

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-147

26.2.2019

AmTrust Europe Limited

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

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

En enebolig i Bergen oppført i 1999 ble solgt "som den er" for kr 4,4 mill., og overtatt av kjøper den 20.4.16. Kort tid etter innflytting oppdaget kjøper insekter på vaskerommet. Ifølge kjøper antok de at det var tale om sølvkre. Senere ble det også observert insekter flere steder i boligen, og det ble antatt at årsaken var fuktproblemer. Kjøper gikk til innkjøp av en varmepumpe, og fant ved installering insekter og noe fukt på et soverom. Grunnet familieforøkelse i januar 2018 var kjøper mer våken nattetid. Det ble da observert et større omfang av insekter på det ene soverommet. Kjøper satte ut limfeller og engasjerte fagkyndig bistand. Det ble da avdekket at insektene var av typen skjeggkre, og den 12.2.18 sendte kjøper reklamasjon til selskapet. Kjøper anførte at skjeggkre utgjorde en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til 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 kr 699 550, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av skjeggkre, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1999.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret, 1999.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 400 000 ved kjøpekontrakt datert 4.2.16. Overtakelsen fant sted den 20.4.16.

Ifølge kjøper ble det kort tid etter innflytting oppdaget insekter på vaskerommet. Dette i forbindelse med rensing av slukene. Etter at vaskerommet ble tatt i bruk fant de flere insekter, og antok at dette var sølvkre. Da kjøper også hadde sett insekter andre steder i huset, gikk de til innkjøp av en varmepumpe. Dette da de antok at huset hadde fuktproblemer. Ved installeringen av varmepumpen ble veggen bak sikringsskapet åpnet. Her ble det funnet insekter og litt fukt. Grunnet familieforøkelse i januar 2018 ble soverommet bak sikringsskapet tatt i bruk. Kjøper oppdaget da at det kom flere insekter til syne fra veggen nattetid. Kjøper fikk på denne bakgrunn mistanke om at insektene kunne være skjeggkre. Etter nærmere undersøkelser ble det kjøpt inn limfeller, og fangsten ble sendt inn til Anticimex.

Den 12.2.18 mottok kjøper bekreftelse fra Anticimex at dyrene var av typen skjeggkre, og det ble samme dag fremsatt reklamasjon overfor selskapet. Fra kjøpers e-poster til selskapet av hhv. 12.2.18 og 23.2.18 hitsettes:

Vi har oppdaget en del insekter i huset uten å tenke så mye på det før nå når jeg skulle ta i bruk et av soverom for vår nyfødte baby. Kjøpte noen feller og fanget utrolig mange insekter. Tok disse til Anticimex og de bekrefter at det er skjeggkre.

...

Da vi flyttet inn fikk mannen min i oppdrag å rense alle slukene i huset. Da han gjorde det så han for første gang noen av disse insektene på vaskerommet (det er lyst gulv der, og derfor lettere å se insektene enn i resten av huset). Han drepte de han og tenkte ikke mer på det.

Da jeg begynte å bruke vaskerommet fant jeg flere insekter. Hver gang jeg gikk inn for å vaske, tørke eller brette klær så jeg en eller to insekter som jeg drepte og sørget for å vaske overflatene med klor.

Trappene i huset er hvite. Her har vi også sett noen en gang i blant uten å tenke så mye på det da vi er flink å støvsuge/vaske ofte. Vi kjøpte en høytrykkspyler og lang slange for å rense rørene i huset og slik være sikker på at insektene ikke kommer opp av slukene. Vi regnet med at det var sølvkre, og trodde at rensing av sluker ville bedre situasjonen, samt at vi kjøpte luftavfukter som vi også satte inn på vaskerommet.

Vi har hatt elektriker som skulle i sikringsskapet for å montere ny sikring til varmepumpen som vi skulle installere. Han måtte trekke ledninger gjennom veggen der sikringsskapet er og ut til fremsiden av huset (Andre siden av veggen tilhører babyrommet til vår nyfødte baby).

Da vi åpnet veggen fant vi fuktighet i veggen samt en del insekter og edderkopper bak isolasjonen. Elektrikeren bekreftet at det hadde kommet fuktighet inn via ledningen til utelampen, som er installert av forrige eier. Han tettet rundt ledningen til lampen, og vi måtte rive det som var fuktig på innsiden av veggen, samt at vi må montere nye plater og male på nytt. Ettersom vi ikke har hatt mulighet/økonomi for å fikse dette nå, har jeg brukt babyrommet når jeg ammet på nettene, for ikke å vekke resten av familien, og oppdaget etter hvert veldig mange insekter. Da bestemte vi oss for å sette ut fellene, og fanget mange av insekter som vi nå trodde var skjeggkre etter å ha googlet dette på dette.

Anticimex ble engasjert til nærmere undersøkelser. Fra deres rapport datert 8.5.18 hitsettes:

Kontrollert limfeller. Svært mye skjeggkre i limfeller i 1. etg, avtar i 2 og 3 etasje, men funn her også.

...

Utifra størrelsen på mange av skjeggkreene (1-2 cm) kan man med sikkerhet si at disse er 4-8 år gamle.

...

Anbefaler at det utføres sprøytebehandlinger langs gulvlister. Dette vil umiddelbart redusere bestanden og ettersom giften varer i inntil 12 uker, også fjerne nyfødte skjeggkre.

Kjøper kontaktet deretter takstfirma F. for en verdivurdering. Fra rapport datert 30.6.18 hitsettes:

Markedsforringelse (12 %): kr 528 000,-

Tiltak for bekjempelse av bestand (estimat): kr 156 250,- inkl. mva.

Totalt Kr 684 250 inkl. mva. (Ca 15,5 %).

Ny verdivurdering med bakgrunn i gitte opplysninger om funn av Skjeggkre:

Kr 3 700 000,-

I anledning saken har selger i e-post av 20.2.18 opplyst til selskapet at de var ukjent med de påreklamerte forhold.

Kjøper har anført at reklamasjonen er fremsatt rettidig, og at forholdet utgjør en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 4-19 og 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på totalt kr 699 550, jf. avhl. §§ 4-12 annet ledd og 4-14, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist mangelskravet, og i all hovedsak anført at kjøpers reklamasjon er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøpers reklamasjon var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, jf. FinKN-2018-905.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper anfører at det foreligger en mangel da det er oppdaget skjeggkre i boligen. Selskapet har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og nemnda tar først stilling til dette spørsmålet. Etter bestemmelsen må kjøper reklamere overfor selger innen rimelig tid fra det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet. Etter rettspraksis er reklamasjonsfristen sjelden lenger enn to til tre måneder fra fristutgangspunktet, jf. Rt. 2010 s. 103 og FinKN-2018-905.

Nemnda forstår faktum slik at kjøper kort tid etter overtakelsen av boligen den 20.4.16 oppdaget insekter i huset, som de antok var sølvkre. Først 12.2.18 ble kjøper kjent med at insektene var skjeggkre, og reklamasjonen ble fremsatt ganske umiddelbart. Spørsmålet er når reklamasjonsfristen begynte å løpe. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det er uttalt i Høyesteretts dom i Rt. 2011 s. 1768 avsnitt 29 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. Etter hva vi er kjent med ble skjeggkre først påvist i Norge i 2013. Det kan følgelig ikke forventes at den gjengse boligkjøper nødvendigvis er kjent med skjeggkre 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 skjeggkre 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.

Det vises til FinKN-2018-905, hvor nemnda uttalte at:

"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 i følge 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 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. "

I denne saken finner vi ikke grunn til å betvile at det var i januar/februar 2018 at kjøper faktisk ble kjent med at insektene var skjeggkre. Vi har imidlertid kommet til at kjøper "burde" ha reagert og fremsatt reklamasjon på et langt tidligere tidspunkt. I vurderingen har vi vektlagt at kjøper kort tid etter overtakelsen oppdaget de samme dyrene som senere har vist seg å være skjeggkre. Insektene ble først observert på vaskerommet hvor

kjøper fjernet "en eller to insekter" og vasket med klor hver gang de gikk inn for å vaske klær. Kjøper har også vist til senere tiltak som rensing av sluk og luftavfukter, uten at dette avhjalp situasjonen.

Etter hva vi forstår slo kjøper seg til ro med at insektet var sølvkre som trolig skyldtes fukt. Fukt i en nyere bolig som denne er etter vårt syn unormalt og kan være et symptom på bakenforliggende skader. Da sølvkre også ble observert utenfor vaskerommet, og problemet ikke opphørte ved de nevnte tiltak, hadde kjøper etter vårt syn en rimelig oppfordring til å reagere og avklare problematikken forholdsvis kort tid etter overtakelsen.

Sekretariatet konkluderte på denne bakgrunn, dog under noe tvil, med at reklamasjonen var for sent fremsatt. Nemnda har kommet til det samme resultatet som sekretariatet, og kan i hovedtrekk vise til sekretariatets drøftelse da denne også er dekkende for nemndas syn på saken. Det presiseres i denne forbindelse at nemndas behandling er skriftlig, noe som innebærer at saken må vurderes på bakgrunn av de skriftlige dokumentene i saken. Nemnda bemerker at den, i likhet med sekretariatet, har funnet saken vanskelig. Slik saken er forelagt nemnda, er det likevel nemndas oppfatning at det for kjøper fremsto som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden i alle fall i løpet av sommeren 2016 og reklamasjonsfristen startet å løpe. Kjøper hadde da erfart at det jevnlig var insekter i boligen, og det var forsøkt å få bukt med disse uten å lykkes med det. Det er ikke avgjørende for fristens utgangspunkt at kjøper rent faktisk ikke var kjent med at insektene var skjeggkre, jf. FinKN-2018-905.

Reklamasjonen er da for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøpers mangelskrav fører ikke frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).