

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-437

29.5.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – reklamert ca. 9 måneder etter overtakelsen – avhl. § 4-19 første ledd.

En leilighet fra 2004 i Brumunddal ble solgt "som den er" for kr 2,625 mill. ved kjøpekontrakt 25.9.17, og overtatt av kjøper 1.12.17. Noen uker etter overtakelse observerte kjøper insekter i boligen. På det tidspunktet trodde kjøper at det var maur eller lignende. I løpet av våren fikk kjøper kjennskap til skjeggkre gjennom media, og i løpet av sommeren ble det avdekket at insektene i boligen var skjeggkre. Kjøper kontaktet sitt boligkjøperforsikringsselskap, som den 14.9.18 reklamerte overfor selgers boligselgerforsikringsselskap. Saken reiste i hovedsak spørsmål om det var reklamert rettidig, og om forholdet utgjorde en mangel etter avhendingsloven. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 313 551, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av skjeggkre, herunder spørsmålet om det er reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Boligen er en leilighet i en firemannsbolig oppført i 2004.

I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, verdi- og lånetakst, og selgers egenerklæringsskjema. Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger bebodd boligen siden byggeåret. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,625 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.9.17, og overtatt av kjøper 1.12.17.

Noen uker etter overtakelsen observerte kjøper insekter i boligen. På det tidspunktet skal kjøper ha trodd at det var maur eller lignende. I løpet av våren/sommeren skal kjøper ha fått kjennskap til skjeggkre gjennom media, og etter hvert ble det avdekket at det var skjeggkre i boligen.

Kjøper kontaktet deretter sitt boligkjøperforsikringsselskap, som den 14.9.18 reklamerte overfor selgers boligselgerforsikringsselskap. Mycoteam ble også kontaktet, og i deres rapport datert 6.11.18 er det blant annet angitt at:

Nåværende eier overtok boligen og flyttet inn i boligen 1. desember 2017. De observerte insekter 2-3 uker etter de flyttet inn. Huseierne ble ikke bevisst på at det kunne være skjeggkre før i mars 2018. Videre roet forekomsten seg ned i løpet av sommeren, der de ikke observerte insekter igjen før i august 2018. Først da skjønnte de hvor omfattende problemet var. Nå observerer de et til flere insekter hver dag og opplever dette som ubehagelig. Insektene de observerer er fra 0,5 – 2 cm lange. Fra 10. september til 18. oktober har de tatt livet av ca. 26 insekter som de har funnet i boligen.

...

3.3 Vurdering av fangstresultat (...)

Limfellebruken er ikke helt i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 30 feller i forhold til vår anbefaling på 54 feller. Eksponeringstiden var 29 døgn i forhold til anbefalt ca. 28. Vi regner likevel med at fangstresultatet er representativt for skadebildet i de kartlagte delene av 1. etasje, der badet, vindfanget og boden ikke er kartlagt. Grunnet noe sparsom fellebruk i 2. etasje er det vanskeligere å vurdere hvor omfattende utbredelsen av skjeggkre er i denne etasjen.

Analysene har vist at det var 98 % nymfer og 2 % voksne individer. Det er funnet 33 skjeggkre på opptil 5 mm (70 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 13 skjeggkre på 5-10 mm (28 %). 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.

...

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. Videre kan vi se i fellene som ble satt ut før kartleggingen i regi av Mycoteam, der fellene ble eksponert i perioden 15. juli – 22. september, at det er fanget både nymfer og voksne. Ut i fra dette vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5 – 2 år.

Populasjonsstørrelsen ble betegnet som stor og godt etablert, og det ble angitt et kostnadsoverslag for bekjempelse på ca. kr 67 000.

Kjøper har fremlagt følgende verdivurdering fra megler datert 28.11.18:

Vi har hatt tilgang til salgsoppgave utarbeidet i forbindelse med salget og annen relevant informasjon. Vi har ikke gjort befarung av eiendommen. Gjeldende leilighet er opplyst solgt for kr 2.625.000.

Det er lagt til grunn at forekomsten av skjeggkre ikke var kjent for kjøper og andre interessenter ved salg av leiligheten. Videre er det lagt til grunn at skjeggkre er svært vanskelig å bli kvitt, og at selv om de i liten grad gjør skade, vil oppleves som sjenerende. At skjeggkre er relativt nytt i Norge, og at folk flest vet lite om det, vil sannsynligvis medføre betydelig usikkerhet, både i forhold til eget bruk og fremgangsmåte for bekjempelse. Frykt for redusert interesse og dermed lavere pris ved et senere salg vil også kunne ha betydning for kjøpsinteresse og pris.

Vi er kjent med at det hevdes at skjeggkre etter hvert vil bli så utbredt i Norge, og så vanlig i boliger som selges, at det ikke vil påvirke prisen. Foreløpig mener vi at utbredelsen og usikkerheten rundt problemet er slik at det, i de aller fleste tilfeller, vil utgjøre en betydelig reduksjon av prisen på en bolig der det er kjent at det finnes skjeggkre.

Vi har gjort en skjønnsmessig vurdering av hva vi mener verdiminuset ville vært for denne leiligheten dersom forekomsten av skjeggkre var kjent for kjøper og øvrige interessenter på salgstidspunktet.

Vi har kommet til reduksjon i markedsprisen for denne eiendommen som følge av skjeggkre på kr 260.000, tilsvarende ca 10% av kjøpesummen.

Kjøper har anført at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt og gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at skjeggkreene uansett utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det var helt usannsynlig at selger ikke kjente til at det var insekter i boligen. Naboer hadde også opplyst at det tidligere var gjort saneringsarbeid mot sølvkre, uten at selger ga opplysninger om dette. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 oppad begrenset til kr 313 551, samt forsinkelsesrenter fra 9.12.18.

Selskapet har avvist kravet. Prinsipalt har selskapet anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Subsidiært har selskapet anført at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til skjeggkreene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at forholdet ikke utgjorde noen vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Skjeggkre medførte ikke et reelt verditap i det faktiske markedet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold i klagen.

Sekretariatet fant det sannsynliggjort at skjeggkreene var til stede i boligen før overtakelsen.

Videre fant sekretariatet, under noe tvil, at reklamasjonen var rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, men kom til at forholdet utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter en skønnsmessig helhetsvurdering fant sekretariatet at prisavslaget samlet skulle settes til kr 300 000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel da kjøper har oppdaget at det er skjeggkre i boligen, herunder om reklamasjonen er fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda bemerker at selskapet prinsipalt forut for sekretariatets vurdering anførte at reklamasjonen var fremsatt for sent. Selskapet har i klagen til nemnda ikke uttrykkelig anført at reklamasjonen er fremsatt for sent, men selskapet anfører at kjøpers krav ikke kan føre frem. Sekretariatet har i sin saksfremstilling, som er sendt partene forut for nemndas behandling, angitt at problemstillingen for nemnda er om *"forholdet utgjør en mangel, herunder om det er reklamert rettidig"*. Partene har følgelig hatt oppfordring til å kommentere også spørsmålet om reklamasjonen er rettidig forut for nemndas behandling av saken, og nemnda finner det på denne bakgrunn riktig å ta stilling til spørsmålet om reklamasjonen er rettidig.

Etter avhl. § 4-19 første ledd må kjøper reklamere overfor selger innen rimelig tid fra det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet. Det følger av retts- og nemndspraksis at reklamasjonsfristen sjelden er lenger enn to til tre måneder fra fristutgangspunktet. Høyesterett fremholdt i Rt. 2011 s. 1768 at det normalt er tilstrekkelig for at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe, at det for kjøper fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden.

Nemnda bemerker at slik saken er forelagt nemnda må det legges til grunn at kjøper oppdaget insekter to til tre uker etter overtakelsen av boligen. De var på dette tidspunktet ikke klar over hva slags insekter det var og omfanget var heller ikke problematisk.

Av Mycoteams rapport 6.11.18 fremgår følgende om kjøpernes observasjoner av insekter i boligen:

Nåværende eier overtok boligen og flyttet inn i boligen 1.12.17. De observerte insekter 2-3 uker etter de flyttet inn. Huseierne ble ikke bevisst på at det kunne være skjeggkre før i mars 2018. Videre roet forekomsten seg ned i løpet av sommeren, der de ikke observerte insekter igjen før i august 2018. Først da skjønte de hvor omfattende problemet var. Nå observerer de et til flere insekter hver dag og opplever dette som ubehagelig. Insektene de observerer er fra 0,5-2 cm lange. Fra 10. september til 18. oktober har de tatt livet av ca. 26 insekter som de har funnet i boligen.

Før det ble satt ut feller i regi av Mycoteam, så har huseier selv hatt fire feller stående ute siden 15. juli som har stått der frem til kartleggingen i regi av Mycoteam startet 22. september.

Kjøper har for nemnda ikke imøtegått eller korrigert opplysningene som fremgår av Mycoteams rapport. Nemnda bemerker at nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må følgelig baseres på sakens dokumenter. Nemnda legger på denne bakgrunn opplysningene som fremgår av Mycoteams rapport til grunn ved sin vurdering av saken. Kjøpers reklamasjon ble fremsatt den 14.9.18.

Nemnda bemerker at insekter i seg selv i utgangspunktet ikke gir grunn til å reagere overfor selgeren. Det er kun et fåtall av insekter/dyr som er egnet til å utgjøre en kjøpsrettslig mangel. I denne saken oppdaget kjøper insekter allerede to til tre uker etter overtakelsen den 1.12.17, og i mars 2018 ble kjøper oppmerksom på at insektene kunne være skjeggkre. Videre er det opplyst at forekomsten av insekter roet seg ned i løpet av sommeren, og at det først ble observert insekter igjen i august 2018. Det er opplyst at kjøper satte ut limfeller 15.7.18.

Slik nemnda ser det, startet reklamasjonsfristen å løpe omkring mars 2018. På dette tidspunktet må det ha fremstått som en realistisk mulighet for kjøper at selger vil være ansvarlig for skaden etter avhendingslovens regler. Dette må særlig gjelde fordi insektene ble oppdaget kort tid etter overtakelsen i desember 2017 – selv om omfanget da ble funnet å være lite, var det sannsynlig at insektene også hadde vært til stede på overtakelsestidspunktet. Når kjøper i mars 2018 ble kjent med at insektene kunne være skjeggkre, fikk kjøper – etter nemndas syn – en klar oppfordring til å iverksette nærmere undersøkelser. Nemnda bemerker at det er tilstrekkelig i første omgang å fremsette en nøytral reklamasjon overfor selger/boligselgerforsikringsselskapet for å avbryte reklamasjonsfristen. Reklamasjonen ble først fremsatt den 14.9.18, noe som etter nemndas syn er for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda er følgelig kommet til at kjøpers krav ikke kan føre frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), og Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant).