

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-76

5.2.2020

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – opplysningsplikt om naboblokk? – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt

En leilighet i Bærum oppført i 2013 ble solgt "som den er" for kr 8,45 mill. og overtatt kjøper den 7.9.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter i boligen, og reklamerte til selskapet den 21.11.18. Selger satt i styret i sameiet, og skjeggkre hadde vært tema i en naboblokk i 2017 og 2018 uten 100 % sikkerhet om observasjon av skjeggkre. Styreleder bekreftet at første innmeldte observasjon av skjeggkre var den 19.2.19. Selger bestridte kjennskap til skjeggkre i boligen i deres eiertid og påpekte at det ikke hadde vært rapportert om skjeggkre i tilstøtende leiligheter mens de hadde bodd i sameiet. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet under henvisning til at selger var ukjent med forholdet, og at selger ikke hadde opplysningsplikt om at det var observert insekter i naboblokken. Selskapet anførte videre at det ikke var dokumentert et vesentlig verditap. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 763 230 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms leilighet oppført i 2013.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd leiligheten siden byggeår. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr som f.eks. skjeggkre hadde selger svart "nei".

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 8 450 000 ved kjøpekontrakt datert 6.7.18, og overtatt av kjøper den 7.9.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter i boligen, og den 21.11.18 fremsatte kjøper reklamasjon mot selskapet.

Kjøper engasjerte deretter Mycoteam, som i sin rapport datert 27.2.19 bl.a. uttalte:

Limfellebruken er i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 50 feller i forhold til vår anbefaling på 50 feller. Eksponeringstiden var 32 døgn i forhold til anbefalt ca. 28. Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet. Analysene har vist at det var 100 % nymfer. Det er funnet 20 skjeggkre på opptil 5 mm (83 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 4 skjeggkre på 5-10 mm (17 %).

Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år.

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 det forekommer andre forhold som kan påvirke denne fordelingen.

Selv om det ikke er fanget noen voksne individer i boligen så tyder forekomsten av nymfer at det er snakk om en etablert og reproduserende skjeggkrepopulasjon i utviklingsfase 3. beregningen av felleindeksen for boligen, Fi er lik 6, viser at det er snakk om en middels stor populasjon i boligen. Vi vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5 – 2 år.

Antatt total kostnad for oppfølging/bekjempelse: ca. kr 50 584 pluss mva.

Kjøper engasjerte deretter eiendomsmegler W., som i sin rapport bl.a. uttalte:

For det første foreligger det flere opplysninger om hva som er samlet i fellene, her med nymfer i flere stadier. Det er konstatert at det er en aktiv populasjon tilstede i boligen, med mange nymfer, som betyr at det er en 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 stor etablert populasjon med skjeggkre her, noe som kan påvirke forholdet rundt markedsprisen negativt. Men evt. hvor mye?

For det andre er dette en leilighet på bakkeplan med en naboer både på siden og over. Som kjent overlever ikke skjeggkre utendørs her til lands men siden mot naboer 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 betong/-tre, og også her kan det være utfordrende og vanskelige forhold for en omfattende tetting av alle rør- og kabelgjennomføringer, 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.

På markedet nå finnes det en type gift gel som skal virke mot skjeggkre, noe som egentlig er en gift mot kakerlakker. Denne skal i teorien fjerne inntil 85- 90 % av skjeggkrene, men for å hindre oppblomstring må man p.t. ha kontinuerlig sanering.

Vi er redd for at skjeggkre er kommer 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 skjeggkre saker som har vært opp i rettssystemet og hvor det er avsagt dom, viser det seg at ca. 8-14 % av salgssum er verdireduksjon som er gjengs. (Boligen) er etter vår erfaring, samt av skaderapporten fra Mycoteam moderat angrepet av skjeggkre, det er fanget mange 24 stk. nymfer, og når vi også vet at dette antallet anslagsvis kun representerer 5-10 % av den totale populasjonen, kan det si mye om hva som venter inne i konstruksjonene. Den komplette spredningen i boligen er negativ for skjeggkreforholdet. Videre vil det fremstå som negativt at konstruksjonene i denne type bolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting. Vi mener derav at vi beveger oss i det lavere sjiktet for avsatte dommer og mener en verdireduksjon vil utgjøre i kr 700 000 ved videresalg i dagens markedet. Vi legger til grunn at det er av egen vurdering og erfaring at vi har kommet frem til dette resultatet, samt at boligen er forskriftsmessig sanert.

Etter nærmere undersøkelser ble kjøper kjent med at selger satt i styret i sameiet og at det hadde vært tilfeller av skjeggkre i enkelte naboblokker. Styreleder bekreftet i skriv datert 26.4.19 at den første meldingen styret fikk inn på skjeggkre i blokk 19 kom den 19.2.19.

Selger ga følgende forklaring i saken:

Vi som beboere i (boligen) har aldri observert skjeggkre i boligen så lenge den var i vår eie. Det har heller ikke vært rapportert om skjeggkre i tilstøtende leiligheter så lenge vi bodde i sameiet. Det brukes som argument mot vår sak at jeg har sittet i styret og dermed må ha vært kjent med at det var skjeggkre i leiligheten. Nettopp fordi jeg har sittet i styret frem til april 2019 har jeg hatt god oversikt over innmeldte observasjoner, og så lenge vi bodde i sameiet ble det ikke meldt om tilfeller av skjeggkre i nummer 19. Dette bekreftes av styreleder (A.) i vedlagt skriv.

Det ble mot slutten av 2017 rapportert om mulige tilfeller av skjeggkre i blokk nummer 27, det var da snakk om et fåtall individer. Dette informerte styret om på årsmøtet det påfølgende året for at eventuelle andre som observerte dette skulle kunne få utlevert limfeller.

Ettersom det senere ikke var noen rapportert økning i forekomst eller tilfeller i nummer 19 hadde vi ingen grunn til å mistenke at det var skjeggkre i vår bolig eller i blokken på tidspunktet boligen ble solgt (juli 2018). Vi har på bakgrunn av dette svart oppriktig i egenerklæringen som ble utfylt ved salg. For ordens skyld, det ble heller ikke observert skjeggkre i perioden vi bodde i leiligheten frem til overtagelse. Vi reagerer sterkt på at vi anklages for å ha holdt tilbake informasjon eller gitt mangelfulle opplysninger i forbindelse med salg av vår bolig.

Som styremedlem frem til april 2019 har jeg mottatt informasjon om at det i perioden februar-april i 2019 har blitt rapportert om flere observasjoner av mindre forekomster av skjeggkre ("et eksemplar" til "noen få") bl.a. med to forekomster i nummer 19 (i 2 etg.) og en i nummer 23. Kjøper av vår leilighet har så vidt meg bekjent ikke rapportert om forekomst av skjeggkre i sin leilighet til styret. En økning i rapportering siste måneder tyder på at problemet har eskalert og først blitt oppdaget av flere beboere i denne perioden. Dette underbygger vår påstand om at vi ikke har observert eller har vært kjent med at det har vært skjeggkre i egen bolig så lenge den var i vår eie. Det er selvsagt beklagelig at kjøper har oppdaget skjeggkre i sin leilighet, men vi har bestemt ikke tilbakehold opplysninger og kan ikke lastes økonomisk for dette.

Som tilleggsopplysning vil vi informere om at vi i november 2017 malte hele entreen og at alt av listverk og dørkarmer i den forbindelse ble tatt av, samt at dører ble byttet. Dette ble gjort av meg personlig. Mange av funnene som nå er rapportert synes å være konsentrert i og rundt disse områdene. Mycoteam hevder at listverk er steder skjeggkre gjerne oppholder seg. Dersom det som Mycoteam antyder skulle befunnet seg skjeggkre i boligen i lang tid ville det vært sannsynlig at det hadde blitt gjort funn når listverk ble tatt av. Skjeggkre er som sagt ikke observert i boligen.

Både forekomst av skjeggkre i boligen og reklamasjon har vært ukjent for oss frem til kravet ble mottatt 25. april 2019, så det er vanskelig å forstå hvilken relevans dette har.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selgers botid og stilling som styremedlem tilsa at de måtte være kjent med skjeggkre i boligen, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter tilsa at avviket var vesentlig. Kjøper anførte at selger hadde plikt til å opplyse om forekomst av skjeggkre i naboblokken, og viste bl.a. til at byggene var tilknyttet med felles underjordisk garasjeanlegg og boder. Kjøper viste videre til at selger som styremedlem hadde blitt informert om skjeggkre før salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 763 230, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Beløpet inkluderte saneringskostnader og antatt verdiforringelse.

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

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kunne ikke se at det forelå tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger hadde vært kjent med skjeggkre i leiligheten. Etter en konkret vurdering kom sekretariatet til at selger heller ikke hadde plikt til å opplyse om forekomst av insekter i naboblokken, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da kjøper etter overtagelse av boligen oppdaget skjeggkre. Selger har bestridt kjennskap til skjeggkre i boligen.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Slik saken er dokumentert for oss finner vi ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger har vært kjent med skjeppkre i leiligheten. Ei heller tilsier selgers kommentar eller øvrige vitneuttalelser at det har vært kjennskap til skjeppkre i den aktuelle boligblokken på salgstidspunktet.

Det er imidlertid på det rene at skjeppkre har vært tema i en naboblokk. Selger satt selv i styret og var kjent med forholdet. Etter vårt syn er ikke opplysningsplikten etter avhl. § 3-7 begrenset til den aktuelle boenheten. Også andre forhold kan omfattes og være noe en selger plikter å opplyse om. Det kan dermed ikke utelukkes at en selger plikter å opplyse om skjeppkre-forekomst i egen boligblokk, selv om det ikke er påvist i selgers boenhet. Dette kan gjerne begrunnes i spredningsrisikoen mellom fellesareal og de enkelte boenhetene. Slike hensyn gjør seg ikke gjeldende på samme måte i denne saken. I dette tilfellet var selger kjent med observasjoner i naboblokken nr. 27 som kunne være skjeppkre. Som styreleder skriver i sin uttalelse i saken var første innmeldte observasjon i nr. 19 den 19.02.19, men før det "hadde vi et par ikke 100 % konfirmerte observasjoner i nr 27 i hhv 2017 og 2018".

Sekretariatet har på dette punktet vært i tvil, men har etter en konkret vurdering kommet til at det selger var kjent med vedrørende naboblokka ikke var opplysninger kjøper hadde "grunn til å rekne med å få", jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Vi kan dermed heller ikke se at selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet utgjør en opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 første ledd.

Nemnda er enig i dette, og har på samme måte som sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Salget av leiligheten i denne saken er foretatt i juli 2018. Nemnda kan, slik denne saken ligger an, ikke se at det har avgjørende betydning for vurderingen av selgers opplysningsplikt at de ulike blokkene i sameiet er bundet sammen med et underjordisk garasjeanlegg med boder.

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 dette er oppfylt selv om det er fanget forholdsvis få skjeppkre i den foreliggende saken.

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

I denne saken har kjøper fremlagt en verddivurdering fra megler W. Etter vårt syn er vurderingen for lite konkret til at vi kan legge til grunn en verdiforringelse i størrelsesorden megleren anfører. Megler W. har bl.a. ikke befart boligen, vist til særlig kjennskap til det lokale eiendomsmarkedet hvor boligen ligger, og det er heller ikke vist til sammenlignbare referansesalg – med/uten skjeppkre. Etter vårt syn er heller ikke megler W.s henvisning til tidligere rettspraksis relevant for vurderingen av et ev. verdiminus ved akkurat denne boligen. (...)

Det er også høyst uklart om verdiberegningen er tatt med utgangspunkt i det nivå av skjeppkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak (det såkalte restlytet). Det er også uklart for oss om det er foretatt sanering og resultatet av dette.

Utbedringskostnadene alene er for beskjedne til å tilfredsstille bestemmelsens kvantitative side. Selv ved et skjønnsmessig 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 kan 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).

