

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-688

13.9.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – reklamasjonsfristens utgangspunkt – muntlig reklamasjon? – avhl. § 4-19 første ledd.

En enebolig i Fredrikstad oppført i 2015 ble solgt "som den er" for kr 6,65 mill., og overtatt av kjøper den 28.11.16. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter i boligen som de trodde var sølvkre. Kjøper ringte til selger i januar 2017. I juli 2018 leste kjøper en artikkel om skjeggkre i lokalavisen, og kjøper fattet da mistanke om at de observerte dyrene i boligen kunne være skjeggkre. Kjøper sendte skriftlig reklamasjon den 28.8.18, og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at reklamasjonen var fremsatt for sent. Nemndas flertall kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag/erstatning, totalt kr 1 246 437.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er overholdt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 2015.

Ifølge egenerklæringsskjema hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeår. I skjemaets pkt. 5 på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 650 000 ved kjøpekontrakt datert 7.10.16, og overtatt av kjøper den 28.11.16.

Ifølge kjøper ble det i desember 2016 oppdaget dyr som ble antatt å være sølvkre. I januar 2017 ble selger kontaktet per telefon og forespurt om de var kjent med forholdet eller fuktproblemer. Ifølge selger ga de tilbakemelding om at de ikke hadde sett insekter i sin eiertid, og oppfattet ikke kjøpers henvendelse som en reklamasjon.

Kjøper har videre opplyst at de våren/sommeren 2018 også oppdaget tilsvarende insekter i boligens 2. etasje. Etter å ha lest en artikkel i lokalavisen den 18.7.18 ble de kjent med at de aktuelle insektene mest sannsynlig var skjeggkre. Kjøper skaffet seg deretter juridisk bistand, og det ble reklamert skriftlig til selskapet den 28.8.18.

Selskapet bekreftet å ha mottatt reklamasjonen ved e-post den 5.9.18, hvor det bl.a. fremgikk at kjøper måtte dokumentere forholdet for at selskapet skulle kunne ta stilling til reklamasjonen. Det ble ikke tatt forbehold om å anføre for sen reklamasjon.

Kjøper har fremlagt uttalelse fra takstmann K. som estimerte et verditap på boligen på kr 997 500, i tillegg til utbedringskostnader på til sammen kr 172 566.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag mot selskapet den 2.12.18. Kravet ble avslått av selskapet den 6.12.18, hvor det ble bl.a. anført for sen reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen hadde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Reklamasjonen var rettidig fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd, først muntlig og senere fulgt opp skriftlig, og selskapet hadde uansett mistet retten til å gjøre innsigelser gjeldene på grunn av realitetsdrøftelser. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på totalt kr 1 246 437, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det var heller ikke sannsynliggjort at dyrene var i boligen ved overtakelsen, og det forelå uansett ikke mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1, 2-4, 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøpers reklamasjon var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Hva gjaldt kjøpers anførsel om at selskapet hadde inngått i realitetsdrøftelser, viste sekretariatet til at selskapet ikke hadde tatt stilling til kjøpers reklamasjon etter den første henvendelsen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om kjøper har reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, da det etter overtakelsen er oppdaget at det er skjeppkre i boligen.

Ifølge avhl. § 4-19 første ledd må kjøper reklamere over en mangel 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-2019-213. 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.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved vurderingen av om reklamasjonen er rettidig.

Flertallet – bestående av Nygaard (leder med dobbeltstemme) og Hødnebo – bemerker:

Nemndas flertall har funnet avgjørelsen vanskelig, men har kommet til at reklamasjonen er for sent fremsatt.

Kjøper overtok boligen den 28.11.16, og i desember samme år oppdaget kjøper insekter som de antok var sølvkre. Kjøper har opplyst at selger ble kontaktet per telefon i januar 2017 med spørsmål om de var kjent med forholdet eller fuktproblemer i boligen. Selger har opplyst at de ga tilbakemelding om at de ikke hadde sett insekter i sin eiertid. Kjøper har anført at reklamasjonen ble fremsatt i telefonsamtalen i januar 2017. Selger har bestridd at det ble fremsatt en reklamasjon i telefonsamtalen, som kun var en henvendelse fra kjøper hvor det ble etterspurt informasjon. Flertallet viser til at en nøytral reklamasjon kan fremsettes både skriftlig og muntlig, men det fremgår av avhl. § 4-19 første ledd at det er oppstilt visse krav til innholdet av en reklamasjon. Flertallet deler sekretariatets vurdering om at det er kjøper som har bevisbyrden for at det ble fremsatt en reklamasjon i den nevnte telefonsamtalen, og slik denne saken er opplyst kan ikke flertallet se at kjøper har oppfylt sin bevisbyrde på dette punktet.

Videre er flertallet enig med sekretariatet i at kjøpers anførsel om at selskapet ikke kan gjøre reklamasjonsinnsigelser gjeldende da det ikke tok forbehold om dette i sin første tilbakemelding, ikke kan føre frem. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som flertallet slutter seg til.

Spørsmålet er etter dette om reklamasjonen som ble fremsatt den 28.8.18 er rettidig.

Flertallet bemerker at insekter i seg selv i utgangspunktet ikke gir grunn til å reagere overfor selger. Det er kun et fåtall insekter/dyr som er egnet til å utgjøre en kjøpsrettslig mangel. I den foreliggende saken oppdaget kjøper insekter kort tid etter overtakelsen i november 2016, men reklamasjonen ble først fremsatt 28.8.18 etter at selger i juli 2018 hadde lest en avisartikkel om skjeggkre. På bakgrunn av sakens opplysninger må det legges til grunn at insektene hadde vært i boligen kontinuerlig siden overtakelsen.

Fra sekretariatets vurdering av saken siteres:

I denne saken finner vi ikke grunn til å betvile at det var først etter å ha lest avisartikkelen at kjøper faktisk ble kjent med at insektene var skjeggkre. Vi har imidlertid kommet til at kjøper "burde" ha reagert og fremsatt reklamasjon på et langt tidligere tidspunkt. Etter hva vi forstår oppdaget kjøper sølvkre kort tid etter overtakelsen, og de var kjent med at sølvkre kunne indikere fukt. Vi forstår det slik at dette også var noe av bakgrunnen for den tidligere telefonhenvendelsen til selger. Fukt i en nyere bolig som denne er etter vårt syn unormalt og kan være et symptom på bakenforliggende skader. Da sølvkre ble oppdaget på kjøkkenet kort tid etter overtakelsen, og senere også andre steder i huset, hadde kjøper etter vårt syn en rimelig oppfordring til å reagere og avklare forholdene nærmere. Da reklamasjonen først ble fremsatt i underkant av to år etter at dyrene første gang ble oppdaget, er det etter vår oppfatning for sent.

Flertallet slutter seg til sekretariatets vurdering. Slik flertallet ser det, startet reklamasjonsfristen å løpe i alle fall våren 2018, da kjøper igjen observerte kre i boligen, jf. kjøpers brev av 13.12.18 til selskapet, samt klagen til nemnda. 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. Det må våren 2018 ha fremstått som en realistisk mulighet for kjøper at selger ville være ansvarlig for skaden etter avhendingslovens regler. Det stilles ikke store krav til en nøytral reklamasjon. Med utgangspunkt i at reklamasjonsfristens lengde er to til tre måneder fra friststart, må reklamasjonen den 28.8.18 derfor anses som for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøpers mangelskrav fører dermed ikke frem.

Mindretallet – bestående av Hafnor og Takvam-Borge – bemerker:

Mindretallet har kommet til at reklamasjonen datert 28.8.18 er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Etter fast nemndspraksis gir ikke sølvkre i seg selv grunnlag for å reagere overfor selger. Kjøperne oppdaget det de trodde var sølvkre i årsskiftet 2017/18 og forklarer at de oppdaget de samme insektene igjen våren/sommeren 2018. Selv om kjøperne registrerte dyr ved et par anledninger, fremkommer det ikke av sakens opplysninger om omfanget av insektene skulle tilsa at kjøperne burde ha forstått at det var snakk om et dyr som kunne være en kjøpsrettslig mangel. Mindretallet bemerker at det først var ved medieoppslaget den 18.7.18 at kjøperne ble kjent med at insektene kunne være skjeggkre, og mener at det ikke er andre momenter i saken som tilsier at kjøper "burde" reklamert på et tidligere tidspunkt, jf. FinKN-2019-408 og FinKN-2019-216.

Da flertallet har kommet til at det ikke er reklamert i tide, går mindretallet ikke inn på spørsmålet om skjeggkreene utgjør en mangel.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).