

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 273

09.09.11

Saken omhandler:

Angrep fra skadedyr i leiligheten (brun pelsbille). Reklamasjonsspørsmål.
Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8, 3-9 og 4-19.

3-roms selveierleilighet oppført i 1962, ble i september 2010 solgt ”som den er” for kr. 3 630 000,- . Overtakelsen fant sted 16.11.2010. I slutten av mars 2011 reklamerte kjøper til selskapet over forekomst av innsekter i leiligheten. Kjøper sendte inn en prøve til Folkehelseinstituttet, hvor det ble avdekket at innsektene var av typen brun pelsbille. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at kjøper hadde reklamert for sent over forholdet, jf. avhl. § 4-19. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og påpekte at det var merkelig at tidligere eier ikke hadde avdekket insektene i leiligheten. Selskapet bemerket imidlertid over KKFE at det ikke var holdepunkter for å anføre at selger hadde tilbakeholdt opplysninger eller gitt uriktige opplysninger til kjøper før avtaleinngåelsen. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhl. § 4-19. Subsidiært utgjorde det reklamerte forhold verken en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2. pkt. Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering til KFE, og fastholder blant annet at selger må ha kjent til forekomst av biller i leiligheten ved salget.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Ikke dokumentert.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda vil først ta stilling til hvorvidt reklamasjonen ble fremsatt i rimelig tid etter klager oppdaget eller burde ha oppdaget innsektene i leiligheten, jf. avhendingsloven § 4-19 første ledd.

Avgjørende for når reklamasjonsfristen starter sitt løp, er når innsektene viste seg på en slik måte at det er rimelig å kreve at reklamasjon fremsettes. Nemnda viser her til sin avgjørelse KFE-210, avsagt den 20.10.10. Forutsatt at klager ikke visste hva slags innsekt det var tale om, starter reklamasjonsfristen etter nemnda sin oppfatning ikke å løpe fra det tidspunktet klager oppdaget den første billen. Det er først når mengden insekter blir betydelig, eller at insektplagene har pågått en stund, at det vil være naturlig å fremsette en reklamasjon.

Nemndas flertall, medlemmene Leisner og Vold, har kommet til at reklamasjonen er rettidig fremsatt. Flertallet viser her til at det ut fra den beskrivelsen som gis i sakens

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

dokumenter, var naturlig for klager å avvete utviklingen av innsektene før reklamasjon ble fremsatt. Når først omfanget gjorde klager urolig, ble prøver sendt inn til Folkehelseinstituttet og reklamasjonen ble fremsatt umiddelbart etter at prøveresultatene forelå.

Mindretallet, medlemmet Anderssen, har kommet til at reklamasjonsspørsmålet må avvises fra realitetsbehandling. Mindretallet viser her til at nemnda ikke har kunnskap om hvor mye innsekter det var til å begynne med eller hvordan den nærmere utviklingen av innsektene artet seg. Etter mindretallets syn kan det derfor ikke fastslås når innsektangrepet var av en slik varighet eller omfang at reklamasjon burde vært fremsatt, jf. merknadene ovenfor.

Nemnda vurderer deretter om det foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. I forhold til dette spørsmålet, bemerker den samlede nemnda at saken er for dårlig opplyst til å kunne ta stilling til spørsmålet. Nemnda viser her til at det ikke er gitt opplysninger om hvilke tiltak som er nødvendig i forbindelse med saneringen av innsektene. Det er heller ikke angitt hvilke kostnader som vil påløpe i forbindelse med disse arbeidene. Nemnda finner derfor å måtte avvise dette spørsmålet fra realitetsvurdering. Det vises her til mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B og D.

Konklusjon:

Klager gis medhold i reklamasjonsspørsmålet, saken avvises for så vidt gjelder sakens realitet.

Uttalelsen er avgitt med slik dissens som fremgår ovenfor.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-881

3-roms leilighet ble i september 2010 solgt ”som den er” for kr. 3 630 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

”... Meget pen 3-roms selveier ... Leiligheten ligger i høy første etasje ... hele leiligheten ble oppusset i 2003/2004 og holder en meget god standard...

... Byggeår:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

1962.”

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de hadde kjøpt boligen i 2003, og hadde bodd i leiligheten i 7 år. Videre hitsettes følgende fra egenerklæringen:

”Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Nei.”

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst over boligen datert 02.09.2010 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

*”... **Sammenfattet beskrivelse***

... 3-roms leilighet beliggende i bygningens 1.etg. Standarden er gjennomgående meget god. Hele seksjonen ble oppusset i 2003/2004 med full oppgradering av overflater, slip/lakkert parkett, ny parkett i kjøkken og ett soverom, nytt tidsmessig Ikea-kjøkken, nytt tidsmessig bad.”

Kjøper overtok eiendommen 16.11. 2010 (**bilag 1**).

Ved e-post datert 30.03.2011 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over skadedyr i leiligheten og dårlig lydisolering. Sistnevnte forhold er frafalt overfor KKFE. Av reklamasjonen hitsettes:

”... 1. Jeg har oppdaget at det er skadeinsekter i boligen.

Disse innseltene var i boligen fra jeg flyttet inn. Jeg trodde først at dette kom fra blomster utenfor, men det ble bare mer av det.

Jeg har nå sendt inn prøve til folkehelseinstituttet og har fått svar derfra.

Det er brune pelsbiller, dette fikk jeg ikke noen opplysninger om. I taksten sto det at standarden i leiligheten er gjennomgående meget god, det samme sto det i prospektet...”

I brev av 01.04.2011 til selskapet oversendte kjøper analyserapport fra folkehelseinstituttet datert 28.03.11 (**bilag 6**). Av rapporten fremgikk det at den innsendte prøven fra kjøper inneholdt flere individer av brun pelsbille. Følgende hitsettes fra rapporten:

”Kommentar:

Prøven inneholdt flere individer av brun pelsbille og en edderkopp. Se vedlagte fakturaark for mer informasjon om brun pelsbille.”

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 13.04.2011 (**bilag 7**). Selskapet begrunnet avslaget med at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhl. § 4-19 første ledd. Her ble det bemerket:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"... Av reklamasjonen går det frem at forholdet ble oppdaget 16.11.2010. Reklamasjonen er datert 30.3.2011, over 4 måneder senere..."

... I dette tilfellet er reklamasjonen fremmet over 3 måneder etter forholdet ble oppdaget. I henhold til rettspraksis er det ikke reklamert innen rimelig tid, slik loven krever. Det følger da av avhendingsloven § 4-19, at du har tapt retten til å anføre forholdet som mangel."

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 25.04.2011 (**bilag 8**). Av klagen hitsettes:

"Jeg har sendt inn klage til Protector forsikring, men har fått avslag på reklamasjonen fordi jeg har sendt inn klagen for sent. Jeg visste ikke at jeg skulle henvende meg direkte til selgeren av leiligheten. Jeg trodde i første omgang at disse dyrene ikke var skadedyr.

Jeg har sendt inn en klage på at jeg har oppdaget at det er brune pelsbiller i leiligheten min, jeg så at det var noen små dyr den samme dagen jeg overtok leiligheten 16.11.2010. Jeg visste ikke hva slags dyr dette var, jeg har aldri hørt om slike dyr før. Så jeg trodde dyrene kom fra buskene som er rett utenfor leiligheten min, og de ikke var noe farlige. Dessuten så er fyrrommet rett under leiligheten min, så jeg tenkte at disse småkrypene kom inn i fyrrommet pga. varmen og deretter opp i min leilighet. Det er mange sprekker i parketten og store sprekker ved gulvlistene, jeg fant også en del døde dyr når jeg skulle skifte pære i en lampe som tydeligvis hadde ligget der en stund. Larvene til brune pelsbiller angriper ulltøy og annet.

Jeg har brukt litt tid på å samle sammen en del av dyrene og så sendte jeg en prøve til Folkehelse instituttet, og fikk svar derfra at det var brune pelsbiller, og så sendte jeg en klage til Protector forsikring. De tidligere eierne benekter at de har sett noen dyr i leiligheten, det synes jeg er merkelig i og med at jeg så disse dyrene samme dag jeg overtok leiligheten, jeg hadde da ikke flyttet noen eiendeler inn i leiligheten.

Da jeg fikk opplysninger om hva slags skadedyr dette var, ble jeg veldig deprimert og føler at det er tungt å bo i denne leiligheten, det trengs en del reparasjoner i leiligheten. Alle sprekker i parkett og sprekker ved gulvlistene bør repareres."

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i oversendelsesbrev datert 27.04.2011 (**bilag 9**). I brevet fastholdte selskapet at kjøper hadde fremsatt reklamasjonen for sent. Subsidiært anførte selskapet at det verken forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Her ble det blant annet bemerket:

"... Avhl. §§ 3-7, 3-8, jf. § 3-9, 1 pkt.

Selger opplyser at de ikke har kjennskap til at det er brune pelsbiller i leiligheten. Selger sitter som styremedlem i borettslaget og styret har ikke blitt varslet om lignende tilfeller tidligere.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at selger har hatt kunnskap om forholdet.

Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at selger grovt uaktsomt, svikaktig eller illojalt har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger i forbindelse med salg av eiendommen...

... Avhl. § 3-9, 2 pkt.

Det er ikke gitt opplysninger om at det er oppdaget brune pelsbiller i verdi- og lånetaksten. Takstmannen Pål Pettersen opplyser i telefonsamtale til selskapet at han ikke har registrert / sett biller i leiligheten.

For øvrig gjøres sekretariatet oppmerksom på at det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon for å svare på samtlige juridiske spørsmål saken reiser.

Det foreligger kun en rapport fra Folkehelseinstituttet som konstaterer at det er tale om brune pelsbiller. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilke tiltak som må iverksettes og utbedringskostnadene forbundet med dette.

På generelt grunnlag tas det forbehold etter avhl. § 4-10, jf. § 4-11. ”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 28.04.2011 (**bilag 10**). Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhl. § 4-19. Subsidiært var det ikke holdepunkter for å anta at det reklamerte forhold utgjorde mangel verken etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2. pkt. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes i sin helhet:

”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til brune pelsbiller i leiligheten, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet vurderer først spørsmålet om hvorvidt kjøper har reklamert rettidig etter avhendingsloven § 4-19.

Det er på det rene at kjøper har reklamert innen fem år fra overtakelsen av eiendommen, jf. avhendingsloven § 4-19 annet ledd. Spørsmålet i dette tilfellet er om kjøper har fremsatt reklamasjon innen ”rimelig tid” etter § 4-19 første ledd.

Med bakgrunn i avgjørelse fra Høyesterett med referanse Rt. 2010 s. 233 legger sekretariatet til grunn at en reklamasjon som fremsettes over 3 måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i normaltilfellene må anses for å være fremsatt for sent.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det kommer av kjøpers reklamasjon og kjøpers klage til KKFE brev at insektene ble avdekket av kjøper samme dag som hun flyttet inn i leiligheten 16.11.2010. Reklamasjon til selskapet ble imidlertid ikke fremmet før 30.03.2011, om lag 4,5 måneder etter at forholdet ble oppdaget. På lik linje med selskapet er sekretariatet av den oppfatning at en reklamasjon som fremsettes over 4 måneder etter at skadeforhold blir avdekket, må sies å være for sent fremsatt etter avhendingsloven § 4-19 første ledd.

Kjøper har således tapt sin rett til å gjøre forholdet gjeldende som mangel overfor selger/selskapet på bakgrunn av for sen reklamasjon, jf. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet vil videre bemerket at det ikke er holdepunkter i sakens dokumenter for å legge til grunn at selger har opptrådt illojalt i dette tilfellet, slik at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Dette begrunnes for det første med at sekretariatet ikke kan se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har tilbakeholdt opplysninger om det reklamerte forhold etter avhendingslovens § 3-7. Det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav, jf. alminnelige bevisbyrderegler. Det er ikke sannsynliggjort at selger har hatt kjennskap eller måtte ha hatt kjennskap til angrep av skadedyr i leiligheten.

Sekretariatet kan videre ikke se at det fra kjøper er dokumentert at selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og angrep fra skadedyr etter avhendingsloven § 3-8. Det foreligger derfor ingen mangel etter denne bestemmelsen.

Til slutt vil sekretariatet bemerke at KKFE heller ikke har holdepunkter for å anta at biller i leiligheten utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. Dette fordi det for sekretariatet ikke er dokumentert gjennom en skaderapport hvorvidt det faktisk er angrep av biller i leiligheten, hvor stort omfang det er snakk om eller hvor høy utbedringskostnadene er. Slike opplysninger vil være sentrale ved vurderingen av om det foreligger mangel et etter avhl. § 3 9, 2.pkt. Her vil sekretariatet igjen bemerke at det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav.

Sekretariatet konkluderer etter dette med at kjøper har reklamert for sent etter avhendingsloven § 4-19. Subsidiært utgjør det reklamerte forhold ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3 8 eller 3-9, 2.pkt. ”.

Ved e-post datert 24.05.2011 klaget kjøper saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 11**). I klagen bemerket kjøper blant annet:

”... Det står i det siste brevet jeg har mottatt at takstmann ikke har sett billene da han var på befaring, antakeligvis var han på befaring om sommeren og da er billene ikke å se. Eggene til brune pelsbiller blir klekket ut om høsten, så jeg så heller ingen biller nå jeg var på visning, på sensommeren. Megler har heller ikke sett dette.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det er sjelden selgere vil innrømme at de har biller/skadedyr i leiligheten, det vil jo gjøre det vanskelig å få solgt...

... I den siste tiden har jeg sett få biller i leiligheten, har sett noen på badet mitt, det har jeg ikke sett tidligere, men jeg regner med at de vil komme igjen til høsten, når varmen blir satt på igjen i fyrrommet rett under min leilighet.”.

Ved e-post datert 26.05.2011 opplyste selskapet at de ikke hadde noen ytterligere kommentarer til saken i KFE (**bilag 12**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert rettidig etter avhendingsloven § 4-19. Videre bes nemnda om å ta stilling til hvorvidt forekomst av brune pelsbiller i leilighet utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.