

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-437

25.7.2017

Protector Forsikring ASA

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

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

En enebolig fra 1987 i Hareid ble solgt som den er for kr 3,1 mill., og overtatt av kjøper den 10.10.11. Det ble ved salget opplyst om at det nylig var lagt nytt skifertak, og at undertaket var av lett Ranitt. I forbindelse med et kraftig uvær i desember 2015 oppdaget kjøper at taket var utett. Det ble reklamert til selskapet den 25.4.16. Selskapet anførte at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at reklamasjonsfristen ikke var overholdt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 436.129.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av utett tak er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-19 første ledd.

I prospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Nylig lagt nytt skifertak.

...

Saltak i treverk med undertak i lett Ranittplate. Yttertak i Skifer og renner/nedløp i kobber fra 2005.

...

Utvendig er det skiftet til nytt skifertak og er nymala.

I boligsalgsrapporten ble både takkonstruksjonen og taktekingen vurdert til tilstandsgrad 1.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill. ved kjøpekontrakt av 28.9.11. Overtakelsen fant sted den 10.10.11.

I forbindelse med kraftig vind og regn i desember 2015 oppdaget kjøper en betydelig drypplekkasje fra taket på begge sider av mønet. Det ble som følge av lekkasjen store skader på innvendig himling.

Kjøper meldte først forholdet til villaforsikringen, som dekket innvendige følgeskader av vanninntrenging utenfra. I forbindelse med forsikringssaken rekvirerte villaforsikringsselskapet egen takstmann for å besiktige skadene. Det ble i rapporten datert 12.1.16 konkludert med at:

Årsak kan være ekstremt regn og vind kombinert med eventuelle oppståtte svakheter overganger takvindu, pipehatt, ventilasjonshatt og snøstopper. Ingen lekkasjer opplyst ved oppholdsvær.

Utbedringskostnadene for følgeskadene ble i rapporten anslått til kr 166.779 inkl. mva.

Reklamasjon ble fremmet ovenfor selskapet den 25.4.16.

Kjøper innhentet en ny takstrapport, hvor det fremgikk at lekkasjeproblemet skyldtes feilaktig bruk/gjenbruk av undertaksplater som ikke var egnet som undertak for skifertekking. I rapporten

ble utbedringskostnadene anslått til kr 462.500 inkl. mva. med tillegg av utgifter til takst på kr 8.938. inkl. mva.

Kjøper har fremlagt en faktura for utbedringen datert 9.8.16 på kr 436.129 inkl. mva.

Kjøper har anført at forholdet utgjør et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at kjøper ut fra opplysningene i salgsoppgaven hadde grunn til å forvente at undertaket var fra 2005. I forhold til det kvantitative element i vurderingen har kjøper vist til at utbedringskostnadene utgjør 15,21 % av kjøpesummen.

Hva angikk reklamasjonsspørsmålet ble det fra kjøpers side anført at reklamasjonsfristen først startet å løpe i april 2016, da det ble avdekket at skaden var av et slikt omfang at selger ville kunne bli ansvarlig for forholdet.

Selskapet har anført at det reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og vist til at utett tak ble konstatert allerede den 21.12.15, mens reklamasjonen først ble fremsatt den 25.4.16.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om kjøper har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 som oppstiller krav om at reklamasjon må fremsettes "*innan rimeleg tid*". I Rt. 2010 s. 103 fremholdt Høyesterett at en reklamasjon etter tre måneder anses å være i ytterkant av hva som kan aksepteres som rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. Høyesterett drøftet også i Rt. 2011 s. 1768 hva som ligger i begrepet "*innan rimeleg tid*". I avsnitt 29 fremholdt Høyesterett at fristen normalt startet å løpe når kjøperen hadde slik kunnskap at det "*fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden*". Høyesterett understreket i de neste avsnittene at det ikke måtte stilles for små krav til indikasjon på mangel før fristen startet. Nemnda legger til grunn at reklamasjonsfristen starter å løpe når kjøper har "*kunnskap om faktiske forhold som gir ham oppfordring til å påberope mislighold, dvs. at han har kunnskap om faktiske forhold som gjør det temmelig klart for vedkommende at tingen ikke er i samsvar med de krav til tingen som følger av avtalen, eventuelt utfyllt med bakgrunnsrett vedrørende krav til tingens tilstand mv*", jf. Rt. 2011 s. 1078 avsnitt 35, hvor det er sitert fra Monsens artikkel "*Om reklamasjonsregler, passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser*", Jussens Venner 2010 side 147, flg.

I den foreliggende saken var det 21.12.15 en vannlekkasje fra taket i boligen. Det fremgår av skaderapport 12.1.16, som kjøper har innhentet, at det hadde vært vannlekkasje både fra skråhimlingen i stuen i hovedetasjen samt fra soveromshimling på motsatt side av boligen under andre halvdel av yttertaket. I skaderapporten er årsaken til lekkasjen antydnet å kunne være ekstrem regn og vind "*kombinert med eventuelle oppståtte svakheter overgangen takvindu, pipehatt, ventilasjonshatt og snøstopper*". Reklamasjonen ble fremsatt 25.4.16 – altså over fire måneder etter skadetilfellet og tre måneder og tretten dager etter at skaderapporten er datert. Slik nemnda ser det, er ikke reklamasjonen fremsatt "*innan rimeleg tid*". Ut fra skadens art og omfang er det mye som taler for at reklamasjonsfristen startet å løpe allerede da vannlekkasjen ble oppdaget i desember 2015. Men i alle fall startet fristen å løpe i midten av januar 2016 i forbindelse med skaderapporten, hvor også skaden ble besiktiget av takstmannen. Det forhold at takstmannen først antok at skadeårsaken var en annen enn den det senere har vist seg å være, kan, slik denne saken ligger an, ikke tillegges avgjørende vekt.

På denne bakgrunn er nemnda kommet til at reklamasjonen ikke er fremsatt "*innan rimeleg tid*", jf. avhl. § 4-19 første ledd.

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), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Paal Bjønness (forbrukerrepresentant) og Ingebjørg Kiil (forbrukerrepresentant).