

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-359

1.6.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Skjeggkre – forholdet til stede ved overtakelsen? – avhl. §§ 2-4, 3-1, 4-19 og 3-9 andre punktum.

En halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2013 i Oppegård kommune ble solgt "som den er" for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.5.15. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter i boligen. Ifølge kjøper trodde de at det først dreide seg om sporadiske dyr som kom utenfra eller sølvkre. I 2017 eskalerte omfanget og det ble satt ut limfeller. Den 20.4.17 ble det fremsatt reklamasjon til selskapet over skjeggkre i boligen. Bygningsforsikringen ble kontaktet og de engasjerte et skadedyrsselskap som dokumenterte at det var skjeggkre i boligen. Kjøper engasjerte eiendomsmegler som vurderte at forholdet medførte et tap i boligens markedsverdi på mellom 1-1,5 mill. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avslø kjøpers krav, og viste til at forholdet må ha oppstått etter overtakelse og at det i alle tilfeller var reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke var sannsynliggjort at det var skjeggkre i boligen ved overtakelsen, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag/erstatning på kr 1,25 mill.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er anført mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum som en følge av skjeggkre.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2013. I salgsdokumentene ble boligens standard ble beskrevet som god, og det ble ikke gitt opplysninger av relevans for reklamasjonsforholdet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.5.15. Boligen ble overtatt av kjøper den 29.5.15.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter i boligen. Ifølge kjøper trodde de først at det dreide seg om sporadiske dyr som kom utenfra, eller sølvkre. I 2017 eskalerte omfanget og kjøper satte ut limfeller. Den 20.4.17 fremsatte kjøper reklamasjon overfor selskapet over skjeggkre.

Kjøper kontaktet deretter sitt forsikringsselskap som engasjerte skadedyrsselskapet A for inspeksjon og skadebekjempelse. A befarte boligen 3.5.17 og 22.5.17. Fra befaringsrapporten datert 10.5.17 hitsettes:

Skadetype: Skjeggkre

Bygningsdel: Boligrom

Antatt alder: 1-3 år gammelt

...

FT (kjøper) melder om skjeggkre i boligen, satt ut limfeller og fant de på bad og stue/kjøkken nede, gang. Mange feller ute, kunde mener det er definitivt skjeggkre. Ta kontakt med kunde og avtal tid for befaring.

...

Forsikringstager har merket dyr sporadisk siden innflytting juni 2015. Har ikke tenkt over at det var Skjeggkre før antallet dyr steg kraftig i 2017.

...

Skjeggkre av flere aldersgrupper i teip som er lagt ut av FT. Hovedsakelig er kreene i 1. etg. Nytt hus, med lite gjemmemsteder. FT. har fuget mange sprekker langs fotlist i de rommene det er sett kre. Lite støv i boligen.

...

Det har sannsynligvis vært Skjeggkre i boligen i lengre tid. Disse har ikke blitt lagt merke til før de har formert seg opp til et større antall.

I rapport fra skadedyrfirma A. datert 22.5.17 fremgikk det bl.a. at:

Ft. har sett veldig lite Skjeggkre siden forrige besøk.

...

Kontroll av detektorer som ble plassert ut ved forrige besøk gav dette resultatet:

Kjøkken/stue: 3 nymfer, Gang 1. etasje: 3 voksne og 1 nymfer, Bad 1. etasje: 2 voksne og 1 nymfe, TV-stue 2. etasje: 1 nymfe, Barnerom 2. etasje: 4 nymfer. Til sammen 18 individer fanget på 3 uker. FTs egen sanering med teip ser virkningsfull ut, med mange fangede individer.

...

Det er finnes noe Skjeggkre i boligen. Det at det finnes Skjeggkre i alle aldre tyder på at de har vært her i lengre tid.

Kjøper engasjerte eiendomsmegler K. til vurdere boligens markedsverdi med skjeggkre. I Ks rapport datert 1.6.17 fremgikk det at boligens markedspris ville vært ca. 1-1,5 mill. lavere dersom det var opplyst om skjeggkre.

Også naboen i tilgrensende naboseksjon i tomannsboligen avdekket skjeggkre i sin halvpart og engasjerte skadedyrsselskapet A. Det ble fremlagt en e-post av 5.10.17 fra A. til eier av naboseksjonen, hvor det bl.a. fremgikk at:

Den 26.04.17 ble det meldt om aktivitet av skjeggkre i (adresse).

...

Ved inspeksjon viste den spredde forekomsten av skjeggkre med funn i alle rom, samt at vi har alle stadier av insektet, at dette angrepet er anslagsvis 3-5 år gammel.

Ifølge selskapet har selger ikke vært kjent med insekter som ligner på skjegg- eller sølvkre. Skadebekjempelse var dekningsmessig under kjøpers villaforsikring.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at skjeggkre måtte ha vært i boligen ved overtakelsen og at det dokumenterte verditapet tilsa at lovens vesentlighetsvilkår var oppfylt. Da kjøper fremsatte reklamasjon kort tid etter at det ble avklart at det var skjeggkre i boligen, var det reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 1,25 mill., jf. avhl. §§ 4-12 annet ledd og 4-14. I tillegg er det krevd dekket kostnader til nedfrysning av møbler på kr 30 000.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble i all hovedsak vist til at det ikke var dokumentert at det var skjeggkre i boligen ved overtakelsen, og at angrepet måtte ha oppstått i kjøpers eiertid, jf. §§ 3-1, jf. 2-4. I alle tilfeller var det reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet kom til at det ikke var dokumentert at skjeggkreene var i boligen ved overtakelsen, og at det dermed ikke forelå en mangel etter avhendingsloven, jf. avhl. §§ 3-1 annet ledd, jf. 2-4 annet ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da kjøper omkring to år etter overtakelsen av boligen oppdaget at det er skjeggkre i boligen. Nemnda må først ta stilling til om forholdet var til stede ved overtakelsen av boligen, eller om angrepet har oppstått i kjøpers eiertid, jf. avhl. § 3-1 annet ledd, jf. § 2-4 annet ledd. Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for kravets eksistens og omfang.

Det fremgår av rapport fra skadedyrinspeksjon under overskriften "*Skadedyr*" at "*Skadetype*" er skjeggkre og "*Antatt alder - 1-3 år gammelt*". Det fremgår videre av rapporten datert 22.5.17 at det ble observert nymfer og voksne dyr, i en rekke rom i huset. I og med at det fantes skjeggkre i alle aldre, tydet dette ifølge rapporten på at disse hadde vært der "*i lengre tid*". Etter det nemnda forstår, er det uenighet mellom kjøper og selskapet om hvorvidt rapportens henvisning til "*Antatt alder 1-3 år gammelt*" refererer seg til dyrenes – eller angrepets – alder. Sekretariatet har i sin vurdering vist til en e-post til kjøpers nabo, hvor samme skadedyrbekjempelsesfirma har skrevet om skjeggkreangrep i naboens bolig at "*angrepet er anslagsvis 3-5 år gammel*". Nemnda er enig med sekretariatet i at nevnte e-post tyder på at tidsangivelsen viser alderen på angrepet. Det er fra kjøpers side ikke innhentet uttalelse fra skadedyrbekjempelsesfirmaet som kan oppklare usikkerheten på dette punktet. Slik saken er opplyst for nemnda, og under henvisning til at tvilsrisikoen påhviler kjøper, må det legges til grunn at rapporten viser til at angrepet har oppstått ett til tre år før inspeksjonen.

Selger har opplyst at han ikke har observert verken skjeggkre eller andre insekter i boligen i sin eiertid. Kjøper har opplyst at han antok at de dyrene han så kort tid etter overtakelsen var sølvkre eller dyr som kom utenfra. Det vises til at det er kjøper som har bevisbyrden og som må sannsynliggjøre sitt krav. Nemnda er kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det var skjeggkre i boligen på overtakelsestidspunktet. Selv om det eventuelt var skjeggkre i boligen til naboen da kjøper overtok sin bolig, finner ikke nemnda å kunne legge til grunn ut fra de foreliggende opplysningene at det var skjeggkre i kjøpers bolig på overtakelsestidspunktet. Nemnda bemerker for ordens skyld at den heller ikke kan se at det er holdepunkter for å konstatere at det var skjeggkre i felleseid bygningsmasse mellom kjøper og naboen vegg-i-vegg da kjøper overtok boligen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).