 10.9.18. Det ble under deres undersøkelser fanget 39 skjeggkre hvor det ble lagt til grunn at angrepet var om lag 2 år gammelt. Kostnader for sanering ble vurdert til kr 30 000 inkl. mva.

Etter nærmere kartlegging skrev Mycoteam i sin rapport av 13.12.18 følgende:

Analysene av fellene fra boligen har vist at det var 95 % nymfer og 5 % voksne individer. Det er funnet 369 skjeggkre på opptil 5 mm (68 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 147 skjeggkre på 5-10 mm (27 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det 26 voksne individer med en alder over 1,5 år (5 %). Dette resultatet samsvarer med vår erfaring av forekomst av skjeggkre i fase 3, som pleier å være ca. 95 % nymfer og 5 % voksne individer. Det er også fanget 53 sølvkre i boligen, da hovedsakelig i underetasjen.

Analysene av fellene fra utleieboligen har vist en noe annen fordeling med 88 % nymfer og 12 % voksne individer. Det er funnet 15 skjeggkre på opptil 5 mm (88 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. I tillegg var det 2 voksne individer med en alder over 1,5 år (12 %). Det er også fanget 10 sølvkre i denne boligen. Utleieboligen var tom og ikke bebodd under kartleggingen.

Den rikelige forekomsten av skjeggkre og fordelingen av nymfer i forhold til voksne skjeggkre i både hovedboligen og utleieboligen viser at det dreier seg om en godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Vi vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst 2 år.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi 49, mens den for underetasjen var Fi 32, 1. etasje var Fi 52 og Fi 33 i 2. etasje. Beregningen av felleindeksen i utleieboligen var Fi 23. Dette viser at skjeggkreene er godt etablert i alle etasjene og i utleieboligen. Grunnen til dette er at de finner gunstige utviklingsforhold i områder i alle etasjene og at det dermed er arnesteder for skjeggkre i deler av konstruksjonene i begrensede deler av hele boligen.

Antatt total kostnad for oppfølging/bekjempelse: ca. kr 73 933 pluss mva.

Selskapet engasjerte Anticimex, og i deres rapport av 18.6.19 og senere e-post av 29.11.19 fremgikk bl.a.:

Pris på anbefalt sanering av den aktuelle boligen vil ligge på mellom kr 60 000 og kr 70 000 pluss mva. Forventet resultat av anbefalte sanering vil være en reduksjon av antall skjeggkre ned på et veldig lavt nivå hvor de sjelden vil bli observert. Den siste tids erfaringer med Advion Cockroach har gjort at Anticimex nå mener det bør være mulig å utrydde skjeggkre fullstendig i mange eneboliger. Hvis det skulle bli aktuelt med oppfølgende sanering anslås en årlig kostnad på dette til kr 25 000-30 000 pluss mva.

Med utgangspunkt i foretatte befarings samt analyserapport av 13.12.18 fra Mycoteam, fremmer vi forslag til kontroll og bekjempelse av skjeggkre i (boligen) som følger:

1. Det settes ut nye feller i alle rom i huset og i utleie-del. Fellene viser oss hvor vi har utvikling av skjeggkre underveis i behandlingsprogrammet i tillegg til at de vil måle reduksjonen av skjeggkre igjennom perioden.
2. Det benyttes åtebase av typen Advion som legges i sprekker under lister og terskler, i sokler, i himling, osv. Ved første behandling tar vi særlig utgangspunkt i rapporten til Mycoteam når vi beslutter hvilke steder de skal legge særlig vekt på. Det kan være aktuelt å heve/fjern listverk og terskler enkelte steder mot yttervegg og tilstøtende våtrom. Det utføres 3 behandlinger gjennom 9 mnd.

Pris for behandlingsprogram over 9 mnd. vil være kr 31 500 pluss mva.

Forventet resultat.

Vi har hatt svært gode resultater på skjeggkre bekjempelse det siste halve året. Selv om det fortsatt ikke er mulig å garantere fullstendig bekjempelse, forventer vi å nullstille de fleste infestasjonene dersom man følger behandlingsprogrammet som beskrevet. Jeg lager en arbeidsordre til vår tekniker så snart jeg har en bestilling på jobben. Ta gjerne kontakt med meg om det skulle være noen spørsmål.

I rapport av 5.3.19 oppga takstmann K. bl.a. følgende:

Undertegnede konkluderer med at salgspris på boligen med opplysninger om aktivitet av skjeggkre vil være lavere en salgspris ved forrige omsetning. Det er beregnet en prisreduksjon som følge av usikkerheten rundt bekjempelse av skadedyr, samt det ubehag som beboere opplever. Det er også gjort en vurdering av hva som kan forventes av prisreduksjon med sammenligning til salg av boliger med opplysninger om skjeggkre aktivitet.

Potensielle kjøpere av en bolig med skjeggkre vil vurdere den økonomiske risikoen som følger med skjeggkre problematikken. Dette betyr i hovedsak at salgsprisen på slike boliger vil ha en lavere verdi en tilsvarende boliger uten skjeggkre. Størrelsen på risikofradraget vil variere fra bolig til bolig.

Faktorer som vil påvirke fradraget er standard og vedlikeholdsbehov. Dvs. at en eldre bolig med behov for oppgraderinger og utbedringer ofte vil ha et lavere risikofradrag enn ny boliger uten behov for oppgraderinger.

Boligen ble solgt for kr 15 450 000 den 16.11.2017. Verdiforringelse ved salg med opplysninger om skjeggkre på salgstidspunktet antas å være i området rundt 12 – 15 %. Verditapet er skjønnsmessig vurdert ut fra andre

kjente salg og salgsforsøk. Det er også tatt hensyn til boligens standard i vurderingen. Det presiseres at nødvendige bygningsmessige utbedringer og bekjempelse ikke er medtatt i verditapsberegningen.

Verdi på boligen ved salg med opplysninger om skjeggkre aktiviteten på salgstidspunktet den 16.11.2017, vurderes til å være i området rundt kr 13 500 000.

Eiendomsmegler S. utarbeidet verdivurderinger av 25.2.19 og 3.4.20:

Jeg vil tro at ved opplysning om skjeggkre, så vil noen avstå fra å kjøpe, noen vil kanskje kjøpe mot en skikkelig rabatt i det håp at det etter hvert vil finnes et middel til å bekjempe insektene i sin helhet. I nevnte enebolig er det rapportert en meget god populasjon av kre. Det er for mange en psykisk belastning å leve i en bolig med insekter selv om man kan holde bestanden nede.

Dette er en kostbar bolig hvor kundene er kresne, og ofte er det barn med i husstanden. Jeg vil tro at står valget mellom å kjøpe et skjeggkrefritt hus, kontra et med skjeggkre, så er valget enkelt for de aller fleste. De ønsker et skjeggkrefritt hus. Jeg vil tro at et pristap vil ligge på ca 10 % av salgssummen.

Bakgrunn for min verdivurdering av januar d.å. var bl.a de oppgraderinger dere har gjort med innredning av "praktikantdel", generelt nymalte flater, ny innredning av vaskerom, åpnet mot spisestuedelen mm.

Jeg synes eiendommen fortjener en god pris også med tanke på særlig inntekten fra utleie for delen over garasjen (økt 30 % fra overtagelsen). "Praktikantdelen" som er utviklet av dere har pt leieinntekt kr 8 500 pr. mnd, denne inntekten var ikke synlig ved deres kjøp. Videre har eiendommen fantastisk utsikt og rikelig med kveldssol.

Verdivurderinger er ikke alltid så enkelt å treffe helt korrekt på de mer kostbare eiendommer, og basert på selgers egenerklæringsskjema med skjeggkre opplysning, synes jeg det var klokt å legge meg i underkant av kr 19 mill. i prisantydning. Eiendommen er imidlertid ikke solgt pt., men det er også en spesiell tid nå med virusproblematikken.

Man kan ikke slavisk følge statistisk utvikling av en eiendom. En opprinnelig salgsverdi kan ha sitt opphav i ulike forhold. Videre må man se hen på hva dere har gjort med eiendommen etter overtagelse.

I det kostbare segmentet er kundene også mer kresne, og skjeggkre har ikke vært et positivt element. Særlig før kakkerlakkåtens gode virkning ble oppdaget, var skjeggkre meget negativt. Skjeggkre skaper generelt en del spørsmål når selger opplyser om problemet. Dessverre har jeg registrert i min mange verdiminusbetraktninger vedr skjeggkre at selger ikke har opplyst om problemet, og kjøper oppdager skjeggkre umiddelbart etter innflytning, slik som tilfelle var når (kjøper) kjøpte. Det skal sies at kakkerlakkåten som nå benyttes, har vist seg å være svært effektiv, men man kan ikke pt. garantere at man blir kvitt problemet i sin helhet. Det kreves også fortløpende tiltak i denne anledning.

Ifølge kjøper var det nå foretatt sanering med god effekt uten daglige observasjoner, men populasjonen var samtidig ikke fullstendig utryddet. Kjøper hadde gjort påkostninger ved bl.a. overflater og etablering av hybeldel, og boligen ble lagt ut for videresalg til en prisantydning på kr 18,9 mill. Boligen ble solgt i 2020 for kr 17,15 mill., og ifølge kjøper var interessen blant potensielle kjøpere lav som en følge av opplysningen om skjeggkre.

Ifølge selgers kommentar til selskapet var de ikke kjent med skjeggkre i boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at insektene var til stede i boligen i selgers eiertid og det dermed var tilbakeholdt opplysninger, samt at det samlede avviket var så upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning oppad begrenset til kr 2,4 mill., samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Av beløpet utgjorde saneringskostnadene kr 39 375, årlige oppfølgingskostnader kr 8 125, sakkyndigkostnader kr 41 700, og resterende var antatt verditap.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå noen opplysningssvikt fra selgers side eller dokumentert et vesentlig avvik, 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 skjeppkre før salget, jf. avhl. § 3-7, og heller ikke et vesentlig verdiminus, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet at det etter overtakelsen er avdekket at det er skjeppkre i boligen. 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:

Sekretariatet er av den oppfatning at skjeppkre i seg selv er et avvik som kvalitativt sett er egnet til å oppfylle vesentlighetsvilkåret. Dette er imidlertid ikke avgjørende slik denne saken ligger an.

I den kvantitative vurderingen legges dokumenterte saneringskostnader som anført av kjøper til grunn, samt et skjønnsmessig anslått beløp til fremtidig etterbehandling. Se til sml. LA-2018-144683 og FinKN-2019-526. I tillegg må kostnader til sakkyndige hensyntas. Avgjørende for vesentlighetsvurderingen blir imidlertid om det er dokumentert en verdiforringelse som sammen med de øvrige kostnadene utgjør et utvilsomt avvik i relasjon til vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre pkt.

Vi har etter en konkret vurdering av samtlige dokumenter kommet til at det ikke er grunnlag for en vesentlig mangel i denne saken. Vi vil bl.a. vise til at de fremlagte verdivurderingene fremstår for generelle til at en verdiforringelse i den størrelsesordenen som anføres kan anses sannsynliggjort. Det må også påpekes 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.

Videre er det opplyst at boligen er lagt ut for salg til en langt høyere prisantydning enn ved kjøpet. Se til sml. FinKN 2020-217. Det sprikende opplysningsbildet gjør det vanskelig for oss å tillegge de ulike fagkyndigvurderingene og videresalgprosessen vekt av betydning. Det bemerkes igjen at vår vurdering utelukkende begrenser seg til skriftlighet, og vi har dermed ikke anledning til å ettergå uttalelsene nærmere. Dette utelukker imidlertid ikke at det også i denne saken må legges til grunn et visst verdimessig avvik av varig karakter.

I henhold til nyere retts- og nemndspraksis skal det ved vurderingen tas utgangspunkt i et antatt restlyte etter utført sanering, og basert korrespondansen i saken forstår vi at utførte tiltak har hatt god effekt. Dette må tillegges betydning. Vi har vurdert dette skjønnsmessig, og hensyntatt nyere praksis. Etter en konkret vurdering kan vi imidlertid ikke se at det kan legges til grunn et tilstrekkelig stort avvik som er egnet til å utgjøre en vesentlig mangel etter bestemmelsen.

Nemnda slutter seg til dette.

Nemnda legger til grunn at kostnader til sanering utgjør omkring kr 40 000 inkl. mva., årlige oppfølgingskostnader på kr 8 125 samt sakkyndigkostnader på kr 41 700, i tråd med kjøpers anførsler.

Det er etter dette spørsmål om det foreligger et varig verditap ved boligen grunnet skjeppkre. Slik nemnda ser det, vil en opplysning om skjeppkre i boligen innebære et visst varig verditap, dog slik at det ligger betydelig lavere enn det som er skjønnsmessig anslått i de fremlagte vurderingene (mellom kr 1,5 mill. og kr 2,3 mill.). Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Nemnda finner ikke grunn til å fastsette noe konkret beløp på dette punktet, 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 som hovedregel må foreligge for at vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

Kjøper har i klagen til nemnda (september 2020) blant annet vist til at boligen nylig er videresolgt for kr 17,15 millioner. Prisantydning var kr 18,9 millioner, og det var ved salget opplyst om at det var skjeppkre i boligen. Kjøper kjøpte boligen i november 2017 for kr 15,45 millioner, mens prisantydning da var kr 16 millioner. Kjøper overtok boligen i februar 2018. Nemnda bemerker at et slikt videresalg kan være godt egnet til å belyse om og eventuelt hvor stort verdiminus en opplysning om skjeppkre i en bolig utgjør. Det er imidlertid en forutsetning at videresalget skjer med tilstrekkelig nærhet i tid, samt at boligmarkedet er forholdsvis stabilt. I den foreliggende saken er det videre opplyst at kjøper har pusset opp boligen etter overtakelse. Nemnda finner at videresalget i denne saken – som skjedde omkring 30 måneder etter at kjøper overtok boligen, og etter at kjøper hadde pusset opp boligen – ikke er egnet til å underbygge at det foreligger et verditap som er tilstrekkelig til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det foreligger etter dette heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).