

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-213

22.3.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – reklamert ca. 1,5 år etter overtakelsen – avhl. § 4-19 første ledd.

En enebolig i Asker kommune oppført i 2013 ble solgt "som den er" for kr 15,4 mill., og overtatt av kjøper den 30.9.16. Etter overtakelsen observerte kjøper insekter i boligen. Kjøper forklarte at det først var sen høst/vinter 2017 at de ble kjent med insektstypen skjeggkre, og at de da meldte forholdet til sitt bygningsforsikringsselskap. Kjøper reklamerte den 18.4.18 til selskapet over skjeggkre. Kjøper anførte at boligen hadde en mangel, og krevde dekket verditapet og saneringskostnader. Selskapet bestred ansvar, og anførte bl.a. at reklamasjonsfristen var oversittet. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1,8 mill.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 2013.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som en frittliggende enebolig med meget god standard, og fantastisk nærhet og utsikt til sjøen.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeår, 2013. For øvrig ble det ikke gitt opplysninger i salgsoppgaven med direkte relevans til den aktuelle saken.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 15,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.16. Overtakelsen fant sted den 30.9.16.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen insekter i boligen. Ifølge kjøper ble de høst/vinter 2017 gjennom media kjent med insektstypen skjeggkre. I den forbindelse kontaktet kjøper sitt bygningsforsikringsselskap, som engasjerte skadedyrfirma A. for nærmere undersøkelser. Fra rapport utarbeidet i februar 2018 hitsettes:

26.01.18: Stort hus, bygget av betongelementer (...). Det er gulvvarme i alle gulv. (Kjøper) flyttet inn i uke 40 i 2016 og har sett disse dyrene helt fra starten, uten å tenke så mye over det før nå i senere tid. Det blir fler og fler, og særlig i området rett nedenfor trapp til underetasjen, ser de mange små. Jeg ser også flere (forsøker å ta bilde i fart). De ser skjeggkre i alle rom. De går en runde hver morgen og trækker på de de ser. Ser da mange også på kjøkken og bad.

15.02.18: Kontrollerer limfeller i dag. Ser desidert flest i underetasje, i alle rom. Særlig mange i områder i bunn av trapp. Jeg ser alle utviklingsstadier, men særlig mange nyklekkede nymfer i rom i bunn av trapp. Jeg ser også levende dyr utenom feller. I underetasje ser jeg også flere feller med flere støvlus (flere feller enn jeg husket å notere i loggskjemaet)

...

26.01.18: Setter i dag ut 72 feller, ca. 4 i hvert rom, men noen rom er store og åpne med flere "rom" i ett. Bruker sirissmel på fellene.

15.2.18: Bytter ut mange av fellene (ca. 60). Bruker sirissmel på fellene

...

Arbeidsspesifikasjon/konklusjon:

26.01.18: Kommer tilbake på kontroll om ca. 3 uker og loggfører forekomster i feller.

15.2.18: I og med at jeg finner relativt mange dyr i alle utviklingsstadier, så tolker jeg dette som at forekomst har vært her i mer enn 3 år, og at det er en høy andel av reproduserende dyr. Skjeggkre bruker 3 år på å bli kjønnsmodne. Med såpass høyt antall dyr, anbefaler jeg behandling med insektsmidler med påfølgende kontroller med limfeller frem til vi er nede på et akseptabelt nivå.

I brev datert 23.2.18 av slo bygningsforsikringsselskapet dekning begrunnet i at forholdet hadde oppstått før tegning av forsikringen. Kjøper klaget på avslaget, og oppga i brev av 27.2.18:

Vi hadde på kjøpstidspunktet aldri hørt om insektet "skjeggkre" og ble heller aldri informert om at det fantes skjeggkre i huset da vi kjøpte det. Det var først lenge etter at vi hadde flyttet inn i huset at vi reagerte på insektet og oppdaget at det var skjeggkre. Vi meldte da om dette til (bygningsforsikringsselskapet).

Den 18.4.18 reklamerte kjøper til selskapet over skjeggkre. Vedrørende hendelsesforløpet har kjøper bl.a. opplyst:

Sen høst/vinteren 2017 ble kjøperne via media oppmerksomme på fokuset på skjeggkre. Etter å ha sett blant annet tv-program om dette tok de kontakt med (bygningsforsikringsselskapet). Kjøperne hadde over tid observert noen mindre insekter, uten at de hadde reagert på dette. De lurte nå på om dette kunne være Skjeggkre, basert på medieomtalene. Da de ikke hadde hørt om skjeggkre før, ønsket de nå en faglig vurdering av insektene de hadde sett.

...

Kjøper ble sen høst/vinter 2017 oppmerksomme på skadedyret skjeggkre og fokuset på dette i blant annet media. Kjøper hadde over tid registrert noen mindre insekter i boligen, uten at de hadde reagert særskilt på dette.

...

Kjøperne husker ikke akkurat når de så det de oppfattet som insekter første gang, men de antar et par/tre måneder etter overtakelse. Da de ikke tenkte noe mer over dette den gang, er det vanskelig for dem å huske nøyaktig når dette var. Som beskrevet i kravet om prisavslag var det først i desember 2017 de ønsket å undersøke med fagfolk om det de hadde sett av insekter i boligen kunne være skjeggkre. Som det fremkommer av tidligere fremlagt dokumentasjon ble det gjort undersøkelser av skadedyrfirma 26.01.2018 og 15.02.2018. Det var først etter dette de forstod omfang og betydning av skjeggkre i boligen.

Til selskapet har selger uttalt følgende i anledning saken:

Jeg har bodd i boligen fra sommeren 2013 og frem til salget sommeren 2016. Jeg har aldri observert disse dyrene i perioden jeg bodde der.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering eiendomsmegler F., hvor det fremgikk:

Ved omsetning i markedet ville opplysningsplikten åpenbart omfatte problemet. En slik opplysning vil føre til usikkerhet for så godt som samtlige potensielle kjøpere i deres vurdering av hvorvidt de ønsker å kjøpe boligen og således påvirke betalingsviljen.

...

Vi har etter nøye overveielser kommet frem til at vi tror den prisreduserende effekten av problemet, samt opplysningsplikten og usikkerheten dette medfører utgjør mellom 1,5-1,7 MNOK på salgstidspunktet.

Skjeggkreforekomster er i dag vesentlig mer utbredt enn på salgstidspunktet. Problemet er godt omtalt og belyst i medier. Da problemet med tiden har blitt mer "vanlig" tror vi verdiforringelsen ved salg i dagens marked er lavere, og utgjør mellom 0,8-1,0 MNOK.

Kjøper har anført at reklamasjonen er fremsatt rettidig, og at det foreligger mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. §§ 4-19, 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 1,8 mill., jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2. Av kravet utgjør kr 1,7 mill. verditap, og kr 100 000 bekjempelsestiltak.

Selskapet har avvist mangelskravet, og anført at kjøpers reklamasjon er fremsatt for sent, at det ikke foreligger et verditap, og at det uansett ikke er grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. § 4-19, 3-7, og 3-9 andre punktum.

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. Det er uttalt i Høyesteretts dom i Rt. 2011 s. 1768 avs. 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.

Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, noe som innebærer at saken må vurderes på bakgrunn av dokumentene i saken.

Kjøper overtok boligen den 30.9.16. Nemnda forstår faktum slik at kjøper kort tid etter overtakelsen av boligen oppdaget insekter i huset uten at det ble gjort tiltak i den forbindelse. De var ikke kjent med hvilken type insekt det var og omfanget var etter det opplyste lite. Kjøper har anført at de sen høst/vinter 2017 i media ble kjent med insektstypen skjeggkre, og de kontaktet sitt bygningsforsikringsselskap som rekvirerte fagkyndige for nærmere undersøkelser. Bygningsforsikringsselskapet meddelte i avgjørelse av 23.2.18 at det ikke ble funnet grunnlag for erstatning da det var overveiende sannsynlig at skjeggkreaktiviteten oppsto før avtalen om bygningsforsikring ble inngått. Kjøper fremsatte den 18.4.18 reklamasjon overfor selger/boligselgerforsikringen.

Nemnda bemerker at insekter i seg selv i utgangspunktet ikke gir grunn til å reagere overfor selgeren. Det er kun et fåtall type insekter/dyr som er egnet til å utgjøre en kjøpsrettslig mangel. I den foreliggende saken oppdaget kjøper insekter kort tid etter overtakelsen i uke 40 i 2016, men reklamasjonen ble altså fremsatt først den 18.4.18. På bakgrunn av sakens opplysninger må det legges til grunn at insektene hadde vært i boligen kontinuerlig siden overtakelsen og at kjøper var klar over dette. Det vises i denne forbindelse til rapport fra februar 2018 fra skadedyrfirmaet, hvor det fremgår:

(Kjøper) flyttet inn i uke 40 i 2016 og har sett disse dyrene helt fra starten, uten å tenke så mye over det før nå i senere tid. Det blir fler og fler, og særlig i området rett nedenfor trapp til underetasjen, ser de mange små. Jeg ser også flere (forsøker å ta bilde i fart). De ser skjeggkre i alle rom. De går en runde hver morgen og trækker på de de ser. Ser da mange også på kjøkken og bad.

Det fremgår for øvrig av rapporten at det er relativt mange dyr i alle utviklingsstadier og at det er en høy andel av reproduserende dyr.

Slik nemnda ser det, startet reklamasjonsfristen å løpe i alle fall sen høst/vinter 2017. Det kan ikke legges avgjørende vekt på at det ikke var kjent for kjøper at det rent faktisk var skjeggkre i huset – det sentrale er at kjøper på dette tidspunktet hadde tilstrekkelig kunnskap om et insekt som hadde vært i huset siden overtakelsen, hvor omfanget hadde økt, og hvor de fant grunn til hver

morgen å gå en runde for å trække på de insektene de så. Det må senest sen høst/vinter 2017 ha fremstått som en realistisk mulighet for kjøper at selger vil være ansvarlig for skaden etter avhendingslovens regler. Dette må særlig gjelde fordi selve insektene ble oppdaget kort tid etter overtakelsen høsten 2016 – selv om omfanget da ble funnet å være lite. Med utgangspunkt i at reklamasjonsfristens lengde er 2-3 måneder fra friststart, må fristen anses å ha løpt ut omkring februar 2018. Reklamasjonen i april 2018 må derfor anses som for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøpers mangelskrav fører dermed ikke frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).