

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-401

22.5.2019

**AmTrust Europe Limited**

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

Skjeggkre – reklamert ca. 10 md. etter overtakelsen – avhl. § 4-19 første ledd.

En enebolig i Askøy oppført i 2011 ble solgt som den er for kr 4,5 mill., og overtatt av kjøper 1.8.17. I desember 2017 utførte kjøpers bygningsforsikringsselskap en "boligsjekk" av boligen, og det ble ved befaringen funnet ett dødt skjeggkre. Det ble engasjert et skadedyrfirma for å kartlegge forekomsten av skjeggkre. Kartleggingsresultatet var klart først den 4.5.18, og anga at det var funnet 247 skjeggkre i de utplasserte fellene. Rapporten fra skadedyrselskapet ble ferdigstilt den 4.6.18. I en senere rapport fremgikk det bl.a. at kjøper i september 2017 hadde oppdaget skjeggkre, men da trodd at dette var sølvkre. Kjøper reklamerte til selskapet den 18.6.18, og anførte at det forelå en vesentlig mangel som en følge av skjeggkre i boligen. Selskapet avviste ansvar i saken og viste til at det var reklamert for sent. Det forelå uansett ikke en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 620 000, samt krav om forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Boligen er en enebolig i Askøy oppført i 2011.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende under "*standard*":

Tiltalende, frittliggende og innholdsrik enebolig (..) på Askøy med attraktiv, solrik - og barnevennlig beliggenhet. (..) Boligen er fra 2011 og har god atmosfære og fremstår som velholdt, med gode kvaliteter.

I tilstandsrapporten var det opplyst:

Boligen er oppført i henhold til byggtekniske krav i TEK - 10 og inneholder kvaliteter med god standard og er godt vedlikehold

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "*nei*" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.5.17, og overtatt av kjøper 1.8.17.

Kjøper har forklart at de i desember 2017 benyttet seg av et tilbud fra sitt sitt bygningsforsikringsselskap If Skadeforsikring om en "boligsjekk", hvor det ble utført en fullstendig gjennomgang av boligen. Under befaringen ble det avdekket ett skjeggkre ved inngangsdøren. Det hitsettes fra rapporten datert 13.12.17:

Sjeggkre identifisert på befaringsdagen. Ett voksent individ (ca 1.5-2 cm) oppdaget ved inngangsdør.

Skadesak ble meldt til If den 27.4.18, og Anticimex ble rekvirert av If for å gjøre ytterligere undersøkelser.

Anticimex gjennomførte en kartlegging av skjeggkreforekomsten i boligen. I kartleggingsresultatet datert 24.5.18 fremgikk det at det var fanget 247 skjeggkre i fellene som var plassert ut på kjøkken, gang, bod, bad, to stuer og tre soverom.

Kjøper fremla rapport fra Anticimex datert 4.6.18. Det hitsettes fra rapporten:

Skade meldt 27.04.2018.

...

Sjeggkre i hele bygget

...

Behandlet mot sjeggkre i hele huset med unntak av kjeller.

...

Forsikringstaker må regelmessig støvsuge langs lister og i sprekker. Ca 1gang pr uke.

...

Forsikringstaker utfører regelmessig støvsuging (ca 1 gang pr uke) langs lister og i sprekker. Anticimex utfører ny behandling om ca to mnd. Anticimex ringer kunde og avtaler tidspunkt.

Kjøper reklamerte over forekomst av skjeggkre til selskapet den 18.6.18.

Kjøper fremla også rapport fra Anticimex datert 11.7.18. Det hitsettes fra rapporten:

Utført sprøytebehandling langs gulvlister mot skjeggkre.

...

Hyppig og grundig støvsuging langs gulvlister og bruk av limfeller vil over tid reduserer bestanden.

...

Kunde tar kontakt dersom det ønskes flere sprøytebehandlinger.

...

Oppdraget anses som fullført og vil bli avsluttet. Ved forhold som tilsier noe annet ber vi om at Anticimex kontaktes.

Kartleggingsresultatene fra Anticimex ble fremlagt for skadedyrsfirma N., som deretter utarbeidet en reklamasjonsrapport. Det hitsettes fra rapporten datert 18.9.18:

Boligen overtatt 01.08.17, flyttet inn i slutten av august etter oppussing, oppdaget skjeggkre i september, men trodde dette var sølvkre. Det ble gjennomført en Boligsjekk av Anticimex 13.12.17, der tekniker identifiserte ett voksent skjeggkre. Kunde meldte inn skadesak til If 27.04.18, Anticimex gjennomført kartlegging fra 04.05.18 til 24.05.18.

Om kartleggingsresultatene som Anticimex hadde funnet, vurderte skadedyrsfirma N. at det var avdekket en godt etablert, reproduserende populasjon, som med overveiende sannsynlighet hadde vært i boligen i minst 2,5-3 år. Det ble anslått en engangskostnad for sanering med åte på ca. kr 40 000, og deretter årlige kostnader på kr 8 000.

Kjøper fremla også en rapport fra Anticimex datert 2.10.18. Det hitsettes fra rapporten:

Boligeier tok over bolig 01.08.2017.

Oppdaget skjeggkre i september 2017, men trodde det var sølvkre.

Anticimex kunne påvise skjeggkre under en boligsjekk 13.12.2017.

Meldt inn skadesak til If 27.04.2018.

Kjøper fremla også verdivurdering fra takstfirma B. datert 2.10.18. Her fremgikk følgende:

4 – SALG I DAG UTEN Å FÅ SANERT SKJEGGKRE

...

Den angjeldende boligen er av en middels prisklasse. I følge (skadedyrfirma N) ble det funnet totalt 247 skjeggkre i utsatte limfeller. Med grunnlag i dette har vi således vurdert verdireduksjonen til å være beliggende i det midtre sjikt av overnevnte intervall, og har konkludert med en verdireduksjon på kr 470 000,-, tilsvarende ca. 10,5%.

...

5 – SALG I DAG FORUTSATT SANERT, DOG MED HISTORIKK

...

Med grunnlag i dette har vi således vurdert verdireduksjonen til å være beliggende i øvre del av det nedre intervallet (i nivå 0-10%), og har konkludert med en verdireduksjon på kr 355 000,-, tilsvarende ca. 8%.

Selskapet engasjerte skadedyrfirma C. til å undersøke forholdene som kjøper hadde avdekket. Det hitsettes fra rapport datert 24.11.18:

Som representant for den utførende og praktiske side av selve skadedyrbekjempelsen opplever vi at et insekt som har en begrenset rolle som skadegjører får svært stor oppmerksomhet, bidrar til stadig mer omfattende og kostbare rapporter, og kostnader til foreslåtte bekjempelsestiltak syntes ubegrensede. Dokumentasjon og foreslåtte tiltak mot skjeggkre kan enkelte ganger syntes som en mer akademisk øvelse enn en praktisk tilnærming til selve bekjempelsestiltaket.

Dette sett i lys av at ingen av dagens løsninger kan gi noen garanti for resultat eller en fremtidig beskyttelse mot skjeggkreangrep i boliger.

...

Når en ved behandling mot Skjeggkre ikke kan gi forhåndsgaranti for 100% bekjempelse samt at en i en rekke saker har stor sannsynlighet for re-infeksjon, så vil en høyere kostnad ikke nødvendigvis være sammenfallende med sluttresultatet. Forholdet mellom kostnad og resultat er ikke en lineær kurve.

...

Pris for beskrevne bekjempelsestiltak i besiktiget leilighet anslås til kr: 38.000,- pluss 25% mva

Pris dekker ikke tiltak som tetting av sprekker og renhold.

Selger har forklart at han aldri hadde sett skjeggkre i boligen i sin eiertid.

**Kjøper** har i hovedsak anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Funn av ett skjeggkre ved inngangsdøren var ikke tilstrekkelig til at man måtte anta at boligen var angrepet av skjeggkre. Kjøper har fremlagt flere eksempler på boligsalg hvor det har vært opplyst om skjeggkre og boligen har hatt en lavere prisantydning eller salgssum enn andre lignende boliger i det samme området. Kostnader til bekjempelse og verditapet utgjorde til sammen 15,2 % av kjøpesummen.

Kjøper har krevd prisavslag for verditapet på kr 470 000 og kostnader til bekjempelse på kr 150 000, til sammen kr 620 000, jf. avhl. § 4-12. Det kreves også forsinkelsesrenter 30 dager etter påkrav, regnet fra 4.11.18, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det fremgikk av Anticimex sin rapport at kjøper oppdaget skjeggkre i september 2017, men trodde at dette var sølvkre. Skjeggkre ble påvist under en boligsjekk 3.12.17, og reklamasjon til selskapet i juni 2018 var for sent fremsatt. Selskapet har bestridt at forholdet utgjorde en mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

**Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom under tvil frem til at det var reklamert for sent vedrørende skjeggkre, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål ved om reklamasjonen er fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at reklamasjonen må anses for sent fremsatt, og i denne sammenheng vist til følgende:

Etter sekretariatets vurdering begynte reklamasjonsfristen å løpe da det ble påvist et dødt skjeggkre i desember 2017, ettersom kjøper allerede hadde observert det de antok var sølvkre fra inntil tre måneder tidligere (september 2017). Det bemerkes at det ikke er opplyst hva som har skjedd i perioden desember 2017 da det ble avdekket skjeggkre og frem til kjøper meldte inn skadesak til If Forsikring i april 2018. I mangel av andre opplysninger ser det ut til at det utelukkende er på bakgrunn av funnet i desember 2017 at det blir meldt inn skadesak. Vi forstår det derfor slik at kjøper i desember 2017 hadde opplysninger som gjorde at de fant grunn til å reagere.

Hva gjelder fristens lengde, vises det til Rt. 2010 s. 103, hvor Høyesterett uttalte:

" Det er på den annen side få grunner til at reklamasjonstiden i utgangspunktet skal være så svært mye lenger enn to måneder ved kjøp av fast eiendom. "

Slik saken er belyst, med de begrensninger en skriftlig saksbehandling medfører, har vi dermed kommet til at kjøpers reklamasjon den 18.6.18 må anses for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda slutter seg i sin helhet til sekretariatets vurdering og konklusjon. Reklamasjonen må derfor anses som for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).*