

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 102

16.10.08

Saken omhandler: Stokkmaur på eiendommen, avhl §§ 4-10, 3-8, og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 2002, ble i februar 2008 solgt "som den er" for kr 750.000,-. Overtakelsen fant sted 01.03.2008. I juni 2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA over stokkmaurangrep på eiendommen/hytten. Kjøper hadde rekvirert skadedyrfirma til å utbedre forholdet, og kostnadene var kr. 11 294,- inkl. mva. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning av at forholdet hadde blitt utbedret før reklamasjonen ble fremmet overfor selger/selskapet. Kjøper hadde derfor tapt sin reklamasjonsadgang etter avhl. §§ 4-10, jf. § 4-11. Under enhver omstendighet var selskapet av den oppfatning at forholdet ikke representerte en mangel etter avhl. § 3-9. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvorav kjøper anførte at de hadde klarert utbedringen med selskapet pr. telefon før skadedyrfirma ble rekvirert. Det forelå en mangel ved boligen ettersom den kun var 5 år gammel, og selger hadde informert i sin egenerklæring om at det ikke fantes skadedyr i boligen. Sekretariatet avsto spørsmålet vedrørende selgers rettingsadgang etter §§ 4-10 og 4-10 fra behandling i Klagekontoret, da spørsmålet ikke lot seg behandle uten umiddelbar bevisførsel. Sekretariatet var videre av den oppfatning at selger ikke hadde gitt uriktige opplysninger om maur ved boligen i sitt egenerklæringsskjema, jf. avhl. § 3-8. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper har bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 11 294,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige enig i sekretariatets vurdering både når det gjelder begrunnelse og resultat. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne. KFE tar ikke stilling til om en eventuelt uriktig opplysning knyttet til stokkmaurangrepet ville ha virket inn på avtalen mellom partene, jf § 3-8 annet ledd.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Christoffersen. Sekretær: Brodtkorb

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-380

Enebolig ble i februar 2008 solgt "som den er" for kr 750.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble utarbeidet salgsoppgave med takst og selgers egenerklæring (**bilag 2**). I salgsoppgaven ble kjøper blant annet opplyst:

"Byggeår: 2002."

I egenerklæringsskjemaet (**bilag 2**) informerte selger:

"Spm. 7. Kjenner du til om det er/har vært ... angrep fra skadedyr? Svar: Nei."

Kjøper overtok eiendommen 01.03.2008 (**bilag 1**). I brev av 25.06.2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA over stokkmaurangrep i boligen (**bilag 3**). I reklamasjonen anførte kjøper:

"I pinsen 2008 oppdaget vi maur inne i hytten. Antok at det var stokkmaur - noe som senere er fastslått av fagmann ... Vi har så langt betalt kr. 9 000 + mva til Olufsen for hans arbeid på eiendommen ... Vi håper Olufsen har fått bukt med problemet, men ønsker dekket vårt utlegg så langt med kr. 11 294,-."

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte servicereport fra skadedyrkontroll foretatt av Olufsen DA Skadedyrkontroll 22.05.2008 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

*"Aktivitet av skadedyr:
Stor aktivitet flere steder rundt hytten. Noe vandring av maur inne."*

Følgende tiltak er utført:

Fjernet tre store stokkmaurreder rundt hytten. Lagt ut pulver på bunnsvill utsatte steder. Sprøytet pilarer og grunnmur utvendig. Lagt ut forgiftet åte innvendig."

Av rapporten fremgikk det at stokkmaurarbeidene hadde kostet kr. 11 294,- inkl. mva.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 27.06.2008 (**bilag 5**). I avslaget anførte selskapet:

"... I henhold til avhendingslovens bestemmelser, nærmere bestemt avhl. § 4-10, jfr. § 4-11, kan kjøper ikke utbedre eventuelle skader før vi har tatt stilling til kravet, da dette kan medføre at du taper reklamasjonsretten. Dessverre fremkommer det av den foreliggende dokumentasjon at det påberopte forhold vedrørende stokkmaur allerede er utbedret."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det følger da av avhendingslovens § 4-10 jfr § 4-11, at du har tapt retten til å anføre forholdet som en mangel mot selger...

... Under enhver omstendighet vil ikke forholdet utgjøre en mangel når eiendommen er solgt "as is", jfr. avhl. § 3-9, 2.pkt. I denne sammenheng pekes det på at angrep av stokkmaur er noe som forekommer på eiendommer i landlege omgivelser, samt at utbedringskostnadene i dette tilfellet er av beskjedne størrelse."

Kjøper ble i e-post fra selskapet datert 02.07.2008 informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (bilag 6).

Kjøper klaget saken inn til KKE i brev av 08.07.2008 (**bilag 7**). Av klagen hitsettes:

"... Ved opphold i hytten i pinsen - 9. - 12. mai d.å. oppdaget vi store maur på bad, stue/gang og soverom. Vi var redde for at det kunne være stokkmaur og ville derfor ha saken undersøkt.

Selger hadde tegnet eierskifteforsikring hos Protector Forsikring ASA, og den 13.mai ringte min kone til forsikringsselskapet og snakket med en saksbehandler ved navn Jane Hillerøy. Min kone meddelte at vi umiddelbart ville ta kontakt med et skadedyrkontrollfirma på Rjukan for en avklaring og eventuell bekjempelse av maurangrepet. Saksbehandler hos Protector var inneforstått med vårt opplegg...

... Den aktuelle hytte er kun 5 år gammel, og jeg vil bestemt avvise Protectors anførsel om at man må påregne stokkmaurangrep. Her har jo også selger kryssset av for at det ikke var angrep av skadedyr. Dette var selvfølgelig veiledende for oss.

Anførselen i avslaget om "at utbedringskostnadene i dette tilfellet er av beskjedne størrelse" blir helt meningsløs. Det er nettopp vår handlekraft som forhåpentlig har gjort kostnadene beskjedne..."

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKE i oversendelsesbrev datert 14.07.2008 (**bilag 8**).

Selskapet innga sine kommentarer til kjøpers klage til KKE i e-post datert 30.07.2008 (**bilag 9**). Her anførte selskapet:

*"... Vedrørende telefonsamtale med min kollega Jane Hillerøy er ikke undertegnede kjent med det direkte innholdet av denne. Imidlertid bemerkes det at rutinene for informasjon til kravstillere fra service-senteret (hvor Jane Hillerøy jobber) er at kravstillere kan foreta **skadebegrensede** tiltak, men samtidig understrekes det at **utbedring** av forholdet ikke må foretas. På denne bakgrunn har undertegnede vanskelig å tro at selskapet ved Jane Hillerøy har akseptert at utbedring skulle skje.*

Vedrørende avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger, så tilbakevises denne anførselen. Selger har gitt opplysninger egenerklæringsskjemaet om at selger ikke er kjent med skadedyr i bygningen. De

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

opplysninger som er gitt i egenerklærings skjemaet er gitt på bakgrunn av den subjektive kjennskap som eier av bygning hadde. Som det fremgår av skjemaet har selger ikke hatt kjennskap til skadedyr ikke bygningen, og opplysningen kan etter dette ikke sies å være uriktig. Under enhver omstendighet er ikke kausalitetsvilkåret i bestemmelsen oppfylt, da utbedringskostnadene er så beskjedne at disse ikke kan ha virket inn på kjøpet.”

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers klage i brev av 31.07.2008 (**bilag 10**). Sekretariatet avviste spørsmålet vedrørende avhl. § 4-10 og 4-11 fra behandling i KKFE. Her ble det anført:

“... I dette tilfellet har kjøper anført at Protector Forsikring ASA har vært inneforstått med planene om sanering. Det bestrides fra Protector Forsikring ASAs side at selskapet har frafalt utbedringsretten.”

Dette er et spørsmål som etter sekretariatets syn ikke er egnet for vurdering ved skriftlig saksbehandling. Slik Sekretariatet ser de vil man være avhengig av umiddelbar bevisførsel, ved vitneførsel, for å ta stilling til denne anførselen. Sekretariatet tar derfor ikke stilling til om Protector Forsikring ASA har blitt fratatt sin utbedringsrett gjennom kjøpers utbedring av forholdet...”

Sekretariatet vurderte likevel spørsmålet om forholdet utgjorde en mangel etter avhendingsloven. Når det gjaldt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8 anførte sekretariatet:

“De opplysningene som etterspørres i selgers egenerklærings skjema er selgers subjektive kunnskap om eiendommen. Opplysningene som gis kan derfor ikke ses som en objektiv beskrivelse av eiendommens tilstand.”

Sekretariatet finner det ikke godgjort at selger har hatt kjennskap til at eiendommen var angrepet av stokkmaur. Forholdet utgjør følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Sekretariatet vil bemerke at skadens omfang også er så beskjedent at det uansett ikke ville virket inn på avtalen om kjøper hadde blitt gjort oppmerksom på stokkmaur på eiendommen. Det vises også til at eiendommen, slik det fremgår av de fremlagte bilder, ligger i skogsterreng og at det derfor generelt vil være større forekomster av insekter og andre skadedyr enn det vil være i annet terreng. Dette medfører slik sekretariatet ser det at en opplysning om stokkmaur på eiendommen vil være mindre egnet til å virke inn på avtalen ved kjøp av eiendom som ligger i skogsterreng enn i annet terreng.”

Til slutt vurderte sekretariatet om det forelå en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her ble det anført:

“... Stokkmaur finnes naturlig i skogsterreng. Det må derfor være påregnelig for kjøpere eiendommer i skogsterreng at det kan være stokkmaur på eiendommen. Slik sekretariatet ser det vil det da også være påregnelig at slike maur vil kunne komme inn i bygningsmassen på eiendommen. Sekretariatet

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

vil bemerke at Olufsen Skadedyrkontroll DA avdekket noe vandring av maur inne i huset. Omfanget inne i bygningen var derfor ikke spesielt stor på det tidspunkt forholdet ble oppdaget.

Utbedringskostnadene for forholdet er lave. I rettspraksis finnes det få eksempler på at forhold som kan utbedres for under 3 % av kjøpesummen har blitt ansett som et vesentlig avvik fra forventbar stand. I dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene om lag 1,5 % av kjøpesummen. Etter sekretariatets vurdering er dette for lavt til for at forholdet kan utgjøre et vesentlig avvik fra forventbar stand.

Slik Sekretariatet ser det har det liten betydning for vurderingen i avhengingsloven § 3-9, annet punktum om det er kjøpers raske reaksjon på problemet som eventuelt har medført at skadeomfanget har blitt mindre enn det kunne blitt. Sekretariatet vil for øvrig vise til at kjøper har en generell tapsbegrensningsplikt."

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 27.08.2008 (**bilag 11**). Av klagen hitsettes:

"... Vi vil imidlertid anføre at det er høyst upåregnelig at en eiendom er angrepet av storkmaur. Årsaken til at utbedringskostnadene i første omgang vurderes til å være lave, er selvsagt at vi tilfeldigvis oppdaget forholdet så raskt at maurangrepet synes å være lite, og at vi handlet umiddelbart.

Vi finner det for øvrig noe spesielt at det brukes mot oss at selger ikke ble gitt anledning til en utbedring, selv om det riktignok uttales at dette ikke er tatt stilling til. Vi så det slik at en svært rask handling var påkrevet, og vi regner med at klagenemnda finner vår vurdering riktig. Vi fastholder at fremgangsmåten ble klarert på forhånd av navngitt ansatt i Protector Forsikring ASA.

For øvrig ville selger heller ikke hatt annet botemiddel mot maurinvasjon enn å engasjere et skadedyrkontrollfirma, og vi forutsetter at klageinstansen ikke har innvendinger mot valg av firma.

Sekretariatet anfører at det har liten betydning for vurderingen i avhengingsloven § 3-9, annet punktum om det er kjøpers raske reaksjon som eventuelt har medført at skadeomfanget er blitt mindre. Det er mulig det kan ha betydning i noen sammenhenger, men det bør ikke kunne brukes mot oss i denne sammenheng..."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har tapt sitt reklamasjonskrav etter avhl. §§ 4-10 og 4-11. Videre blir spørsmålet om storkmaur ved boligen utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9, 2.pkt.