

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-427

14.7.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved takkonstruksjon – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19 første ledd.

En enebolig fra 1940 i Oppegård kommune ble solgt som den var for kr 4,3 mill., og overtatt av kjøper den 24.11.13. Det ble opplyst ved salget om takstein og undertak fra 1998, og at arbeidet var utført av selger, som var tømrer. Kjøper oppdaget fukt på loftet før julen 2015. I midten av september 2016 oppdaget kjøper at taket var lagt uten lufting. Kjøper reklamerte til selskapet den 28.9.16. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til feilene ved takkonstruksjonen da selger var tømrer, og at det uansett forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet anførte at det var reklamert for sent, og at det i alle tilfeller ikke forelå noen mangel. Nemnda kom til at reklamasjonsfristen ikke var overholdt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag og erstatning på kr 288.516, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag og erstatning som følge av fukt i takkonstruksjonen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum og 4-19 første ledd.

Eneboligen er oppført i 1940, og det ble opplyst i salgsprospektet at store deler av boligen nylig var oppusset. Boligen hadde saltak tekket med takstein.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 1990. Selger svarte "nei" både på spørsmål om kjennskap til sopp og råte i boligen og at på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak. Spørsmålet i egenerklæringen om det var utført arbeid på tak ble ikke besvart.

I verdi- og lånetaksten som forelå ved salget, ble det opplyst at boligen hadde fått ny takstein og undertak i 1998, og at arbeidet var gjort av selger selv, som var tømrer. Det ble videre opplyst at loftet var etterisolert, og at det var høy luftfuktighet på loftet, og kondens på undertaket.

Boligen ble solgt som den var for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert den 11.4.13. Overtakelse fant sted den 24.11.13.

Kjøper reklamerte til selskapet den 28.9.16 over fukt i takkonstruksjonen. Fra reklamasjonen hitsettes:

I samtaler om boligen før kjøp hevder selger at det ikke er fuktproblematikk på loftet. Vi foretar sammen fuktmåling på loftet med selgers måleapparat. Målingene viser ingen utslag i treverk på loft.

Før jul 2015 oppdaget vi fukt på loftet. Både i forbindelse med planlagt utbygging av boligen og for en faglig vurdering av hvilke tiltak som må settes inn på loft engasjerer vi F ved B. B befarte loftet i desember 2015, men oppdager ingen åpenbare årsaker til fukt. F installerte avfukter på loftet fra februar til juni 2015. I tillegg, ble det innhentet en rapport fra M for å kartlegge soppdannelser.

8. august 2016 startet F bygg arbeid med tilbygg. I midten av september når F river innertak oppdages det at taket er lagt uten lufting. F antar at dette er årsaken til fukt på loft og anbefaler at hele taket må legges om.

Selger bekreftet at han hadde etterisolert loftet i 1990. Det ble montert lekter mot undertak for å få avstand til isolasjonen. Selger hadde ikke hatt problemer med fukt på loftet i sin eiertid, men hadde ingen forutsetning for kjennskap til fukt i konstruksjonen. Videre opplyste selger at han sammen med kjøper hadde målt luftfuktigheten på loftet uten utslag på fuktmåleren.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann A etter befaring den 27.9.16. I rapporten ble det opplyst at det var innhentet en rapport fra M datert den 24.2.16. Denne rapport skulle ha konkludert med at det var råtesopp i konstruksjonen. Etter As vurdering, var årsaken til fukt og råte på loftet manglende lufting av takkonstruksjonen og kondensproblematikk. Indikasjoner på problemene måtte ha forekommet tidligere. Utbedring kunne gjøres fra innsiden, men etter As vurdering var det billigere å utbedre feilene fra utsiden ved en full omlegging av tak med et nytt diffusjonsåpent undertak. Kjøper betalte kr 8.500 for rapporten.

F opplyste i e-post den 16.11.16 at kostnadene knyttet til å lage lufting i taket over badet var på kr 20.016 inkl. mva.

Kjøper innhentet en ny skaderapport fra S, som i tillegg bemerket feil ved yttertaket. Lektene, som var benyttet, hadde ikke tilstrekkelig dimensjon og hindret god lufting av takkonstruksjonen, i strid med leggeanvisningen. S anbefalte at feilene ble utbedret fra utsiden ved omlegging av tak til en antatt kostnad på kr 252.250 inkl. mva. Kjøper betalte kr 7.500 for rapporten.

I rapporten fra S var det inntatt deler av rapport fra M datert den 24.2.16. Det hitsettes følgende:

Vurdering

Det er funnet en råtesopp i den tilsendte treprøven, men ingen tegn til råtesopper i veden. Vi er ikke kjent med bygningen i detalj og kan ikke uttale oss om hva som er årsaken til den observerte soppveksten.

Vi anbefaler å avklare skadeomfanget ved å åpne eventuelle lukkede konstruksjoner før utbedringstiltak iverksettes. Slimsopp lever av bakterier eller av råtesopphyfer (sopptråder) i veden. Vi har sterk mistanke om at det er begynnende råtesoppskader i trekonstruksjonen. Omfanget av slike skader må kartlegges.

Kjøper fremla en uttalelse fra produsenten av lektene som var blitt brukt på loftet, hvor det fremgikk at disse var fra 2012.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og vist til at selger måtte ha kjent til feilene ved takkonstruksjonen da selger var tømrer. Videre anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel etter avhl § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at det forelå både et kvalitativt og kvantitativt avvik. Kjøper at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og anførte også at avhl. § 4-19 tredje ledd uansett kom til anvendelse.

Selskapet har anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Videre anførte selskapet at det uansett ikke forelå noen mangel, jf. avhl. § 3-1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser for det første spørsmål om reklamasjonen er fremsatt "*innan rimeleg tid*", jf. avhl. § 4-19 første ledd. I Rt. 2010 s. 103 fremholdt Høyesterett at en reklamasjonstid etter avhendingsloven på tre måneder må:

.. være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget. En 3-måneders frist vil i utgangspunktet være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg.

Høyesterett understreket videre at loven ikke krever mer enn en nøytral reklamasjon. I Rt. 2011 s. 1768 fremholdt Høyesterett at *"innan rimeleg tid"*-fristen starter å løpe når kjøperen hadde slik kunnskap at det *"fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden"*. Den rettsoppfatningen som er kommet til uttrykk i de to nevnte Høyesterettsdommene er senere fulgt opp i nemndas praksis.

I den foreliggende saken ble reklamasjonen fremsatt 28.9.16, og spørsmålet er når reklamasjonsfristen startet å løpe.

Nemnda bemerker at det i verdi- og lånetaksten, som ble utferdiget i forbindelse med salget, var blant annet opplyst at det var høy luftfuktighet på loftet og kondens på undertak. Det var altså gitt visse risikoopplysninger ved salget. Kjøper avdekket fukt på loftet før julen 2015. Det ble blant annet innhentet en rapport fra takstmann A, som avholdt en befaring 27.9.16. Av nevnte rapport fremkommer at det var innhentet rapport fra M den 24.2.16, som konkluderte med at det var råtesopp i konstruksjonen. M hadde en sterk mistanke om at det forelå begynnende råtesopp i konstruksjonen, og kjøper ble anbefalt å åpne konstruksjonen samt å stanse fuktilgangen.

Slik nemnda ser det, er det mye som taler for at reklamasjonsfristen startet å løpe allerede da det ble oppdaget fukt på loftet før julen 2015. Men i alle fall startet reklamasjonsfristen å løpe ved Ms rapport 24.2.16. På dette tidspunktet – tatt i betraktning det totale opplysningsbildet – fremsto det som en realistisk mulighet for kjøper at selger ville være ansvarlig for skaden.

Nemnda kan ikke se at det er tilstrekkelige holdepunkter for at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Det vises særlig til at skyldkravet etter nemndspraksis er strengt, samt at det ble gitt visse risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen.

Reklamasjonen er følgelig fremsatt for sent. Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å kommentere avhl. § 3-1.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Line Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).