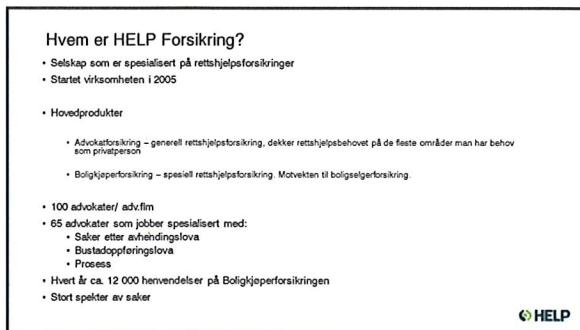


Skadedyr i avhendingssaker

Advokat MNA Silje N. Andresen
Gardermoen, 08. mars 2018

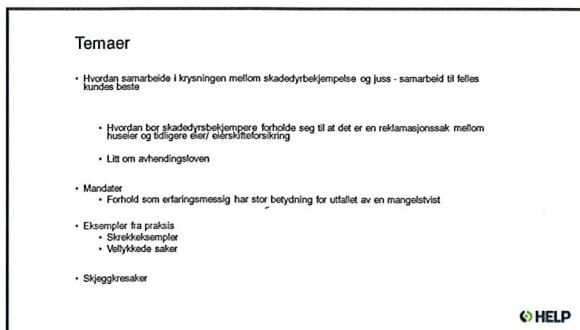




Hvem er HELP Forsikring?

- Selskap som er spesialisert på rettshjelpsforsikringer
- Startet virksomheten i 2005
- Hovedprodukter
 - Advokatsforsikring – generell rettshjelpstorsikring, dekker rettshjelpebehovet på de feste områder man har behov som privatperson
 - Boligkjøperforsikring – spesiell rettshjelpstorsikring. Motvekten til boligselvforsikring.
- 100 advokater/ adv.fim
- 65 advokater som jobber spesialisert med:
 - Saker etter avhendingsslova
 - Bustadoppføringslova
 - Proses
- Hvert år ca. 12 000 henvendelser på Boligkjøperforsikringen
- Stort spekter av saker

• **HELP**



Temaer

- Hvordan samarbeide i krysningen mellom skadedyrbekjempelse og juss - samarbeid til felles kundes belte
- Hvordan bør skadedyrbekjempere forholde seg til at det er en reklamasjonssak mellom huseler og tidligere eier/ elærskifteforsikring
- Litt om avhendingssloven
- Mandater
 - Forhold som erfaringmessig har stor betydning for utfallet av en mangelstvit
- Eksempler fra praksis
 - Skrekkelseksempler
 - Vetykkede saker
- Skjeggresaker

• **HELP**

Krysningen mellom skadedyrbekjempelse og
juss

- Kunden har et reelt problem – f. eks skadedyr
- Bolgen er kjøpt for mindre enn 5 år siden
- Husene vil reklamere overfor selger
- Avhendingsloven og kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom kjoper og selger



«Det er ikke nok å ha rett, man må også få rett!»



Hvordan få rett?



- Kunnskap/ekspertise
 - Juridisk
 - Teknisk
 - Man må gå frem på riktig måte, man må ha relevante bevis
- Altså: Man må både bevise at man har et rettmessig krav og gå frem på riktig måte
- Økonomiske ressurser til å forfolge en sak, ha råd til å tape

HELP

- Krav til fremgangsmåte
- Dokumentasjonskrav
 - Skaderidspunkt
 - Skadeomfang
- Bevisbyrde

HELP

Skadedyrsbekjemerens roller

- Skadedyrsbekjemper i direkte forstand
- Skadedyrsbekjemerens «tilleggsfunksjon» i reklamasjonstilfellene:
 - Fagkyndig i reklamasjonssak – adekvat dokumentasjon/bevis for huseier

HELP

Avhendingsloven – krav til fremgangsmåte og krav til bevis

- Loven er en forbrukerlov – tar hensyn til begge kontraktsparter
 - Dette kan desverre innebære både ulemper og kostnader for kjøper
- Loven stiller krav om *fremgangsmåte* hvis kjøper vil påberope kontraktsbrudd fra selger
 - *Rettslig* kan bli konsekvensen hvis man ikke følger lovens krav til fremgangsmåte
- Behov for dokumentasjon – de materielle (juridiske) mengelavurderingene



Fremgangsmåte - krav mot selger/ eierskifteforsikring

- Reklamasjon, avhl. §§ 4-19 og 4-13
 - Frister
 - Innhold i reklamasjonen
- Selgers rettingsrett, avhl. § 4-10
- Sikre bevis – Bevisbyrde
 - At det er en «mangel»
 - Faktisk spørsmål – skadens eksistens ved risikoovergangen
 - Rettlig spørsmål – om skaden er en rettlig mangel i henhold til kontrakten
 - Berettiget forventning
 - Kontraktsvillår – «som den er»
 - Omfanget av «mangelen»
 - Fysisk
 - Kostnader



Nærmere om reklamasjon – avhl. § 4-19 og § 4-13



§ 4-19. Reklamasjon

- (1) Kjøperen har retten til å gi selsjøen avslabret gjeldende dersom kjøperen ikke har funnet fram til etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget det, gir selsjøen melding om at avslabretet vert gjort gjeldende og har slags avslabredet.
- (2) Reklamasjon kan ikke ske inntil 5 år etter at kjøperen har overstekte brukene av eigendommen, derom ikke selsjøen ved garanti eller enten har tatt på seg ansvar for lengre tid.
- (3) Selsjøen kan ikke gjøre gjeldende et det er reklamert for seint dersom selsjøen har vore grovt aktus, userig eller for øvrig handlet i strid med god bru.
- (4) Retten til å gjøre avslabret gjeldende kan også bli taft etter reglene om forelding i førelagslova.



§ 4-13. Henving

- (1) Kjøperen kan heve avtala dersom mangelen inneber et vesentlig avtalebrot.
- (2) Kjøperen har retten til å heve dersom kjøperen ikke gir selsjøen melding om henving innan rimelig tid etter at kjøperen har kjent eller burde vite kjent med mangelen, eller etter at fristen som måtte følge av krav eller melding etter § 4-13-1 ikke er gått ut. Dette gjeld likevel ikke dersom selsjøen har vore grovt aktus, userig eller for øvrig handlet i strid med god bru.
- (3) §§ 4-3 tredje ledd og 4-4 gjeld tilsvarende.



• Frist – avhl. §§ 4-19

- Relativ frist – 1. ledd
 - Innan «rimelig tid», regnet fra «oppdaget» eller burde ha oppdaget»
 - Ikke lønnsom om et omfang må være avklett, og fristen kan løpe langt tidligere enn det
 - Viktig å melde fra om det man vet, så får man heller supplere senere
 - Farlig å avvente om andre enn selger er ansvarlige (feks sameiet, tingssakforsikring)
- Absolutt frist – 2. ledd
 - Fem år fra overtakelsen
- Særlig frist ved krav om henving – avhl. § 4-13

• Krav til reklamasjonens innhold



Nærmere om selgers utbedringsrett - avhl. § 4-10

- -Defensiv mangelsbefoyelse-
- Rettighet for selger, men visse grenser
 - Tid
 - Ulempe
- Konsekvens av at utbedringretten «kronkes» - et ellers rettmessig krav forspilles
- Utbredt misforståelse: At sikring av dokumentasjon for skaden er tilstrekkelig.
 - Dokumentasjon og rettsrett er to ulike ting i forhold til loven



Det materielle kravet – dokumentasjon, bevis, bevisbyrde, mandater

- Sentrale forhold i avhendingstvister om skadedyr
- Skadetidspunkt – før eller etter overtakelse?
- Årsak til skadedyrsforekomsten?
- Omfanget – kostnader ved utbedring
- Omfang/ varighet – hvor sannsynlig er det at selger har vist?



Saker fra virkeligheten

- Rotter i Høyesterett, Rt. 2008 s. 963
 - Omfanget
 - Årsaken
 - Vurderingstemset



Saker fra HELPs portefølje



Rottesaker

• *Rottemareritt i Rogaland* – to års kamp mot rotter, to års kamp mot selger, to rettsinstanser

- Sentrale temaer i saken:
 - Når hadde rotene vært aktive?
 - Opplysning om skadedyr i egeneklaring
 - Hva visste selger, var opplysningen dekkende for selgers kunnskap?
 - Informasjon ved selget – hva er «rikonformasjon»?
 - Kjøpers undersøkelsesplikt overholdt?
 - Omfang, utbedringskostnader



• *Rotter i Kristiansund – hevingskrav*

- Hvor stort var omfanget?
- Hvor lenge hadde rotene hatt tilhold?
- Hva var det sannsynlig at selger visste?



Skjeggkre

- Nytt fenomen-
- Mange saker
- En del rettspraksis, foreløpig kun i lev instans
- Mange forlik



- Et nytt «fenomen», men reiser klassiske problemstilling for skadedyrsbekjemper og advokat

- Hvor lenge har skjeggkreene vært i boligen?
 - Populasjonen - Omfang, antall, alder?
- Sannsynlig at det har vært kjent før nå?
- Trakk - effekt?
- Fremtidige løpende kostnader ved å holde frekvensen nede
- Verdiminust i markedet





Essendrops gate 3, Majorstua, pb 1870 Vika, 0124 Oslo | help.no
