

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-502

1.9.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Stokkmaur – reklamasjonsfristens utgangspunkt – opplysning gitt i kontraktsmøte – "kjøpelyte" etter utbedring – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-19 første ledd.

En enebolig i Re kommune oppført i 1976 ble solgt "som den er" for kr 2.505.000 og overtatt av kjøper 29.11.13. I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for at selger ikke hadde kjennskap til forekomst av maur. I kontraktsmøtet overleverte selger et skriv hvor det fremgikk at det tidvis hadde vært observert maur i underetasjen og rundt huset, men at de ikke hadde vært større plaget av dette. I februar 2014 oppdaget kjøper at det var stokkmaur i underetasjen og reklamerte til selskapet 26.3.14. Kjøper innhentet to takstrapporter som slo fast at det var nødvendig med store bygningsmessige inngrep for å fjerne maurene. I to rapporter utarbeidet av rettsoppnevnte takstmenn fremgikk det at det ikke var nødvendig med så omfattende inngrep. Selskapet avviste ansvar og viste til at kjøper hadde bevisbyrden for at det var skader på eiendommen fra maur, og at kjøper hadde overtatt risikoen for maurforekomst ettersom det ble opplyst om maur ved kontraktsigneringen, samt at det ble reklamert for sent. Nemnda kom til at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, og tilkjente kjøper et prisavslag.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 500.000 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av mauraktivitet i boligen er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1976. I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til om det er/hadde vært skadedyr i boligen, for eksempel rotter, mus, maur eller lignende.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.505.000 ved kontrakt datert 19.9.13.

I kontraktsmøtet, overleverte selger et skriv med informasjon om eiendommen. I skrevet fremgikk blant annet følgende:

Grunnet terrenget rundt huset har det tidvis vært observert maur i underetasjen og rundt huset. Vi har ikke vært større plaget av dette.

Boligen ble overtatt av kjøper 29.11.13.

I februar 2014 oppdaget kjøper at det var stokkmaur i underetasjen og reklamerte til selskapet 26.3.14. Det ble også innhentet en rapport utarbeidet av takstmann E. I Rapporten fremgikk blant annet følgende:

Befaring 18.03.14 bekrefter angrep av stokkmaur i bolig. Maurene er trolig etablert i polystyrenen under støpt dekke, men ytterligere kartlegging må påberegnes før endelig konklusjon. Synlig maur kommer opp ved fotlister ved inngangspartiet. Da maur ikke er eksplosive i sin utvikling, samt tidspunktet før befaringsen, kan det bekreftes at boligen hadde et maurangrep ved overtagelse (desember 2013).

(...)

For å kartlegge skadeårsak (primærårsak), omfang og utbedre skade, samt fjerne maurene med et godt resultat må det utføres en direkte behandling. Legger til grunn Forskrift om skadedyrbekjempelse. Om det bor mindreårige barn i boligen legges Veiledning om bekjempelse i barnehage og skole også til grunn. Dette betyr i praksis at deler av vegger, tak og gulv må åpnes (gulv pigges opp) der dette er nødvendig.

Kjøper innhentet videre en takstrapport utarbeidet av takstmann R, hvor følgende fremgikk:

Som følge av stokkmaur i boligen må det gjøres tiltak. Hvis det ikke hjelper med bruk av åte må det gjøres tiltak som går ut på å pigge opp støpte dekker i boligens underetasje.

Da det er varmekabler i det meste av underetasjen kan omfanget bli stort. I verste fall må man pigge opp dette arealet som utgjør 84 kvm.

Kostnadsoverslag for utbedringer er vurdert til kr 580.563. Vurderte kostnader er et overslag så det anbefales at det innhentes to anbud på arbeidene.

(...)

Ved et eventuelt salg av boligen med opplysninger og at det er stokkmaur under støpt dekke vil føre til verditap.

Det er vanskelig å si hver stort verditapet kan bli men man kan ikke utelukke at verditapet kan bli rundt kostnader får vurderte utbedringer. Et antatt verditap settes da til 600.000.

Kjøper innhentet deretter et kostnadsoverslag fra BB AS, hvor utbedringskostnadene ble anslått til kr 904.300 inkl. mva.

Etter reklamasjon nektet kjøper selskapets takstmann adgang til eiendommen for befaring. Selskapet fikk medhold i begjæring om bevissikring utenfor rettssak i Vestfold tingrett 19.12.14.

Befaring ble så foretatt av rettsoppnevnt takstmann S. Han estimerte utbedringskostnadene til kr 54.000 i rapport av 10.11.15. Takstmann S var av den oppfatning at forholdet kunne utbedres med mindre tiltak enn det som ble lagt til grunn i rapportene innhentet av kjøpersiden. I konklusjonen ble følgende lagt til grunn:

Ut fra ovenstående vurdering anses maurforekomsten som relativt beskjeden og foregår over en kort periode av året. Større destruktive inngrep i konstruksjonen kan ut fra dette ikke forsvares.

Det anses tilstrekkelig med mindre forebyggende tiltak for å forhindre tilkomst utenfra, gjerne kombinert med kjemisk bekjempelse rundt boligen. Dette vil etter vår vurdering, med stor grad av sannsynlighet, være tilstrekkelige tiltak for å utbedre forholdet.

Verdiforringelse etter utbedring ble i rapporten anslått til kr 50.000-150.000, mens verdiforringelse uten utbedring og med et ukjent skadeomfang som følge av stokkmaur ble anslått til kr 500.000.

Rettsoppnevnt sakkyndig fra M AS, la i sin rapport av 11.11.15 følgende til grunn:

Basert på de opplysninger vi har i saken, ser vi ikke at det er behov for å gjennomføre noen innvendige utbedringstiltak mot stokkmaur. Vi anbefaler imidlertid at man sørger for en endelig avklaring av situasjonen ved å etablere en midlertidig, utendørs giftsperre på utsiden av den støpte sålen (...)

Kjøpersiden har fremlagt en e-post fra takstmann E hvor han kommenterer forhold han mener er feil i rapporten fra M AS.

Ifølge selskapet har selger forklart å ha sett noe maur på tomten i løpet av vår/høst i de årene de bodde der og at dette ble satt i sammenheng med furutrær på tomten. I forbindelse med dette hadde det blitt lagt ut gift i en ring på utsiden av boligen og da skulle maurene ha forsvunnet også innvendig. Selger hadde ikke sett flyvemaure innvendig, og hadde kun sett maur omtrent fem ganger på de fem årene de bebodde boligen.

Kjøper anførte at det forelå brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger unnlot å opplyse om maur i egenerklæringen, men erkjente kjennskap til maur etter salget. Det ble videre anført at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble videre vist til at reklamasjonsfristen først begynte å løpe da kjøper faktisk oppdaget maur i boligen i februar 2014, og at det således ble reklamert rettidig.

Kjøper krevde prisavslag tilsvarende verditapet fastsatt til kr 500.000 av rettsoppnevnt takstmann, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Det ble også krevd forsinkelsesrenter fra 16.10.14.

Selskapet anførte at det var kjøper som hadde bevisbyrden og måtte fremstille bevis for at det var skader på eiendommen fra maur, eventuelt at maurproblematikken ikke lot seg løse ved normale tiltak. Inntil kravet var bevist forelå det ingen mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre punktum, og det forelå således heller ikke grunnlag for å ta stilling til om det var avhl. § 4-12 første eller annet ledd som eventuelt kom til anvendelse. Det ble videre anført kjøper overtok risikoen ved at det ikke ble inntatt et forbehold om å gjøre forholdet gjeldende som en mangel i kjøpekontrakten eller i overtakelsesprotokollen.

Selskapet anførte i tillegg at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, all den tid kjøper ble kjent med maur i skrivet overlevert på kontraktsmøtet 19.9.13 og først reklamerte nærmere seks måneder senere.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Ifølge avhl. § 4-19 første ledd må kjøperen reklamere over mangel innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. Nemnda finner det tvilsomt om fristen startet allerede da selgerne på kontraktsmøtet 19.9.13 gjorde oppmerksom på tidligere episoder med maur i boligen, uten at de hadde vært plaget noe særlig av dette. Det var ikke opplyst at det dreide seg om stokkmaur, og omfanget ble tonet ned. Det var først i februar 2014 at kjøperne oppdaget skadelig stokkmaur av et større omfang. Reklamasjon fant sted like etter at dette var blitt oppdaget. Nemnda vil tilføye at reklamasjonsinnsigelsen først ble fremsatt etter at selskapet i lengre tid hadde diskutert selve mangelsspørsmålet med kjøperne. Innsigelsen er i alle tilfelle fremsatt for sent.

Selgeren unnlot å opplyse i egenerklæringen om sin kjennskap til tidligere forekomst av maur i boligen. Han har ikke oppfylt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Den informasjonen som ble gitt ved kontraktsundertegningen, reparerer ikke dette. Bindende avtale mellom partene om pris og andre kjøpsbetingelser var allerede inngått på dette tidspunkt. Man kan ikke se det slik at manglende reklamasjon eller forbehold fra kjøpernes side om den opplysningen som ble gitt, innebærer at de har godtatt opplysningen om maur uten kompensasjon. Den manglende opplysningen utgjør kjøpsrettslig mangel etter avhl. § 3-7 dersom den kan antas å ha virket inn på avtalen. At egenerklæringen inneholder spørsmål om maur, viser at dette i sin alminnelighet er av interesse for kjøper av bolig. Spørsmålet er ikke spesifisert til bestemte typer maur. Det er selgeren som har bevisbyrden for at en manglende opplysning ikke har virket inn på avtalen. Bevisbyrden er ikke oppfylt. Det foreligger mangel.

Kjøperne har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Prisavslaget fastsettes med utgangspunkt i utbedringskostnader. I tillegg kan det gis et beløp for gjenstående "kjøpelyte" etter at mauren er sanert. Nødvendige kostnader for å få bukt med problemet varierer mye mellom de sakkyndige som har uttalt seg i saken. Nemnda kan ikke legge til grunn at det er nødvendig med så omfattende og kostnadskrevenne tiltak som kjøpernes egne sakkyndige beskriver. Den ene av de rettsoppnevnte sakkyndige konkluderer med at mindre omfattende tiltak vil være tilstrekkelig til å avhjelpe problemet. Ut fra de beløpene han har oppgitt, konkluderer nemnda med et

skjønnsmessig beløp på kr 50.000 til utbedringstiltak med tillegg av et skjønnsmessig beløp på kr 50.000 for verdireduksjon ("kjøpelyte"), til sammen kr 100.000. Beløpet inkluderer forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).