

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-148

26.2.2019

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – reklamert 1 år og 7 md. etter overtakelsen – avhl. § 4-19 første ledd.

En leilighet i Oslo oppført i 2012 ble solgt "som den er" for kr 8,55 mill., og overtatt av kjøper den 15.8.16. Kjøper reklamerte til selskapet den 25.3.18 etter å ha oppdaget skjeggkre i boligen. Kjøper forklarte at det først var i januar 2018, i forbindelse med familieforøkelse, at de var mer våkne nattestid, og dermed ble oppmerksomme på dyrene. Etter nærmere undersøkelser ble de kjent med at dyrene var av typen skjeggkre. Reklamasjonen fremsatt kort tid etter dette var dermed rettidig. Selskapet avviste ansvar, og anførte at reklamasjonsfristen var oversittet. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, og ga kjøper medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om kjøper har reklamert overfor boligselgerforsikringsselskapet innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Den aktuelle saken omhandler en bolig oppført i 2012.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2012.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8 550 000 ved kjøpekontrakt datert 19.5.16. Overtakelsen fant sted 15.8.16.

I januar 2018 ble kjøperne foreldre og var stadig mer våkne på natten. Ifølge kjøper ble det i februar samme år observert kre. Kjøper gjorde nærmere undersøkelser, og ble klar over at dyrene var av typen skjeggkre. Den 25.3.18 ble det fremsatt reklamasjon overfor selger og selskapet.

Kjøper engasjerte deretter et skadedyrsfirma for en nærmere vurdering av forholdene. Fra deres rapport datert 11.6.18 hitsettes:

Skjeggkre har lang utviklingstid, normalt opptil 3 år. (...) De gjennomgår 14 stadier, jo tidligere i stadiet, jo lysere er de. På nymfestadiet er de nærmest gjennomsiktige. Etterhvert som Skjeggkre vokser skifter de huder. De blir kjønnsmodne i 2-3 års alder. Deretter kan Skjeggkre leve i 4-5 år, og kan bli opptil 7 år gamle. I løpet av sin levetid er det heller ikke uvanlig at Skjeggkre legger nærmere 150 egg.

Den lange utviklingstiden til Skjeggkre gjør det enkelt å avgjøre hvor lenge et angrep har vart. Skjeggkre er nattaktive insekter og da vandrer de omkring i boligen på jakt etter næring.

...

Observasjon og vurdering av skadeomfang (...):

Etter at fellene stod ute i tre uker ble det funnet 88 nymfer i fellene og 36 voksne individer. Funn av levende Skjeggkre samt fangst av nymfer og voksne Skjeggkre bekrefter et aktivt angrep i bolig. Samt at angrepet har vart i minimum 3 år med tanke på Skjeggkreets utviklingstid samt Skjeggkreenes antall. Skjeggkrefangsten er av betydelig størrelse med tanke på at kartleggingen har kun gått over en tre ukers periode.

I selgers svar på kjøpers reklamasjon i e-post den 25.3.18 fremgikk:

Jeg har ikke hatt det problemet og henviser til eierskifteforsikring.

Kjøper har anført at det er reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble bl.a. vist til at kjøper først observerte kre i februar 2018, da de grunnet familieforøkelse var mer våkne nattestid. Den fremlagte fagkyndigvurderingen underbygger dette, da skjeggkre har lang utviklingstid og er mest aktive om natten.

Selskapet har anført at reklamasjonen er for sent fremsatt, jf. avhl. §§ 4-19 og 4-9. Det ble bl.a. vist til at reklamasjonen først ble fremsatt 1 år og 7 måneder etter overtakelsen, og at skjeggkre like gjerne kunne ha kommet inn i boligen i kjøpers eiertid, jf. avhl. §§ 2-4 og 3-1. Forutsatt at skjeggkreene har vært i boligen siden overtakelse, burde forholdene vært oppdaget på et langt tidligere tidspunkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Slik saken var opplyst for sekretariatet, ble det lagt til grunn at kjøper reklamerte innen rimelig tid etter at kjøper burde ha oppdaget forholdet, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om kjøper har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper har anført at han først oppdaget skjeggkreene i januar/februar 2018, og reklamasjonen ble fremsatt 25.3.18. Nemnda bemerker at det kun er spørsmålet om reklamasjonen er rettidig som er brakt inn for nemnda.

Etter avhl. § 4-19 første ledd 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. Videre fremgår det av Rt. 2011 s. 1768 at reklamasjonsfristen normalt begynner å løpe når *"det fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden"*.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må følgelig foretas på bakgrunn av de skriftlige dokumentene.

Sekretariatet vurderte reklamasjonsspørsmålet slik:

Vi vil bemerke at vi har funnet vurderingen vanskelig. Slik vi forstår fremlagt fagkyndigrapport er det avdekkede omfanget av skjeggkre "av betydelig størrelse". Dette kan gi en indikasjon på at forholdet potensielt kunne vært oppdaget tidligere enn anført av kjøper. Likevel forstår vi rapporten slik at skjeggkre har lang utviklingstid og i tidligere stadier kan de være nærmest gjennomsiktige. Følgelig kan det foreligge rimelige grunner som tilsier at skjeggkre ikke lot seg oppdage på et tidligere tidspunkt.

Kjøper har fastholdt at det var først i februar 2018, da de var mye våkne på nattestid, at de for første gang observerte kre i boligen. Da skjeggkre ofte er mest aktive på nattestid, finner vi ikke grunn til å betvile kjøpers forklaring på dette punkt. Sett i lys av at fagkyndige mener skjeggkreene har vært i boligen i minimum 3 år, er det også et moment i kjøpers favør at heller ikke selger oppdaget forholdet i sin eiertid. Vi kan uansett ikke se at selskapet har fremlagt dokumentasjon som er egnet til å sannsynliggjøre at kjøper burde avdekket og reklamert over forholdene på et tidligere tidspunkt. I mangel av andre konkrete holdepunkter har vi funnet å legge hendelsesforløpet fremstilt av kjøper til grunn.

Slik saken er belyst, med de begrensninger en skriftlig saksbehandling medfører, har vi dermed kommet til at kjøpers reklamasjon må anses rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda deler sekretariatets vurderinger og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda bemerker at også den har funnet avgjørelsen vanskelig, men ut fra de opplysningene som foreligger finner nemnda å måtte legge til grunn at reklamasjonsfristen først startet å løpe i

januar/februar 2018. Etter nemndas syn kan det ikke legges til grunn at det tidligere enn dette fremsto for kjøper som en realistisk mulighet at selger vil være ansvarlig for skaden. Reklamasjonen, som er fremsatt 25.3.18, er da rettidig.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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