

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-151

24.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

Taklekkasje – reklamasjonsfristens utgangspunkt – avhl. § 4-19 første ledd.

Et rekkehus i Klepp kommune oppført i 2006 ble solgt "som den er" for kr 3,15 mill., og overtatt av kjøper 6.7.13. Den 2.3.15 oppdaget kjøper brune flekker i kjøkkentaket. Kjøper meldte først forholdet til sameiets bygningsforsikringsselskap, og sendte deretter reklamasjon til utbygger av boligen. Først etter gjentatte undersøkelser viste det seg at det var lekkasje ved en takhatt som rant nedover i konstruksjonen. Kjøper reklamerte til selskapet den 10.6.16 og anførte at det forelå en mangel ved boligen. Selskapet avviste kravet, og anførte at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har krevd prisavslag lik utbedringskostnaden på kr 143.750 med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om kjøpers reklamasjon er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

Den aktuelle eiendommen, et enderekkehus i Klepp kommune, ble oppført i 2006 av utbygger B. Selger kjøpte eiendommen i 2010. Selger hadde i sin eiertid opplevd at det dryppet fra himlingen, og dette hadde blitt undersøkt av takstmann rekvirert av sameiets forsikringsselskap.

Da selger skulle selge eiendommen i 2013, svarte selger "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil ved "andre installasjoner", og på spørsmål om kjennskap til skaderapporter, med følgende bemerkninger:

skaderapport i forbindelse m/kondens i vent.

Ventilasjon i tak – bod.

Lekkasje grunnet kondensering rundt ventilasjonsrør i himling bod: 2. etasje.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at himling i bod i 2. etasje måtte påregnes utbedret, og at det var en pågående reparasjon av/søk etter skadeårsak i himling i bod. Det ble ikke registrert fukt på befaringsdagen. Forholdet fikk tilstandsgrad 2.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 3,15 mill. ved kjøpekontrakt datert den 12.3.13. Overtagelse fant sted den 6.7.13.

Den 2.3.15 oppdaget kjøper brune merker i kjøkkentaket etter å ha vært bortreist på ferie. Kjøper kontaktet sameiets forsikringsselskap som innhentet en takstrapport hvor det ble angitt at årsaken til merkene i kjøkkentaket var at vann hadde trengt inn i overgang mellom tak og vegg. Sameiets forsikringsselskap avsto dekning den 10.3.15.

Våren 2015 malte kjøper taket med tre strøk. I slutten av februar 2016 oppdaget kjøper igjen brune flekker i taket på kjøkkenet ved hjemkomst fra ferie.

Kjøper tok kontakt med sin rettshjelpsforsikring flere ganger om lekkasjen. Den 19.2.16 tok kjøper igjen kontakt med sameiets forsikringsselskap.

Kjøper reklamerte til utbygger B, som hadde oppført boligen, den 16.4.16. B undersøkte boligen, men avviste ansvar den 2.5.16 ettersom reklamasjonsfristen på fem år var oversittet.

Første reklamasjon til selgers eierskifteforsikringsselskap ble sendt den 10.6.16.

Kjøper innhentet kostnadsoverslag for utbedring på kr 143.750 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble blant annet vist til at selger var kjent med usikkerheten om skadeårsaken uten at det ble opplyst om dette, og at utbedringskostnadenes størrelse uansett medfører at det foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har tilbakevist at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper har vist til at det var først ved befaring av takstmann den 2.6.16 at det ble konstatert en sammenheng med den tidligere skaden i selgers eiertid, og at det var først da kjøper ble klar over at det forelå et kontraktsbrudd i forhold til selger som ga grunnlag for en reklamasjon, jf. Rt. 2011 s. 1768. Kjøper viste til at skaderapporten fra selgers eiertid i 2012 først ble mottatt av kjøper den 13.6.16.

Kjøper anførte videre at det ble reklamert muntlig til selger per telefon i slutten av februar 2016.

Kjøper har krevd prisavslag lik utbedringskostnaden på kr 143.750, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har prinsipalt anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-9 og 4-19. Selskapet har i den sammenheng vist til at det fremgikk av skaderapporten datert 13.6.16 at det hadde vært fukt i kjøkkentaket ved flere anledninger.

Selskapet har subsidiært anført at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslova.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøperen må ifølge avhl. § 4-19 første ledd reklamere innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. Reklamasjon fant sted 10.6.16. Det følger av Høyesteretts dom i Rt. 2010 s. 103 at yttergrensen for hva som er rimelig tid, er ca. tre måneder. Dette innebærer at reklamasjonen er for sen dersom kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen i begynnelsen av mars 2016 eller tidligere.

I Høyesteretts dom i Rt. 2011 s. 1768 uttales det i avsnitt 29 at kjøperens kunnskap om en feil eller en skade ikke i seg selv medfører at reklamasjonsfristen begynner å løpe. Et "*symptom*" på mangel er ikke uten videre nok til at fristen starter (avsnitt 31). Lovens kunnskapskrav gjelder ifølge avsnitt 29 det forhold:

at det kan foreligge en kjøpsrettslig mangel, det vil si en mangel som kan danne grunnlag for et krav mot selgeren

Det tilføyes at dette i noen tilfeller uten videre vil kunne konstateres, mens kjøperen i andre tilfeller må undersøke årsaks- og ansvarsforhold nærmere. Det uttales også at det her ikke er rom for noen inngående juridisk analyse. Det er tilstrekkelig at det:

fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden.

Reklamasjonsfristen starter da å løpe. I dommen fremheves det likevel i avsnitt 30 at det ikke må stilles "*for små krav*" til de indikasjoner på mangel som må foreligge, noe som etter

sammenhengen må bety at det må kreves forholdsvis klare holdepunkter for at det kan foreligge en mangel.

Kjøperen oppdaget merker i himlingen i mars 2015. Det ble den gangen antatt at merkene skyldtes utetthet i overgangen mellom tak og vegg. Sameiets bygningsforsikring ville ikke dekke skaden. Kjøperen malte over med tre strøk maling, men ble oppmerksom på nye flekker i februar 2016. Kjøperen tok da kontakt med sitt boligkjøperforsikringsselskap og med sameiets forsikringsselskap. Det ble ikke reklamert overfor selgeren av boligen eller eierskifteforsikringsselskapet, men derimot – noe senere – overfor byggefirmaet som hadde oppført boligen i 2006. Med den aktiviteten som kjøperen viste for å få plassert ansvaret for lekkasjen, finner nemnda det vanskelig å forstå at det ikke også ble reklamert overfor selgeren av boligen. Selv om det i februar 2016 ikke var klart at det kunne bli tale om mangelsansvar som følge av selgerens opplysninger om årsaken til et tidligere fuktproblem, mener nemnda at selgeransvar må fremstå som en realistisk mulighet når man opplever tilbakevendende lekkasje- eller fuktmerker på en bolig som er under ti år gammel. Nemnda ser det slik at kjøperen senest i februar 2016 burde ha oppdaget mangelen, og at reklamasjonen 10.6.16 derfor er for sen. Nemnda nevner for ordens skyld at det ikke ut over kjøperens egen forklaring er holdepunkter for en muntlig reklamasjon til selgeren i februar 2016.

Nemnda nevner også at det ikke er grunnlag for å mene at selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig, eller for øvrig har handlet i strid med god tro, med den virkning at kjøperens reklamasjonsplikt oppheves.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Victoria van der Lagen-Larsen, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.