

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-98

12.2.2020

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – selgers opplysningsplikt – utmåling – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-19

En rekkehusleilighet i Bergen oppført i 1986 ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill. og overtatt av kjøper den 1.2.17. Sommeren 2017 oppdaget kjøper kre på badet, og utover høsten og vinteren kre i øvrige rom i boligen, i større omfang. Kjøper reklamerte til selskapet mars 2018. Selger forklarte at *"det har vært samtaler angående funn av sølvkre"* i sameiet. Styreleder bekreftet at selger hadde tatt opp *"sak vedrørende mulig sølv/skjeggkre i boliger"* i 2016. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar for selskapet, og viste bl.a. til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget. Selskapet avviste kravet, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent, og at det ikke forelå noen opplysningssvikt på selgers side. Nemnda kom til at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag for saneringskostnader og skjønnsmessig utmålt verdiforringelse, samt forsinkelsesrente.

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 rekkehusleilighet oppført i 1986.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det *"er/har vært (..) skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende"* hadde selger svart *"nei"*. Det ble videre opplyst at baderommene på loft og underetasjen var nye i 2007 og 2004, og at arbeidene var utført av faglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.11.16, og overtatt av kjøper den 1.2.17.

Etter overtakelsen igangsatte kjøper en større renovering av boligen. Sommeren 2017 oppdaget kjøper kre på badet i loftsetasjen. Utover høsten ble det oppdaget kre i stua, og utover jul og vinter opplevde kjøper økende mengder kre i boligen. Kjøper anså ikke dette lenger som normalt, og reklamerte til selskapet den 5.3.18.

Kjøper engasjerte deretter Mycoteam for en kartlegging av populasjonen. Fra Mycoteams rapport datert 2.7.18 hitsettes:

Analysene har vist at det var 99 % nymfer og 1 % voksne individer. Det er funnet 52 skjeggkre på opptil 5 mm (46 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 60 skjeggkre på 5-10 mm (53 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det 1 voksent individ med en alder over 1,5 år (1 %). Vår erfaring er at det ved en forekomst av skjeggkre i fase 3, pleier å være ca. 95% nymfer og 5 % voksne individer. I dette tilfellet var det kun et individ, men med tanke på at det var et relativt lavt antall limfeller, kan denne fordelingen skyldes tilfeldigheter. Uansett viser den rikelige forekomsten av nymfer at det dreier seg om en

godt etablert, reproduserende skjeeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Vi vurderer det som trolig at skjeeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5 – 2 år. Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 32, mens den for underetasjen var Fi er lik 35, Fi er lik 24 i 1. etasje Fi er lik 30 i loftetasjen. Dette viser at skjeeggkreene er spredt til hele boligen, og populasjonen er ikke begrenset til en etasje.

Antatt total kostnad for oppfølging / bekjempelse: ca. kr 56 000 pluss mva.

Kjøper innhentet også en verdivurdering fra eiendomsmegler M.:

Jeg har lest gjennom rapporten som er utarbeidet av Mycoteam. Mine vurderinger er gitt som eiendomsmegler og ikke som fagmann på området skjeeggkre. Det viktig å påpeke at jeg ikke har særlig erfaring med skjeeggkre, bortsett fra ett salg fra 2016. I den saken ble skjeeggkre oppdaget av kjøper overtakelsesdagen. (...) Så vidt meg bekjent vant kjøper frem med sitt krav.

Det er å anta at skjeeggkre i boligen vil ha negativ innvirkning på verdien på boligen. Dette grunnet, som beskrevet i rapport, en klar psykisk belastning for beboerne. Å fastsette en verdireduksjon vil være veldig vanskelig, men jeg vil anta at flere potensielle interessenter for boligen vil velge andre objekter dersom det opplyses om skjeeggkre. Dersom man har færre interessenter til boligen vil dette ha en betydelig innvirkning på verdi, kanskje hele 10-20 %.

(...)

Fastsettelse av verdireduksjon vil for min del være basert på skjønn. Jeg vil anta at dersom boligen markedsføres med opplysninger om skjeeggkre vil dette gi færre mulige budgivere. Dette vil igjen påvirke den endelige prisen på boligen. Jeg står ved min tidligere antakelse på verdiminus ca 10-20 %.

Kjøper innhentet videre en rekke uttalelser fra naboer i sameiet.

Nabo R. uttalte:

Jeg kan bekrefte at det har vært diskusjoner med (selger) i forbindelse med at de før (boligen) ble solgt hadde oppdaget sølvkre i huset. På badet og i gangen nede. Dette skal etter det som ble sagt i samtalen ha vært et vanlig problem i mange hus på (...). Det ble aldri nevnt annet enn sølvkre i samtalen.

Jeg, (nabo R.) - nabo til (kjøper) bekrefter herved at det ved flere anledninger ble snakket med (selger), tidligere eier, om at hun hadde noe som hun oppfatter som sølvkre i deres bolig. Hun fortalte at hadde funnet sølvkre i sengetøyet, i skap på soverommet, i gangen og på vaskerom. Disse opplysningene fortalte hun om lenge før de solgte boligen til nåværende eiere.

Nabo L. ga følgende forklaring:

Hei (...), angaaende vaart samtale om kryppdyr i huset. Herved bekrefter jeg at de som var mine nærmeste naboer, (selger), har hun sagt til meg at de og den andre hus i rekke hadde kryppdyr hos seg: hun sporte meg om jeg hadde noen slike kryppdyr i huset mitt. Jeg har sagt at det hadde jeg ikke hos meg fordi jeg nedkjøler huset to ganger om vinter plus at jeg pleier å rengjøre ved å bruke sterk edik i avløper og vaskene samt do skaalen, men at min leierboer (...) hadde opplevd såne insekter, etter min anbefaling ble ham kvitt dem ved å rengjøre badet og kjøken med sterk edik ca. 35 % (rengjørings-edikk).

Styreleder G. oppga følgende:

Sak vedrørende mulig sølv/skjeeggkre i boliger

Følgende sak ble behandlet på styremøte 25.01.16:

Annet

Sak 1/ 2016 (Selger) informerer om at flere beboere i samvirke har plager med sølvkre eller mulig skjeeggkre (som er vanskeligere å bli kvitt) (Selger) følger saken.

Saken er etter dette avsluttet på grunn av at styret ikke har ansvar for forhold i og på de selveiende eiendommene.

Selger har uttalt følgende i kommentar til selskapet:

Vi har lest vedlegg fra tidligere nabo. Vi kan bekrefte at det har vært samtaler angående funn av sølvkre, ikke i gang og bad, men på vaskerom og noen på WC i første etasje. Tiltak som ble gjort fra vår side var grundig

rydding og reingjøring og skrifte av lister på bad. Etter dette forsvant sølvkreene. Samtalen med nabo angående dette må ha funnet sted måneder før flytting. Da huset ble solgt, var det ingen dyr i huset. I forbindelse med overtakelsen av huset spurte kjøper om vi hadde sett dyr i huset. Spørsmålet ble stilt fordi venner, som hadde kjøpt hus i nærheten, hadde observert noen. Vi svarte da at vi hadde observert noe dyr tidligere, men ingen siste tiden.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent med skjeggkre, og at det i alle tilfeller var sannsynliggjort betydelige utbedringskostnader og verdiforringelse som medførte at det forelå en vesentlig mangel. Kjøpers reklamasjon var rettidig fremsatt, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag pålydende kostnader til fagkyndige og sanering, samt skjønnsmessig utmålt verdiforringelse, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at det ikke forelå en opplysningssvikt, og at det heller ikke var sannsynliggjort et verditap som skulle tilsi at avviket var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt. Det var uansett reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at kjøpers reklamasjon var rettidig fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og viste til nemndas vurdering i FinKN-2019-216. Sekretariatet la videre til grunn at selger var kjent med observasjoner av kre i boligen som selger trodde var sølvkre, og at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet utmålte et samlet prisavslag for saneringskostnader og restlyte på kr 150 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel grunnet skjeggkre i boligen.

Nemnda er enig med sekretariatet i at reklamasjonen er fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19, og slutter seg på dette punktet til sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det i denne saken foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Finansklagenemnda Eierskifte har lagt til grunn at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" for å kunne legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. FinKN-2017-773. Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og vi må dermed vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

I denne saken er det noe uklart hvorvidt selger hadde positiv kunnskap om at dyrene i boligen var skjeggkre. Uttalelsen fra styreleder kan tyde på at selger potensielt hadde mistanke om dette, men vi har ikke funnet dette avgjørende. Basert på selgers egen uttalelse og uttalelser fra naboer/styreleder må det uansett legges til grunn at selger var kjent med observasjoner av kre som de trodde var sølvkre i boligen. Dette hadde vært et samtaleemne blant naboer og i tillegg blitt tatt opp i sameiet, ref. fremlagte uttalelser. Ifølge selger selv ble det også senest måneder før salget observert dyr og det ble vist til tiltak utført i den forbindelse. Etter vårt syn plikter selger å opplyse om sine tidligere observasjoner. Dette kan gjerne begrunnes i at sølvkre kan være et symptom på eks. fuktskader. Sølvkre kan også lett forveksles med det mindre håndterlige dyret skjeggkre, og etter vårt syn er dette relevant informasjon for beslutningsgrunnlaget for enhver boligkjøper.

Nemnda peker innledningsvis på at det ikke uten videre er opplysningsplikt knyttet til mindre og tidsbegrensede observasjoner av sølvkre, og viser på dette punktet til FinKN-2019-906.

Nemnda har likevel kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Nemnda har riktignok funnet vurderingen vanskelig, men viser til at selgers ektefelle allerede i 2016 meldte inn følgende sak til sameiets styremøte:

(Selger) informerer om at flere beboere i samvirke har plager med sølvkre eller mulig skjeggkre (som er vanskeligere å bli kvitt) (Selger) følger saken.

Selgers opplysninger om de observasjoner av kre som ble gjort i egen bolig må etter nemndas syn ses i lys av at det allerede i 2016 ikke bare var mistanke om sølvkre, men også skjeggkre. Unntaket fra opplysningsplikten, slik dette er formulert i nemndas praksis, gjelder som utgangspunkt kun enkeltstående observasjoner av sølvkre som ligger tilbake i tid. Mer frekvente, nyere og/eller større observasjoner av sølvkre, faller innenfor opplysningsplikten. Skjeggkre faller alltid innenfor opplysningsplikten. Slik denne saken er opplyst, med den mengde skjeggkre som er konstatert, selgers angitte opplysninger, og øvrig fremlagt tidsnær dokumentasjon, finner nemnda at det samlet sett må sies å foreligge klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdt informasjon om kre i boligen, jf. avhl. § 3-7.

Det skal etter dette utmåles prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

En samlet nemnd er enig i at kjøper har krav på kostnader til sanering. Det er krevd kr 70 000 til dette, og beløpet er ikke bestridt av selskapet. Dette legges derfor til grunn. I den videre vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen, Walderhaug, Sørli og Iversen – bemerk:

Flertallet har kommet til at forekomsten av skjeggkre også representerer et visst varig verditap for kjøper. Det må antas som mest sannsynlig per i dag at en opplysning om skjeggkre i boligen vil ha en negativ effekt for kjøpesummen ved et videresalg. Den fremlagte meglervurderingen er for generell til at den kan tillegges særlig vekt, men i tråd med nemndas praksis kan det være grunnlag for å utmåle et prisavslag begrunnet i et varig restlyte selv om det er fremlagt "*få sikre holdepunkter i vurderingen*". Se bl.a. FinKN-2018-693, FinKN-2019-798, og FinKN-2019-797. Sekretariatet har utmålt et samlet prisavslag på kr 150 000, og det varige restlytet er dermed satt til ca. kr 80 000. Flertallet har funnet vurderingen vanskelig. Beløpet fremstår noe høyt, men i lys av at skjeggkre i dette tilfellet er spredt til hele boligen, samt at det særlig vanskelig å få kontroll over skjeggkre i rekkehus fordi skadedyrene ofte vil vandre mellom enhetene, finner flertallet under tvil å kunne tiltre sekretariatets utmåling. Prisavslaget settes derfor til samlet kr 150 000, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente.

Mindretallet – van der Lagen-Larsen – bemerk:

Mindretallet finner at den fremlagte meglervurderingen er så generell at man ikke kan se at noe varig verditap er dokumentert. Det er derfor etter mindretallets syn ikke grunnlag for å utmåle noe prisavslag for denne posten.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).