

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-776

29.10.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – reklamert 5 måneder etter overtakelsen – avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En enebolig i Bergen oppført i 1951, ble solgt "som den er" for kr 6,9 mill., og overtatt av kjøper den 11.5.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter i boligen. I en SMS til selger den 16.5.18 oppga kjøper at de hadde oppdaget et par skjeggkre, og spurte om selger hadde hatt problemer med dette, hvorpå selger svarte "*Nei. Vi har hatt noe sølvkre på badene av og til om morningene. Kan det være det dere har sett*". Kjøper slo seg til ro med at det var sølvkre, men reagerte utover høsten på at insektene befant seg i hele boligen. Kjøper reklamerte overfor selskapet den 17.10.18. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at reklamasjonsfristen var oversittet. Nemnda kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 762 500.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på 153 m² i Bergen oppført i 1951, rehabilitert og ombygget i 2010-2013.

I egenerklæringen oppga selger at de hadde bodd i boligen siden 2013. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til "*om det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur, insekter eller lignende*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.2.18, og overtatt av kjøper den 11.5.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter i boligen. Den 16.5.18 kontaktet kjøper selger på SMS:

Vi har oppdaget et par skjeggkre, har dere hatt problemer med dette i huset?

Selger svarte på SMS samme dato:

Nei. Vi har hatt noe sølvkre på badene av og til om morningene. Kan det være det dere har sett.

Kjøper skal ha slått seg til ro med at det var sølvkre, men utover høsten reagerte de på at insektene befant seg i hele boligen. Kjøper reklamerte den 17.10.18 overfor selskapet.

Kjøper engasjerte Mycoteam for å gjennomføre en kartlegging. I løpet av kartleggingen ble det fanget 85 skjeggkre i 32 limfeller over 28 døgn. I rapport datert 12.12.18 skrev Mycoteam blant annet følgende:

Limfellebruken er ikke i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 32 feller i forhold til vår anbefaling på 119 feller. Eksponeringstiden var 28 døgn, som anbefalt. Grunnet sparsom fellebruk er det usikkerhet knyttet til detaljene i utbredelsen i boligen.

Analysene har vist at det var 98 % nymfer og 2 % voksne individer. Det er funnet 46 skjeggkre på opptil 5 mm (54 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 37 skjeggkre på 5-10 mm (44 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 - 1,5 år. I tillegg var det to voksne individer 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. Vi vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5 - 2 år.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 37, mens den for 1. etasje var Fi er lik 39, Fi er lik 49 for 2. etasje og Fi er lik 0 i 3. etasje. Dette viser at skjeggkreene hovedsakelig holder til i 1. etasje og 2. etasje. Grunnet sparsom fellebruk og ujevn fordeling av feller er det usikkerhet knyttet til størrelsen på forekomsten i hver av de to etasjene.

Saneringskostnaden ble beregnet til kr 72 500.

Kjøper har også fremlagt en verdivurdering fra Takstmann H. datert 31.1.19, som konkluderte med en prisreduksjon som en følge av skjeggkre på mellom 8-10 %.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har også anført at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at selger uansett ikke kunne påberope seg reklamasjonsfristen ettersom selger hadde opptrådt illojalt, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for bekjempelseskostnader og verdiminus på totalt kr 762 500, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har prinsipalt anført at saken skal avvises. Subsidiært har selskapet anført at reklamasjonsfristen var oversittet, jf. avhl. §§ 4-19 og 4-9, og at forholdet uansett ikke utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om kjøpers reklamasjon er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper overtok boligen den 11.5.18. I SMS til selger den 16.5.18 opplyste kjøper at de hadde oppdaget "*et par skjeggkre*", og kjøper lurte på om selger hadde hatt problemer med skjeggkre i sin eiertid. Selger svarte at de ikke hadde kjennskap til at det var skjeggkre i boligen, men at de hadde hatt "*noe sølvkre på badene av og til om morningene*". Reklamasjon over at det var skjeggkre i boligen ble fremsatt 17.10.18.

Nemnda bemerker at det følger av avhl. § 4-19 første ledd at kjøper må 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. Reklamasjonsfristen starter å løpe når "*det fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden*", jf. Rt. 2011 s. 1768.

Nemnda bemerker at i den foreliggende saken må legges til grunn at kjøper hadde en mistanke om at det var skjeggkre i boligen da SMS-en til selger ble sendt den 16.5.18. Kjøper hadde på dette tidspunktet også kjennskap til at det eksisterte en insektstype som het skjeggkre. Selgers svar på SMS-en var til en viss grad egnet til å berolige kjøper, selv om svaret på ingen måte avkreftet at det kunne være en etablert skjeggkrepopulasjon i boligen. Slik nemnda ser det, hadde kjøper medio mai 2018 en klar oppfordring til å iverksette nærmere undersøkelser av om det var en etablert populasjon av skjeggkre, eller andre insekter i boligen som selger eventuelt ville være ansvarlig for etter avhendingslovens regler. Dette gjelder selv om kjøper fant selgers svar på henvendelsen av 16.5.18 beroligende. Når reklamasjonen fremsettes først medio oktober 2018,

altså omkring fem måneder etter at kjøper sendte den nevnte SMS-en til selger, kan ikke nemnda se at kjøper har fremsatt reklamasjonen innen rimelig tid fra det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet. Det vises i denne forbindelse til at det er tilstrekkelig at det i første omgang fremsettes en nøytral reklamasjon. Reklamasjonen er følgelig for sent fremsatt. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebø (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).