

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-75

5.2.2020

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 enebolig i Bergen oppført i 2003 ble solgt "som den er" for kr 4,65 mill. og overtatt av kjøper den 3.8.18. Fire måneder etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, som kjøper først trodde var sølvkre. Analyser foretatt av Mycoteam viste at populasjonen av skjeggkre i hovedsak besto av nymfer. Selger bestridte kjennskap til skjeggkre i boligen. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet under henvisning til at det ikke forelå opplysningssvikt, og at det heller ikke var dokumentert at boligen var påført et verditap. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 371 250 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 oppført i 2003.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2016, og selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 650 000 ved kjøpekontrakt datert 8.6.18, og overtatt av kjøper den 3.8.18.

I desember 2018 observerte kjøper det de trodde var sølvkre. Etter hvert mistenkte de at dyrene var skjeggkre, og den 23.1.19 fremsatte kjøper reklamasjon mot selskapet.

Mycoteam ble engasjert, og fra deres rapport datert 17. 4.19 hitsettes:

Limfellebruken er tilnærmet i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 70 feller i forhold til vår anbefaling på ca. 70 feller. Eksponeringstiden var 29 døgn i forhold til anbefalt ca. 28. Ved vurdering av skadebildet tar vi hensyn til det aktuelle antall limfeller og eksponeringstid.

Allikevel kan mangelen på feller i deler av 2. etasje gi et mindre nyansert bilde av skadebildet i denne etasjen. Allikevel regner vi med at fangstresultatet er representativt for skadebildet.

Analysene har vist at det var 96 % nymfer og 4 % voksne individer. Det er funnet 59 skjeggkre på opptil 5 mm (62 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 33 skjeggkre på 5-10 mm (34 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det 4 voksne individer med en alder over 1,5 år (4 %).

Dette resultatet samsvarer med vår erfaring av forekomst av skjeggkre i fase 3, som pleier å være ca. 95 % nymfer og 5 % voksne individer. 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 rikelige forekomsten av nymfer i forhold til 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.

Antatt total kostnad for oppfølging/bekjempelse: ca. kr 57 000 pluss mva.

Kjøper engasjerte deretter eiendomsmegler W., som e-post av 23.5.19 bl.a. uttalte:

Så hvordan vil dette påvirke markedsprisen?

For det første foreligger det flere opplysninger om hva som er samlet i fellene, med voksne og nymfer i forskjellige stadier. Det er konstatert at det er en meget aktiv og reproduserende populasjon. Normalt bør man beregne inntil 18 måneder for sanering av denne type individer. Det er opplyst om at det er sannsynlig at det har vært skjeggkre i boligen i inntil 2 år før overtagelsen. Det er med andre ord en etablert populasjon med skjeggkre her, noe som kan påvirke forholdet rundt markedsprisen negativt. Men evt. hvor mye?

For det andre er dette en enebolig og ingen direkte naboer vegg i vegg. Som kjent overlever ikke skjeggkre utendørs her til lands og det er ingen nabobygg som kan "smitte" denne boligen. Nyere boliger oppført med etasjeskillere i betong og som er bygget som brannceller, er de som har de beste forutsetninger for vellykket tetting. Denne boligen er oppført i bindingsverk med trekonstruksjoner over 2. etasjer, noe som gir utfordrende og vanskelig forhold for en omfattende tetting av alle rør- og kabelgjennomføringer, bindingsverk, bærende konstruksjoner m.m. Det er svært viktig og vesentlig at boligen tettes etter alle kunstens regler for å minimere skadeomfanget. I skaderapporter for denne typer bygninger, leser vi at konstruksjonene i denne type bolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting.

Vi er redd for at skjeggkre er kommet til landet for å bli, og i all den tid skjeggkre blir mer og mer vanlig og akseptert, vil det også ved salg for ettertiden fremstå positivt at seksjonen er tettet og behandlet etter alle kunstens regler. Det er å forvente at en sanert og tettet bolig selger bedre enn en ubehandlet.

Avslutningsvis er det å forvente at dette vil utgjøre en verdireduksjon ved videresalg selv om dette blir mer og mer vanlig. Av samtlige skjeggkre saker som vi har behandlet, over 80 i tallet, er dette en av de boligene som er over middels angrep av skjeggkre og på snittet normalt areal. Eier står med andre ord foran en stor oppgave med å starte saneringer her, og det er utfordringer med tetting og bekjempelse her. For kjøper av denne boligen vil det være problematisk å videreselge boligen sin til fullverdig markedspris med så mange usikre faktorer rundt skjeggkre situasjonen i bygget. Vi ser at en budgiver på en bolig i denne prisklassen normalt fort kan utgjøre ca. 150-200 tusen. Hvor mange budgivere kan eier miste hvis man hadde lagt boligen ut for salg i dag med denne informasjonen? Vi mener at 1-3 budgivere fort vil miste interessen for boligen, også forutsatt at boligen blir sanert, da det p.t. ikke er mulig å bli kvitt skjeggkre 100 %.

På dette grunnlag mener vi at vi befinner oss i det midtre sjiktet av lignede skjeggkre saker som vi har behandlet, noe som vil gi en verdireduksjon på ca. kr 300 000.

Kjøper engasjerte også eiendomsmegler S., som i sin rapport bl.a. utalte:

I det følgende vil det tas stilling til hvorvidt skjeggkreproblematikken, hvis den er kjent for interessenter, vil ha påvirkning for boligens markedsverdi og følgelig også den endelige salgssummen. Eventuelle tilbud på utbedring av problemet kan ha en betydning i denne sammenheng, uten at jeg tar stilling til endelige summer.

Det er også rimelig klart at om kjøper/dagens eier hadde kunnskapen om boligen som de har i dag så ville man sannsynligvis valgt annerledes. Poenget er at om 2 like boenheter er for salg og den ene har positiv info om skjeggkre så vil den være mindre attraktiv enn som "ikke har det". Den enheten som da "ikke har det" vil potensielt oppnå en bedre pris, og dette følger av hvordan dynamikken i boligmarkedet fungerer. I lys av det overstående konkluderes det med at det foreligger et verdiminus ved boligen.

Kr 150 000 – 200 000

Ifølge selskapet var selger ukjent med skjeggkre i boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeppkre 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 kreene, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter medførte at avviket var vesentlig. Kjøper viste til at megler S. hadde befart boligen, og hadde god kjennskap til boligmarkedet i området.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 371 250, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Beløpet inkluderte saneringskostnader samt antatt verdiforringelse.

Selskapet har avvist kravet, og har bl.a. vist til at selger var ukjent med problematikken, og at det ikke var dokumentert et verditap som tilsa at avviket var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Saken måtte uansett avvises fra behandling hos Finansklagenemnda.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjeppkre i boligen, jf. avhl. § 3-7, eller at boligen var påført et vesentlig verdiminus som en følge av skjeppkre, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da kjøper etter overtakelse av boligen oppdaget skjeppkre. Selger har bestridt kjennskap til skjeppkre i boligen, og nemnda forstår det også slik at det tok noe tid før kjøper selv avdekket forholdet. Ut fra de foreliggende opplysningene kan ikke nemnda se at det er klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder det kvalitative kriteriet i vesentlighetsvilkåret, er nemnda enig med sekretariatet i at omfanget av skjeppkre er såpass omfattende at dette må anses oppfylt.

Med hensyn til det kvantitative kriteriet, siteres fra sekretariatets vurdering:

I denne saken er det fremlagt vurderinger fra to eiendomsmeglere som gir uttrykk for en verdiforringelse. Etter en konkret vurdering er vi av den oppfatning at disse er for generelle og lite konkrete til å sannsynliggjøre et verdiminus i størrelsesordenen meglernes anfører. Verdianslagene burde etter vårt syn vært langt grundigere, og gjerne belyst hvorvidt det er utført saneringstiltak i boligen, omfanget av gjenstående bestand, meglernes kjennskap til boligmarkedet i det aktuelle området, om boligen er befart, opplysninger om sammenlignbare referansesalg – med/uten opplysninger om skjeppkre, samt andre konkrete forhold som har betydning for denne boligens markedsverdi. Det hadde også vært ønskelig med tydelighet på om verdivurderingene er tatt med utgangspunkt i det nivå skjeppkre som er igjen etter at alle rimelige utbedringstiltak er utført (det såkalte restlytet).

(...)

Selv ved å legge utbedringskostnadene estimert av Mycoteam til grunn sammenholdt med et skjønsmessig antatt restlyte etter sanering, kan vi ikke se at avviket er tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel.

Nemnda slutter seg i hovedtrekk til det sekretariatet her fremholder. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i klagen til nemnda, herunder at en av meglernes har befart boligen, men nemnda kan likevel ikke se at det er dokumentert at det foreligger et tilstrekkelig stort restlyte tillagt de estimerte utbedringskostnadene til at det kvantitative kriteriet i vesentlighetskravet er oppfylt. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Ingrid Kvålen (forbrukerrepresentant).

