

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-316

4.5.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Lukt — mus — reklamert rettidig? — avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

Enebolig i Harstad kommune oppført i 1966 ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt av 12.9.14. Kort tid etter overtakelsen den 20.10.14 ble det avdekket skader etter mus, og en spesiell og ubestemmelig lukt som varierte i styrke. Senhøsten 2016 byttet kjøper ut den gamle og trekkfulle inngangsdøren. Dette medførte at luktproblematikken eskalerte. Kjøper reklamerte til selskapet den 16.3.17. Årsaken til luktproblemet viste seg å være nedstøpte plater mot grunnen av typen Viledon som hadde gått i forråtnelse grunnet fukttilførsel. Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhendingsloven. Selskapet avslo kjøpers krav og viste til at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar. Nemnda kom til at reklamasjonsfristen ikke var overholdt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 240 596, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av lukt og mus, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1966. I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble det bl.a. opplyst:

Boligen er oppført av normalt solide materialer. Boligen er noe pusset opp, men det gjenstår fortsatt en del overflater fra byggeår. Det ble på befaringsdagen ikke registrert behov for strakstiltak utover normalt vedlikehold. Derimot må en på sikt påregne bytting av drenering. Det ble målt forhøyede fuktverdier i kjeller gulv og vegg dette antas å stamme fra svekkelse i drenering og drenerende masser.

...

Det ble ved fuktsøk på kjellervegg og gulv funnet forhøyede verdier i forhold til valgt referansepunkt på befaringsdagen. Det må derfor antas at drenering/drenerende masser ikke fungerer tilfredsstillende. Samt at det mangler plast i betonggulv.

...

Kryprom er normalt ansett som en risikokonstruksjon, dette på grunn av aldring av drenering og videre fare for fuktinntrenging i omliggende konstruksjoner. Det er svært viktig at slike konstruksjoner at de blir tilstrekkelig utluftet.

Ifølge selgers egenerklæringsskjema hadde selger eid og bebodd boligen siden 1993. I skjemaet hadde selger i punkt 5 svart "ja" på spørsmål om "kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?". Det var videre bemerket:

Fukt i yttervegg/hjørne på garasjen

På spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade" hadde selger svart "ja" og bemerket:

Har vært lekkasje på terrassedekket. Nytt dekke lagt 2013

Under punktet "tilleggs kommentar" hadde selger i tillegg opplyst:

Ytterste del av garasjegulvet i garasjen under verandaen er ikke frostfritt og beveger seg litt når det blir tele.

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til "rotter, mus, maur eller lignende".

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 12.9.14. Kjøpesummen var kr 2,9 mill. Overtakelse fant sted den 20.10.14.

Kort tid etter overtakelsen ble det avdekket spor etter mus i boligen. Kjøper ble også oppmerksom på en spesiell og ubestemmelig lukt som varierte i styrke. Senhøsten 2016 byttet kjøper ut den gamle og trekkfulle inngangsdøren. Dette medførte at luktproblematikken eskalerte.

Kjøper reklamerte til selskapet den 16.3.17.

Takstmann P. ble engasjert og oppga i sin rapport at lukten skyldtes bruken av Viledon, som var et luftfilter beregnet i båter, som isolasjonsmateriale mot grunnen. Luftfilteret hadde blitt fuktig og gått i forråtnelse og dannet en ubeskrivelig lukt. Utbedringskostnader ble anslått til kr 192 477 eks. mva.

Selger oppga i sin forklaring til selskapet:

Vi vet ikke hvem som har bygget tilbygget.

Huset ble bygget i 1966, for over 50 år siden. Tilbygget ble bygget på midten av 70-tallet, for 40 år siden, mens det ennå var første eier som hadde huset. Vi kjøpte huset i 1993.

...

Det var ingen indikasjon på at det var mus eller gnagere i huset da vi bodde der. Vi har ikke observert muselort eller andre tegn etter mus noen steder. Det påstås at det er lukt etter døde mus, og at lukten bare øker på. Dette kan tyde på at musene er kommet inn i senere tid. Det er 2 ½ år siden ny eier overtok huset.

...

Huset ble bygget i 1966, men F. som byggherre. Det er i år 51 år siden. Han stod også for utbygging i 1977. Denne ombyggingen omfattet flytting av inngangen til boligen fra nordsiden til sørsiden av huset. Kjelleren ble bygget ut, og inngangspartiet flyttet til det nye utbygget. Det er denne delen som ny eier nå hevder har mangler. Dette ble gjort for 40 år siden i år, og mange år før vi kjøpte boligen. Vi har ingen kunnskap om hvem som gjorde arbeidene, hvilke løsninger som ble benyttet, eller hvilke materialer som ble benyttet.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at museaktivitet, lukt, og de mangelfulle arbeidene som var utført måtte ha vært kjent for selger. I alle tilfeller var avviket så stort og upåregnelig at det forelå et vesentlig avvik fra det forventbare. Kjøper anførte at selger hadde opptrådt grovt uaktsomt, slik at reklamasjonsfristen ikke kunne påberopes, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 240 596, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har avvist mangelskravet og anført det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Selskapet viste videre til at selger ikke hadde vært kjent med de påreklamerte forholdene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Ifølge avhl. § 4-19 første ledd må reklamasjon over mangel skje "innan rimeleg tid" etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. I denne saken ble skader etter mus oppdaget kort tid etter overtakelsen i oktober 2014, uten at kjøperen reklamerte på dette. Også luktproblemet ble

oppdaget kort tid etter overtakelse, uten at det ble reklamert. Det ble i første omgang antatt at lukten sto i sammenheng med museproblemet. Høsten 2016 ble luktproblemet kraftig forsterket som følge av skifte av ytterdør. Reklamasjon fant sted 16.3.17. Høyesterett uttaler i Rt. 2010 s. 103 om kriteriet "*rimeleg tid*" at tre måneder er i ytterkanten av det som kan godtas. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta standpunkt til om kjøperen burde ha oppdaget mangelen allerede kort tid etter overtakelsen i oktober 2014. Mangelsgrunnlaget burde i alle tilfelle ha blitt oppdaget da lukten forsterket seg høsten 2016. Siden rimelig tid-fristen startet senest da lukten forsterket seg høsten 2016, er reklamasjon midt i mars 2017 for sent.

Kjøper viser også til avhl. § 4-19 tredje ledd om at reklamasjonsregelen i første ledd ikke gjelder ved klanderverdig opptreden fra selgerens side. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å mene at selgeren har opptrådt på en måte som faller inn under avhl. § 4-19 tredje ledd.

Nemndas konklusjon er etter dette at kjøperne har tapt et eventuelt mangelskrav som følge av for sen reklamasjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).