

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 038

13.11.2007

Saken omhandler: Melbiller/skadedyrangrep. § 3-7 og § 3-9,2.pkt.

Rekkehus oppført i 1965, ble i mars 2005 solgt "som den er" for kr 1 640.000,-. Overtakelsen fant sted 01.05.2005. Like etter overtakelse reklamerte kjøper til selskapet. Det hadde blitt funnet insekter i boligen som hadde blitt påvist å være brunsvart melbille. Det ble i tillegg reklamert over tidligere lekkasje på bad, sprekk i brannmur v/ovn og boligens markise som var moden for utskiftning. Etter en lang prosess med selskapet avviste selskapet kjøpers reklamasjon under henvisning til at kjøper ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhl. § 3-7. Ettersom melbillene ikke angrep boligens trevirke eller konstruksjon var heller ikke vesentlighetsvilkåret i § 3-9, 2.pkt oppfylt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca 272.458,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda forstår klagen dit hen at det fremsatte krav kun knytter seg til det økonomiske tap klager har lidt som følge av melbillene.

Det sentrale spørsmål i saken er hvorvidt billene var i boligen allerede før innflyttingen, eller om de først kom etter risikoens overgang, jf avhendingslovens § 3-1 andre ledd, § 2-4 andre ledd.

Ut fra den fremlagte dokumentasjon anser nemnda ovennevnte spørsmål for uklart i det melbillene kan ha kommet inn i boligen via matvarer også etter overtakelsestidspunktet. Hvor mye melbiller det var tale om, vil kunne indikere noe om tidspunktet de kom inn i huset. For nemnda fremstår det imidlertid uklart hvor stort omfanget av melbillene var.

Nemnda finner at saken per i dag ikke er tilstrekkelig dokumentert. Den anses heller ikke egnet for behandling i nemnda. KFE finner derfor å måtte avvise klagen. Det vises i denne sammenheng til § 8, jf § 5 bokstav C og D i nemndas mandat.

Konklusjon:

Klagen avvises.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-114 av 28.09.2007.

Rekkehus ble mars 2005 solgt "som den er" for kr 1 640 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og verdi- og lånetakst (**Bilag 3**).

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 4**) opplyste selger:

Pkt. 1: Kjenner du til feil ved våtrommene, for eksempel lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei.

Pkt. 7: Kjenner du til ... angrep fra skadedyr? Svar: Nei.

Pkt. 8: Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner? Svar: Nei

Kjøper overtok eiendommen 01.05.2005 (**bilag 1**). Allerede på innflyttingsdagen la kjøper merke til insekt på kjøkkengulvet. Etter to uker med daglige funn av insekter, kontaktet kjøper Actum Norge AS for befaring av huset. På befaring ble insektene artsbestemt til Brunsvart melbille. I rekommandert brev av 29.05.2005 bestående av 4 skriv reklamerte kjøper overfor selger (**bilag 5**). Det ble vist til befaringsrapport av Actum AS datert 24.05.2005 (**bilag 6**). Av rapporten fremgikk det at det måtte foretas 2 sprøytebehandlinger med 4-6 ukers mellomrom. Rapporten viste videre til skriv fra Statens institutt for folkehelse for beskrivelse av brunsvart melbille, hvor det het:

"Brunsvart melbille... er nå ganske vanlig i melvarer i hus og lager ... Hunnen legger normalt ca.1000 egg i løpet av sin levetid. Eggene legges i de matvarer de lever i. Eggene klekker etter 1-2 uker ... Hele utviklingen fra egg til voksen tar ved vanlig værelsestemperatur over 3 måneder ... Angrepene av den brunsvarte melbillen kan føre til fullstendig ødeleggelse av matvarene..."

Kjøper krevde utgiftene knyttet til skadedyrbekjempelsen erstattet av selger, og vedla i reklamasjonen en rekke kvitteringer til dokumentasjon for utgiftene (**bilag 5**). Kjøpers samlede krav ble kr. 5 999,-.

Videre i reklamasjonen ba kjøper selger om å fremlegge rapport for gjennomgang av det elektriske anlegget som kjøper hadde fått opplyst av en nabo at hadde blitt foretatt i boligen et halvt år før kjøper overtok eiendommen. Andelseierne skulle få refundert et beløp på kr. 900,- for denne gjennomgangen. Kjøper ønsket kopi av resultatet av denne vurderingen, og hva som ble utbedret.

Kjøper reklamerte også over taket på badet rommet og sprekk i brannmuren til boligens ovn. Det ble anført at badet romstaket hadde bulkete takplater langs lista til høyre for døren, og at dette måtte

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

komme av en tidligere lekkasje/vanninntregning. Kjøper ba derfor om opplysninger vedrørende mulig lekkasje. Når det gjaldt ovnen hadde brannmuren sprukket da kjøper hadde brent matvarer i ovnen. Kjøper krevde erstatning for undersøkelse av ovnen ettersom murmester hadde anbefalt å undersøke brannmuren nærmere. Undersøkelsen ble av murmester satt til minimum kr. 2000,-.

Selger oversendte kjøpers reklamasjon til selskapet ved brev av 01.06.2005 (**bilag 7**). Selger opplyste innledningsvis at kjøperne i forbindelse med overtakelsen ikke hadde vært interessert i å gjennomgå boligen. Når det gjaldt påvist melbille i boligen, hadde selger aldri registrert at det befant seg biller i huset. Selger hadde i ettertid sjekket matvarene som ble tatt med når de flyttet, og hadde ikke konstatert melbiller blant disse produktene.

Når det gjaldt sprekk i brannmuren til ovnen hadde selger aldri hatt problemer med denne i den perioden de bodde i huset. I brevet opplyste selger: *"Den ble installert av fagmann, godkjent av sakkyndig, og rapportert til brannvesenet i henhold til reglene. Til anførselen om at dette skal dekkes av selger, eventuelt eierskifteforsikring, ønsker vi kun å gi uttrykk for at dette, slik kjøperne selv bekrefter, har skjedd etter at kjøperne har overtatt risikoen for boligen og risikoen er således gått over på dem. Skaden, slik den beskrives, var ikke tilstede når kjøper overtok huset"*.

Selger informerte videre om at det aldri hadde vært lekkasje på badet i den perioden de hadde bodd i boligen, og de hadde ikke kjennskap til om det hadde vært det før de flyttet inn. Det var korrekt at takplaten var litt bulket langs listen, men dette var noe enhver kunne se ved f.eks en visning. Selger viste videre til taksten før salget som heller ikke hadde oppdaget lekkasje eller mangler ved baderomstaket.

Når det gjaldt kjøpers anmodning om fremlegging av kontrollrapport over boligens el-anlegg, opplyste selger at det aldri hadde vært gjennomført en slik gjennomgang av el-anleggene i borettslaget. Det forelå dermed ingen statusrapport over boligens el-anlegg. Videre fremgikk det av brevet:

"Det som imidlertid har skjedd er at det er besluttet av styret at det, innen utgangen av 2005, skal foretas en kontroll av el-anleggene i enhetene i borettslaget. Dette kan resultere i påbud om å utbedre anlegget dersom det ikke er tilfredsstillende. I henhold til reglene i borettslaget ble det i den forbindelse også besluttet at de andelene som ikke trengte gjennomgang ville få en kompensasjon tilsvarende det gjennomgangen pr. enhet koster. Denne kompensasjonen er ikke utbetalt enda da arbeidet ikke er påbegynt".

Selger informerte til slutt i brevet at de ikke hadde hatt problemer med el-anlegget og derved ikke visste om noen feil med det.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, som skrev brev til selskapet datert 20.06.2005 (**bilag 8**). Kjøpers advokat (heretter kalt kjøper), viste blant annet til skriv fra Statens institutt for Folkehelse (**bilag 6**), og anførte at insektene måtte ha vært tilstede under selgers eiertid, og selger burde ha vært

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

oppmerksom på insektene. Da det heller ikke var inntatt noe om dette forholdet i overtakelsesprotokollen (**vedlagt som bilag 9**), hadde selger misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhendingsloven § 3-7. I tillegg anførte kjøper at § 3-8 kom til anvendelse da eiendommen ikke svarte til faktiske gitte opplysninger. Til slutt ble det anført at det reklamerte forhold representerte en vesentlig mangel i henhold til § 3-9, 2.pkt; det faktum at eiendommen var befengt med skadedyr gjorde at boligen avvek vesentlig fra forventet stand. Av brevet fremgikk det:

"Det er ikke bare spørsmål om et teknisk problem, men et problem som har medført betydelig vantrivsel, og som gjør det i praksis ulevelig i eiendommen. Mine klienter kan ikke leve et normalt sosialt liv. Et avgjørende moment er at de teknisk fagkyndige kan ikke gi noen garanti for at skadedyrene er permanent utryddet, selv ved optimal prosess ved sprøyting m.v. Med andre ord lever mine klienter i en permanent uvisse om skadedyrenes tilværelse".

Kjøper nedla etter dette et krav om å heve kjøpet på grunn av at eiendommen hadde vesentlig mangel. Kjøpesum med tillegg av renter og omkostninger ble krevd refundert av selskapet, pluss de omkostninger som kjøper hadde hatt i forbindelse med skadedyrangrepene (**bilag 5**). Når det gjaldt sprekk i brannmuren og lekkasje i taket hadde disse forhold også betydning, men det var skadedyrene som var av avgjørende betydning for kjøpers krav om heving.

Ved brev av 27.06.2005 til selskapet (**bilag 10**) oversendte kjøper skaderapport av Takst Team Hordaland AS datert 16.06.2005 (**bilag 11**). Takstmannen ble av kjøper bedt om å kontrollere badehimlingen i 1.etasje, sprekker i brannmur, samt grunnmur i bod og yttertaket via luke i soverom. Når det gjaldt merkene etter vannlekkasje i badehimlingen fremgikk det i rapporten:

"Eier opplyste at yttertekkingen er skiftet i senere tid. Vi antar at lekkasjen som det er merker etter i badehimlingen var en av årsakene til at yttertekkingen ble skiftet. Platene som er skadet kan utbedres ved å demontere to-tre plater og erstatte disse med nye".

Videre uttalte takstmannen seg om sprekkene i brannmuren v/ovnen:

"Rissene i brannmur er små og etter vår mening uten betydning med hensyn til brannsikkerheten. Det er ikke unormalt med denne type risser brannmur".

I tillegg ble grunnmuren kontrollert ved boden i kjelleren. Takstmannen registrerte imidlertid ingen unormale fuktverdier.

Til slutt ble det under befaringen foretatt kontroll av yttertaket. Fra rapporten hitsettes:

"Yttertaket ble kun sett innvendig fra en luke i soverom. Det var fuktmerker i pappen/isolasjonen, men det ble ikke registrert fukt. Vi antar at disse fuktmerkene skyldes lekkasje fra yttertaket, fra før det ble skiftet. Vi antar her at det har vært lekkasjer fra før yttertaket ble skiftet, men vi kan ikke se at det har ført til skader på huset utover det vi har sett".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper fremla i tillegg ved brev av 27.06.2005 (**bilag 10**) foto over eiendommens situasjon (**bilag 12**). Av bildene anførte kjøper at det fremgikk at markisen på veranda var ødelagt, og ikke bare "slitt" slike det fremgikk av selgers verdi- og lånetakst (**bilag 3**). Kjøper anførte at markisen måtte skiftes ut, og dette måtte erstattes av selger. I kjøpers brev ble det videre vedlagt kvitteringer for utgifter som kjøper hadde hatt til sammen for boligens mangler. Utgiftene ble samlet på kr. 32.186.88,- (**bilag 13**). Selskapet ble også i samme brev (**bilag 10**) oversendt notat fra kjøper datert 23.06.2005 (**bilag 14**) med en beskrivelse av hvordan kjøper opplevde tilværelsen med skadedyr i huset.

Ved brev av 08.07.2005 (**bilag 15**) opplyste selskapet til kjøper at det ikke var mulig å ta stilling til alle deler av mangelskravet, og ville avvente en ferdigbehandling av saken frem til det ble avklart endelig avdekking/sanering av forekomst av biller i eiendommen. Selskapet ba derfor om å få oversendt endelig kostnadsavklaring vedrørende melbillene. Videre informerte selskapet om at de hadde vært i kontakt med ABS skadedyrkontroll som opplyste at melbiller kun bodde i mat og at de kun spiste matvarer. Dvs at de ikke angrep trevirke eller husets konstruksjon.

Ved brev av 05.08.2005 (**bilag 16**) opplyste kjøper at de hadde vært i kontakt med Actum Norge AS, og selskapet kunne ikke gi en garanti for at melbillene var endelig og definitivt utryddet. Det ble vedlagt notat fra kjøper til kjøpers advokat som beskrev en uholdbar situasjon hvor biller ble funnet i hele huset. Kjøper ba om selskapets standpunkt til kravet om heving av kjøpet, og videre dekning av de utgifter som kjøper hadde hatt.

Selskapet ba kjøper om å fremlegge erklæring/uttalelse fra Actum Norge AS ved brev av 15.08.2005 (**bilag 17**).

Det ble fremlagt uttalelse fra Actum Norge AS ved brev av 10.08.2005 (**bilag 18**). Av uttalelsen fremgikk det:

"Brunsvart melbille kan bli over tre år gammel og leve i flere måneder uten å ta til seg næring ... Actum kan ikke garantere for hvor mange behandlinger som er nødvendig for å utrydde melbillene. Årsaken er at det er usikkert hvor lenge melbillene har vært i boligen. Det er derfor vanskelig/umulig å si noe konkret om i hvilke areal, og hvor mange behandlinger som er nødvendig".

På bakgrunn av uttalelsen fra Actum fastholdt kjøper sitt krav ved brev av 22.08.2005 (**bilag 19**). Ettersom det var usikkert om melbillene i det hele tatt kunne utryddes på grunn av at de kunne bevege seg overalt i boligen, også under gulv og tepper, hvor de i tillegg ikke kunne bli nådd med giftsprøyter, ønsket kjøper fortsatt å heve kjøpet. Etter tredje gangs behandling med giftsprøyte hadde kjøper fortsatt funnet melbiller i boligen som hadde overlevd.

Selger innga nye kommentarer til kjøpers reklamasjon ved brev av 23.08.2005 (**bilag 20**). Selger fastholdt det standpunkt at de aldri hadde registrert melbiller i huset så lenge de bodde der. Det ble verken konstatert melbiller ved utflytting eller ved utvask. Varene de tok med seg ble også sjekket i

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

det nye huset uten at de fant spor etter biller. Det ble også anført at melbille var noe enhver kunne få med seg hjem fra butikken i varer de hadde kjøpt, og ettersom omfanget var såpass lite ifølge Actum, tilsa dette at billene ikke hadde vært i huset lenge. Videre dersom melbille allerede hadde eksistert under selgers eiertid ville selger ha benyttet seg av sin innboforsikring som de hadde da de bodde i boligen.

Når det gjaldt kjøpers reklamasjon vedrørende markisen anførte selger at den var moden for utskifting, men at det ikke var helt ubrukelig. Videre heter det i brevet:

"Slik vi forstår det skulle markisen følge med så lenge den var montert, men det er jo ikke slik at vi hadde plikt til å skifte denne før salg. Dersom markisens tilstand var avgjørende for kjøperne hadde de full anledning til å undersøke denne i forbindelse med visning og overtakelse. Det kan også nevnes at det går klart av bildene på prospektet at den er slitt i kantene og dette gir da stor oppfordring til å undersøke den nærmere".

Selger hadde ingenting å tilføye vedrørende riss i brannmuren, ettersom det ikke ble nevnt noe om mangelfull brannmur i taksten før salget. Det ble videre fastholdt at selger ikke hadde registrert lekkasje på bad så lenge de bodde der, selger viste således ikke hva som var årsaken til bulkene i takplatene. Videre heter det:

"Ettersom dette var synlig på visning og ved overdragelse er utskifting av platene etter vår mening noe kjøperne må bekoste selv. Hva som er konstatert av fuktskade gjennom luke på soverommet vet vi ikke".

Ved brev av 23.08.2005 oversendte kjøper utdrag av kjøpers dagbok som omfattet tidsrommet 14.07.2005 – 22.08.2005 (**bilag 21**). Det ble lagt frem påstand om at det var tilstrekkelig grunnlag for å heve kjøpet.

Ved brev av 30.08.2005 vedla kjøper på ny et notat som i detalj redegjorde for de følger melbilleproblemene hadde hatt for kjøpers familie (**bilag 22**). Selskapet ble bedt om å ta et omgående standpunkt til hevingsspørsmålet.

Selskapet bestilte takstmann for besiktigelse av melbilleproblemene. Befaringsrapport ble fremlagt av takstmann Heine Skage datert 14.09.2005 (**bilag 23**). Av rapporten hitsettes:

"Undertegnede foretok befaring etter at det var utført tre sprøytebehandlinger, og det ble derfor kun observert noen få døde insekter. Actum Norge opplyser at sprøytebehandlingene må fortsette over tid til problemet er løst ... Utbedring: Sprøytebehandling må utføres til insektene er utryddet. Utbedringskostnader: Sprøytebehandling fra Actum Norge AS vil utgjøre kr. 3.750,- pr. behandling. Kostnader for utvasking og rengjøring av innbo er ikke beregnet. Kostnader i forbindelse med matvarer er ikke beregnet".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev av 23.09.2005 (**bilag 24**) opplyste kjøper til selskapet at det fortsatt ble funnet insekter i boligen, og at Actum foreslo sprøytebehandling av tomt hus. I så fall måtte kjøkkenvegg og gulv bli revet for å komme til med sprøytemidlene. Kjøper hadde fått nok og informerte om at de hadde flyttet. Selskapet ble på ny bedt om å ta stilling til hevingsspørsmålet.

Selskapet avsto endelig kjøpers reklamasjon ved brev av 21.10.2005 (**bilag 25**). At takplatene i badehimlingen hadde vært utsatt for skade var synlig for kjøper ved visning, utskifting var således påregnelig. Forholdet representerte ikke et vesentlig avvik fra forventet stand i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt.

Selskapet avsto også kjøpers krav vedrørende sprekke i brannmuren. Det ble vist til takst av Takst team (**bilag 11**) som slo fast at sprekken var uten betydning for brannsikkerheten. Det ble også påpekt at slike risser var helt normalt for ovner. Dette forholdet avvek ikke fra det forventbare i henhold til § 3-9, 2.pkt.

Det reklamerte forhold vedrørende markisene ble avslått med henvisning til avhl. § 3-10. Markisen var synlig på i salgsoppgaven og ved visning, og kunne således ikke gjøres gjeldende av kjøper. Videre var boligen oppført i 1963, og det var da påregnelig at vedlikeholdstiltak var nødvendig. Markisen var slitt og moden for utskifting, men den var ikke defekt utover normal slitasje.

Når det gjaldt melbillene kom selskapet til at det ikke var godtgjort at billene var til stede i boligen også i selgers eiertid. Kravet måtte derfor avvises i henhold til avhl. § 2-4(2) jf. 3-1(2). Selger hadde aldri vært plaget av billene, og Actum Norge kunne ikke si med sikkerhet om billene var i boligen ved overtakelse. Det var ingen holdepunkter for å anta at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhl. § 3-7 og 3-8.

Selskapet kom også frem til at det melbillene heller ikke representerte et vesentlig avvik fra forventet stand, jf avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble begrunnet med at melbillene først og fremst angrep matvarene, og ikke husets trevirke eller konstruksjon. Da omfanget av billene syntes å være moderat, og at det virket som at kjøper hadde fått kontroll på bestanden med relativt sett beskjedne utbedringstiltak og kostnader, var ikke forholdet av den art at det oppfylte vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt.

Ettersom selskapet konkluderte med at det reklamerte forhold ikke var mangler etter avhendingsloven, ble krav om heving således avslått fra selskapets side.

Kjøper påklaget selskapet avslag ved brev av 31.10.2005 (**bilag 26**). Det ble fremmet påstand om at selskapet opptrådte partisk i avgjørelsen av saken, og at det kun la selgers forklaring til grunn. Ettersom kjøper allerede på innflyttingsdagen fant en voksen bille i boligen, måtte man gå ut i fra at eggleggingen hadde funnet sted ca. 3 måneder tidligere. Det ble her vist til Statens institutt for Folkehelse (**bilag 6**). Billene måtte således ha vært i boligen før overtakelsen fant sted. Av reklamasjonen ble det videre anført:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Videre – når hun nesten daglig har funnet voksne biller – innebærer dette at det høyst sannsynlig har vært flere biller tilstede, altså ikke bare et enkeltstående individ ... Konklusjonen må bli at det er overveiende sannsynlig – mer enn 50 % - at selger har visst om billene, men fortiet ved salget".

Selskapet ble etter dette bedt om å vurdere saken på nytt.

Kjøper purret på sin siste anmodning ved brev til selskapet datert 17.11.2005 (**bilag 27**).

Selskapet av slo på ny kjøpers krav ved brev av 21.11.2005 (**bilag 28**). Selskapet opplyste om at Protector ASA behandlet krav i forbindelse med selgers tegnede eierskifteforsikring, og opptrådte således på vegne av selger. Videre kunne ikke selskapet se at det hadde fremkommet nye opplysninger i saken som skulle tilsi et endret standpunkt i den fremsatte reklamasjon. Avslaget ble derved fastholdt.

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret ved brev av 19.12.2005 (**bilag 29**). Det ble anført at selskapet ikke tok hensyn til den omfattende dokumentasjon som forelå med hensyn til forekomst av melbiller. Det var i følge kjøper åpenbart at selger kjente til billeproblemene ved salget av eiendommen.

Ved brev av 30.01.2006 (**bilag 30**) informerte kjøper Forsikringsklagekontoret om at de nå hadde solgt huset med billeproblemene. Etter en lengre tids salgsforsøk oppnådde de 95 000 kr mindre for boligen enn det de betalte (kr. 1.545.000,-). Det ble anført at i dagens situasjon på boligmarkedet skulle de kunne ha oppnådd en del mer enn det de betalte for boligen. Begrunnelsen for den lave prisen var at det måtte opplyses om melbilleproblemene til potensielle kjøpere.

Forsikringsklagekontoret sendte brev til selskapet 28.06.2006 (**bilag 31**). Ut i fra sakens dokumentasjon var det uklart for kontoret om forekomsten av melbiller var av et slikt omfang og en slik alvorlighetsgrad at vesentlighetsvilkåret var oppfylt. Videre het det:

"Av kjøpers brev av 26.01.2006 fremgår at melbiller sist ble observert 3 mnd tidligere, altså i oktober 2005. Vårt kontor oppfatter dette slik at de tiltak som ble utført av Actum viste seg til sist å løse problemet. Det er imidlertid ikke opplyst hvor store kostnader som samlet sett påløp for å utrydde melbillene, og det er således usikkert om kostnadene isolert sett overstiger den terskel som praktiseres i forhold til vesentlighetsvilkåret. Det er etter vår oppfatning også usikkert om forholdet ut fra sin art er tilstrekkelig til å anse vilkåret som oppfylt. Det vises herunder til at melbillene etter det opplyste ikke har konsekvenser for bygningskonstruksjonene. Mangelen knytter seg således i første rekke til selve ubehaget ved å ha slike dyr i boligen".

Etter Kontorets mening var det mest aktuelle spørsmålet i saken om det var sannsynlighetsovervekt for at selger var, eller måtte ha vært kjent med forekomsten av melbiller. Det måtte i vurderingen bli lagt vekt på at kjøper oppdaget melbillene allerede på innflyttingsdagen. I tillegg ble det vist til takstrappreport av Skage (**bilag 23**) hvor det ble vist til samtale med Actum Norge AS. Actum kunne

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ikke fastslå hvor lenge billene hadde vært i huset, men han antok at billene var etablert i huset før overtakelsen. Kontoret ba derfor selskapet om å vurdere om det forelå sannsynlighetsovervekt for at selger måtte ha hatt kunnskap om melbillene. Av brevet ble det i tillegg opplyst om at Forsikrings-skadenemnda ikke hadde behandlet et tilsvarende saksforhold tidligere, og at dersom det ikke ble funnet en løsning var spørsmålet egnet for nemndsbehandling.

Selskapet ga tilsvar til Kontorets anmodning ved brev av 19.07.2006 (**bilag 32**). Selskapet fant at det ikke forelå sannsynlighetsovervekt for at selger måtte ha hatt kjennskap om billene. Av brevet fremgikk det:

"Etter avhl. § 3-7 er det ikke tilstrekkelig at selger burde kjenne til. Vilkåret er at selger måtte kjenne til problemet, her melbillene. Det må ikke foreligge noen rimelig grunn for at selger ikke skulle kjenne til forholdet. Selger har ikke kjent til melbiller og vi er av den oppfatning av at de heller ikke måtte det. Melbille-angrep kan forekomme i ulik grad. Det kan være beskjedent, for så å blusse opp etc. Videre er det kjent at angrep kan komme helt plutselig/brått ved at matvarer som er befengt med biller plasseres i skapene".

I notat fra kjøper til kjøpers advokat datert 26.07.2006 (**bilag 33**) fastholdte kjøper sitt krav, og redegjorde ytterligere for problemene knyttet til melbillene. Kjøper vedla oversikt over utgifter som kjøper krevde refundert; utgifter i forbindelse med vedlikehold, innvendig utbedring, oppgradering av boligen, sanering av brunsvart melbille, flytteutgifter fra boligen, doble utgifter i forbindelse med to bosteder, advokatutgifter, låneutgifter og til slutt tap i forbindelse med kjøp og salg av boligen. Kjøpers samlede krav ble på kr. 272.458,-.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold representerer en mangel etter avhendingslovens § 3-7 og § 3-9 andre punktum.