

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-356

6.5.2019

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – reklamert ca. 7 måneder etter overtakelsen – avhl. § 4-19 første ledd.

En halvpart av en tomannsbolig fra 2007 i Ringerike kommune ble solgt "som den er" for kr 2,29 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.11.17. Overtakelse fant sted den 1.2.18. Kjøper avdekket etter overtakelsen at boligen etter hans oppfatning var angrepet av sølvkre. Mycoteam satte ut limfeller den 4.5.18. Kjøper mottok den 20.8.18 rapport fra Mycoteam som konstaterte en "*godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjon*". I rapporten fremgikk det at kjøper fra mars hadde observerte kre bortimot daglig. Kjøper sendte reklamasjon den 27.8.18, og anførte at boligen hadde en mangel. Selskapet avslo kravet og anførte at kjøper hadde reklamert for sent. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 458 750, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum, herunder spørsmålet om det er reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Eiendommen er en halvpart av en tomannsbolig fra 2007.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2011. Det ble ikke gitt opplysninger i salgsoppgaven av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 290 000 ved kjøpekontrakt datert 7.11.17. Overtakelse fant sted den 1.2.18.

Kjøper oppdaget rett etter overtakelsen insekter i boligen. Kjøper antok på dette tidspunktet at dyrene var sølvkre. Mycoteam ble rekvirert og det ble satt opp limfeller for analyse og rapport. Limfellene ble ifølge uttalelse fra Mycoteam satt ut den 4.5.18. Fellene ble sendt inn til Mycoteam den 21.6.18. Mycoteams rapport ble sendt til kjøper den 20.8.18. Det hitsettes fra rapporten:

Nåværende eier overtok boligen 1. februar 2018 og de flyttet inn i løpet av mars. De observerte skjeggkre kort tid etter overtakelse, hovedsakelig på gulv i 1. etasje. Etter innflytting i mars så de skjeggkre bortimot daglig.

...

Analysene har vist at det var 99 % nymfer og 1 % voksne individer. Det er funnet 172 skjeggkre på opptil 5 mm (72 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 64 skjeggkre å 5-10 mm (27 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det ett voksent individ med en alder over 1,5 år. Dette resultatet samsvarer med vår erfaring av forekomst av skjeggkre i fase 3, som pleier å være ca. 95 % nymfer og 5 % voksne individer. Antall voksne individer kan variere stort fra gang til gang og det er ikke uvanlig at det kun blir fanget få eller ingen voksne individer i fellene – særlig hvis det er små populasjoner eller det forekommer andre forhold som kan påvirke denne fordelingen. Den rikelige forekomsten av nymfer i forhold til voksne skjeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reproduserende

skjeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Vi vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5 – 2 år.

...

Bekjempelsen bør omfatte en kombinasjon av målrettet bekjempelse av skjeggkreenes arnesteder og en oppfølgende kartlegging av hvordan populasjonen påvirkes av tiltakene.

Utbedringskostnadene ble kalkulert til kr 68 750.

Deretter ble det utarbeidet en rapport fra takstfirma B. hvor det ble anslått et verditap dersom man ikke fikk sanert ut skjeggkre på kr 390 000, og et verditap dersom man fikk sanert ut skjeggkre på kr 295 000.

Kjøper reklamerte til selskapet den 27.8.18.

Det hitsettes fra selgers forklaring:

Vi synes påpekte forhold er merkelige - vi kan naturligvis ikke kommentere det som står i rapporten om at dette må ha vært dere i minst 2 år-vi har ingen faglig kompetanse til å vurdere om noe er en bille eller et kre. Rekkehuset ligger tett på skogen og vi har naturligvis sett småkryp av og til men ingen invasjon. Med små barn som leker på gulvene så ville vi som foreldre har reagert, vi har hatt vanlig renhold med støvsuging og vasking av gulv og definerer oss selv som svært ryddige personer.

Kjøper har anført at reklamasjonen er fremsatt rettidig etter avhl. § 4-19. Det forelå ingen konstatering av at kreene kjøper hadde avdekket var skjeggkre, før rapport fra Mycoteam forelå den 20.8.18. Det måtte tas med i betraktningen kjøpers behov for å områ seg, det var ikke slik at kjøpersiden hadde forholdt seg passiv. Sølvkre utgjør ingen rettslig mangel i seg selv, og det var således ikke naturlig at man skulle fremsatt en nøytral reklamasjon for dette.

Selskapet har bestridt ansvar for mangelskravet, og i all hovedsak anført at kjøpers reklamasjon var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19. Kjøper burde ha reklamert allerede i mars 2018 da man avdekket at boligen hadde forekomst av det man antok var sølvkre, og senest på tidspunktet man henvendte seg til boligkjøperforsikringsselskapet. Selskapet har anført at det i alle tilfeller ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent etter avhl. § 4-19 første ledd, og viste bl.a. til at kjøper allerede kort tid etter overtakelsen hadde oppdaget insektene, jf. også FinKN-2018-905.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Etter denne bestemmelsen må kjøper reklamere overfor selger innen rimelig tid, fra det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet. 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

Etter rettspraksis er reklamasjonsfristen sjeldent lenger enn 2-3 måneder fra fristutgangspunktet. Se bl.a. Rt. 2010 s. 103 og FinKN-2018-064.

Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at reklamasjonen ble fremsatt for sent, og i sin vurdering bl.a. vist til følgende:

At kjøper avdekket insekter i mars tilsier ikke i seg selv at han automatisk skulle ha reagert overfor selger. Det fremgår imidlertid av kjøpers reklamasjon av 29.8.18 at kjøper "oppdaget utover i mars måned 2018 flere kre

hovedsakelig på gulvet i 1. etasje, men også i andre deler av boligen. Skjeggkre var på daværende tidspunkt et ukjent dyr for selger, som trodde de hadde sølvkre."

...

Etter vårt syn tilsier det hendelsesforløpet som er skissert at kjøper allerede i mars 2018 antok at boligen hadde sølvkre. Selv om det senere viste seg at dyrene var skjeggkre, finner vi at kjøper allerede på tidspunktet hvor han trodde at boligen hadde sølvkre burde ha reagert ovenfor selger. Det er ikke redegjort for i hvilket omfang kjøper så dyrene. Vi bemerker at rapporten til Mycoteam tilsier at kjøper fra mars 2018 så dyrene daglig. Vi bemerker også at omfanget pr. rapportdato beskrives som "rikelig."

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette. Isolert sett er det ikke tale om et spesielt langt tidsrom fra overtakelsestidspunktet (februar 2018), oppdagelsen av det man trodde var sølvkre (mars 2018) og tidspunktet for fremsatt reklamasjon (august 2018). Det er imidlertid opplyst at kjøper kontaktet boligkjøperforsikringsselskapet sitt den 23.4.18. Mycoteam ble rekvirert 4.5.18 og limfeller deretter plassert ut. Selv om Mycoteams rapport om skjeggkre ikke forelå før 20.8.18, mener nemnda at kjøper gjennom sin henvendelse til eget forsikringsselskap og påfølgende dialog med selskapet og Mycoteam må ha vurdert det som en realistisk mulighet for at det forelå en skade som selger kunne være ansvarlig for. Det stilles ikke store krav til en nøytral reklamasjon, og for nemnda fremstår det også uklart hvorfor ikke boligkjøperforsikringsselskapet på kjøpers vegne meldte inn forholdet under selgers boligselgerforsikring så snart de valgte å følge opp saken gjennom bestilling av oppdrag fra Mycoteam. Kjøpers forklaring om utbredelsen av kre i mars måned, med stadige observasjoner i flere deler av boligen, understøtter nemndas syn om at reklamasjonen senest burde vært fremsatt da Mycoteam ble rekvirert, dvs. i begynnelsen av mai 2018. Når reklamasjonen da først ble fremsatt 27.8.18, er dette i underkant av fire måneder etter friststart. Etter nemnds- og rettspraksis som skissert over er dette for sent.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).