

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-905

10.12.2018

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – reklamert ca. 2 år etter overtakelsen – avhl. § 4-19 første ledd.

En enebolig fra 2012 i Nes kommune ble solgt "som den er" for kr 2 750 000 ved kjøpekontrakt datert 15.1.15, og overtatt av kjøper den 6.3.15. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter i boligen. Ifølge kjøper var de ikke kjent med hvilken type insekter dette var, men da problemet forverret seg tok kjøper kontakt med fagkyndige som konstaterte at det var tale om skjeggkre. Kjøper reklamerte til selskapet den 13.2.17. Kjøper innhentet en vurdering fra takstmann, som estimerte verditapet til kr 200 000. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til at kjøper ikke hadde overholdt reklamasjonsfristen. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 215 838.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, herunder om kjøper har reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Den aktuelle saken gjelder en enebolig oppført i 2012.

I prospektet ble boligen omtalt som en "*flott enebolig*" med "*gjennomgående god kvalitet*".

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2013.

Salgsdokumentasjonen inneholdt for øvrig ingen opplysninger av relevans for saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 750 000 ved kjøpekontrakt datert 15.1.15. Overtakelse fant sted 6.3.15.

Kort tid etter overtakelsen observerte kjøper små insekter i boligen. Ifølge kjøper hadde de imidlertid ingen kunnskap om hvilke insekter dette var, eller at dette var et forhold som ga grunnlag for et krav mot selger og eierskifteforsikringen. Først når problemet eskalerte ble juridisk bistand kontaktet og det ble fremsatt en reklamasjon den 13.2.17.

Kjøper engasjerte deretter Mycoteam, som befarte boligen den 6.3.17. Fra rapport av 20.3.17 hitsettes:

Eier fortalte at de hadde observert aktivitet av insekter innendørs omgående etter innflytting, men at det har tatt tid før de har forstått at det var en unormal situasjon. I løpet av det seneste året har de anslagsvis fanget i snitt 5 insekter/dag.

...

Eierne oppdaget insekter inne kort tid etter overtakelsen, men det har tatt tid før de har forstått hvilket insekt det dreier seg om. Basert på opplysningene så langt, er det klart at det er en reproduserende populasjon i eneboligen og det er meget trolig at dette også var tilfelle ved overtakelsen for to år siden.

...

Utbedringskostnad: 95 000,-.

Takstmann S. ble deretter engasjert for å foreta en vurdering av boligens verditap som følge av skjevgkre. Fra hans rapport av 18.7.17 hitsettes:

Verdivurdering av eiendommen på salgstidspunktet hvis den hadde blitt solgt med opplysning om at det var forekomst av skjevgkre settes til kr 2 550 000.

I kommentar til selskapet har selger opplyst at de var ukjente med det påreklamerte forhold.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger har tilbakeholdt opplysninger om forholdet ved salget, og at avviket uansett var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende verdiminuset mangelen utgjorde ved eiendommen og kostnadene til taksering, totalt kr 215 838, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble bl.a. vist til at selger ikke var kjent med skjevgkre, at forholdet må ha oppstått i kjøpers eiertid, og at det uansett var reklamert for sent, jf. avhl. §§ 3-7, 2-4, og 4-19 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet anså det som sannsynliggjort at det var skjevgkre til stede i boligen før overtakelsen, jf. avhl. §§ 3-1 annet ledd og 2-4 annet ledd. Sekretariatet var videre av den oppfatning at reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 første ledd ikke startet å løpe før fagkyndige konstaterte at det var skjevgkre i boligen, jf. bl.a. FinKN-2014-135 og FinKN-2015-258.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det ble reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19. Etter avhl. § 4-19 første ledd må kjøper reklamere overfor selger/eierskifteforsikringsselskapet innen rimelig tid, fra det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet. Etter rettspraksis er reklamasjonsfristen sjeldent lenger enn 2-3 måneder fra fristutgangspunktet, jf. bl.a. Rt. 2010 s. 103 og FinKN-2018-064.

Sekretariatet har lagt til grunn at kjøper må anses å ha reklamert i tide, og har i sin vurdering vist til følgende:

Kjøper har opplyst at de etter overtakelsen oppdaget insekter, men at de ikke forsto at dette var et forhold som berettiget et krav overfor selger og eierskifteforsikringen. Det vises til Høyesteretts dom i Rt. 2011 s. 1768 avsnitt 29 hvor det er uttalt at det normalt er tilstrekkelig for at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe at:

"(...) det fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden."

Insekter i seg selv gir etter vårt syn ikke videre grunn til å reagere overfor selgeren. Det må påpekes at det også kun er et fåtall type insekter/dyr som i utgangspunktet er egnet til å utgjøre en kjøpsrettslig mangel. Det vises for øvrig til rapporten fra Mycoteam hvor det fremgår at skjevgkre først ble påvist i Norge i 2013. Det kan følgelig ikke forventes at den gjengse boligkjøper nødvendigvis er kjent med skjevgkre og at de per i dag ikke lar seg bekjempe – og dermed at de kan utgjøre et relevant avvik som selger kan holdes ansvarlig for. Da det ikke kan legges til grunn at skjevgkre er alminnelig kjent, må det trolig et visst omfang til før kjøper har tilstrekkelig oppfordring til å avklare forholdene nærmere, og dermed fremsette reklamasjon overfor selger/selskapet. Vurderingen av når kjøper "burde" bli kjent med avviket, må dermed ses i lys av ovennevnte betraktninger.

Etter vårt syn er det selskapet som påberoper at reklamasjonen er fremsatt for sent som har bevisbyrden. Vi har, i mangel av andre holdepunkter, funnet å legge hendelsesforløpet fremstilt av kjøper til grunn. Det må da vektlegges at kjøper kort tid før reklamasjonen reagerte på at omfanget forverret seg, og dermed varslet selskapet om forholdene. Sett i lys av ovennevnte finner vi det ikke sannsynliggjort at det var andre forhold som skulle tilsi at kjøper "burde" ha reagerte tidligere, og dermed må reklamasjonen anses fremmet rettidig, jf. avhl. § 4-19 1. ledd.

Nemda er enig i sekretariatets rettslige utgangspunkt, men har på bakgrunn av det som er opplyst i saken kommet til et annet resultat.

Nemnda viser til at Mycoteam i sin rapport av 20.3.17 har gjengitt følgende om det faktiske hendelsesforløpet:

Nåværende eier overtok boligen 6. mars 2015 og de hadde dermed bodd der i to år på befaringstidspunktet. Eier fortalte at de hadde observert aktivitet av insekter innendørs omgående etter innflytting, men at det har tatt tid før de har forstått at det var en unormal situasjon. I løpet av det seneste året har de anslagsvis fanget i snitt 5 insekter/dag.

Det fremgår altså her at kjøper oppdaget insekter omgående etter innflytting i mars 2015. I tillegg skal kjøper ha fanget i gjennomsnitt fem insekter hver dag i perioden mars 2016 til mars 2017. Sistnevnte opplysning tilsier etter nemndas syn at insektsproblemet har vært relativt konstant i lang tid. Nemnda viser videre til at det ikke er sannsynliggjort noen eskalering av problemet omkring tidspunktet for Mycoteams inspeksjon. Så vidt nemnda kan se, er det ikke fremlagt noen resultater fra de 60 limfellene som ifølge rapporten ble satt ut.

Reklamasjonen ble fremsatt den 13.2.17. Nemnda mener reklamasjonsfristen må anses å ha startet å løpe fra det tidspunktet kjøperne jevnlig fanget ca. fem insekter hver dag, dvs. omkring mars 2016. Det kan ikke legges avgjørende vekt på at insektstypen eventuelt var ukjent – det sentrale er at kjøper på dette tidspunktet hadde tilstrekkelig kunnskap om et skadedyr som ikke lot seg fjerne selv med daglige forsøk på dette. Når problemet ikke lot seg fjerne, må det fra da av ha fremstått som en realistisk mulighet for kjøper at selger var ansvarlig for dette. Dette må særlig gjelde fordi selve insektene også ble oppdaget "omgående" etter innflytting i mars 2015 – selv om det da tilsynelatende ikke ble foretatt daglige observasjoner og fangst. Med utgangspunkt i at reklamasjonsfristens lengde er ca. 2-3 måneder fra friststart, må fristen anses å ha løpt ut omkring juli 2016. Reklamasjonen i februar 2017 må derfor anses som for sent fremsatt.

Kjøpers mangelskrav kan etter dette ikke føre frem. Når saken er avgjort på dette grunnlag, er det ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om mangelen forelå allerede før risikoovergangen, selve mangelsgrunnlaget eller en eventuell utmåling av prisavslag.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).