

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-769

11.12.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Fukt i kjeller — reklamasjonsfristens utgangspunkt — avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En enebolig i Drammen oppført i 1987/88 ble solgt "som den er" for kr 7,73 mill., og overtatt av kjøper den 1.12.15. Kjøper reklamerte til selskapet den 24.3.17 over fukt i kjelleren, og anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger, og at det forelå en vesentlig mangel. Ifølge skaderapporten som ble fremlagt, hadde kjøper oppdaget fukt i kjelleren våren 2016. Selskapet avviste ansvar, og anførte i hovedsak at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 407.500, samt utgifter til takst på kr 10.313 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som en følge av feil ved dreneringen, herunder spørsmålet om det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig fra 1987/88 i Drammen. I prospektet ble det bl.a. opplyst at boligen hadde vært gjenstand for vesentlige oppgraderinger og fornyelser i senere år. Prisantydning var kr 6,5 mill.

I forbindelse med salget, ble det innhentet en boligsalgsrapport med verdivurdering. Det ble gjort et fradrag for elde og slitasje på kr 800.000. Det ble opplyst at det var foretatt fuktsøk flere steder uten at det kunne påvises unormale fuktansamlinger de steder hvor det var blitt søkt. Dreneringen var fra byggeår og fikk tilstandsgrad 1. Det samme fikk grunn og fundamenter og yttervegger, men det ble opplyst at grunnmassene blant annet besto av leire samt at utforede kjellervegger under utvendig terrengnivå var et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden byggeår. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med dreneringen.

Boligen ble solgt som den var for kr 7,73 mill. ved kjøpekontrakt datert den 18.9.15. Overtakelse fant sted den 1.12.15.

Kjøper reklamerte til selskapet den 24.3.17 etter å ha oppdaget vanninntrenging i kjelleren.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann RM datert 25.4.17, hvor det bl.a. fremgikk at arbeidene med dreneringen var påbegynt, men ikke ferdigstilt. Årsaken til vanninnsiget var dårlig drenering med delvis manglende grunnmurspapp og manglende drenerende masser. Takstmannen konkluderte med at dreneringen hadde vært dårlig siden byggeår, og at det var stor sannsynlighet for at selger hadde kjent til dette. Utbedringskostnadene etter fradrag for utvendig isolasjon av kjellerveggene, ble estimert til kr 407.500. Det hitsettes fra rapporten:

Eierne oppdaget at innsig av vann i underetasjen/kjelleren våren 2016. Etter flere undersøkelser konkluderte de med at det måtte være feil på dreneringen og valgte å grave opp rundt huset. Dette ble påbegynt i mars 2017 og fullført i løpet av april mnd.

Selger opplyste til selskapet at hun ikke var kjent med det påberopte forholdet. Selger forklarte at kjellerveggene hadde blitt noe skjoldete i forbindelse med utvask, og at selger derfor hadde malt disse.

Kjøper klaget til sekretariatet for Finansklagenemnda den 26.6.17, og det fremgikk bl.a. i klagen:

Kjøper avdekket fukt mv. i januar 2017. I forbindelse med dette, avdekket kjøper større skader. De hadde tidligere lagt merke til noe misfarging av veggene, og valgte nå å undersøke dette nærmere.

Kjøper forklarte senere følgende:

Denne side finner grunn til å presisere at det ble avdekket misfarging på deler av kjelleren som ikke var utført sommeren 2016. På dette tidspunktet forsto kjøper imidlertid ikke at det var tale om en mangel, all den tid det var nymalte vegger og fukten ikke hadde trukket gjennom de nymalte veggene. Det var først i begynnelsen av 2017 at kjøper fikk mistanke om en mangel, da malingen begynte å flakke av og kjøper observerte store fuktområder flere steder på murvegg.

...

Ved takstmannens besiktigelse 30.3.2017 var det ikke drenert på nytt, men kun gravd opp slik at takstmannen kunne observere tilstanden på den eksisterende dreneringen før ny drenering ble lagt. Bildene dokumenterer at det ikke finnes drenerende masser rundt huset, samt at alle drenerør var tette.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og at selger ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om forholdet. Videre anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper bestred at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og det ble anført at fristen først startet å løpe da kjøper fikk oversikt over skadene i januar/februar 2017. Uansett kom avhl. § 4-19 tredje ledd til anvendelse da selger hadde kjent til fukten, og siden takstmannen som hadde utarbeidet boligsalgsrapporten også hadde utvist grov uaktsomhet.

Selskapet har anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet viste til at kjøpers takstmann hadde opplyst at kjøper oppdaget forholdet våren 2016, men at kjøper ikke hadde reklamert før den 24.3.17. I alle tilfeller mente selskapet at selgers utbedringsrett var krenket, jf. avhl. § 4-10, ettersom kjøper hadde utbedret forholdet på reklamasjonstidspunktet. Uansett forelå det etter selskapets syn ingen mangel etter avhendingslovens bestemmelser, og hverken selger eller selgers takstmann hadde utvist uaktsomhet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder for det første spørsmålet om reklamasjonen er framsatt "*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 har slik kunnskap at det "*fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden.*" Den rettsoppfatning som er kommet til uttrykk i de to nevnte Høyesterettsdommene er senere fulgt opp i nemndas praksis, jf. blant annet FinKN-2017-232.

I denne saken ble reklamasjonen fremsatt 24.3.17, og spørsmålet er når fristen startet å løpe.

I en reklamasjonstakst som bygger på befaring den 30.3.17 uttaler takstmann RM i sammendraget blant annet at:

Nåværende eiere kjøpte huset i september 2015 og overtok på høsten 2015. Våren 2016 oppdager eier fukt på innsiden av grunnmuren og at maling flasser av. Det er nå gravd opp rundt grunnmuren og drenert på nytt.

I avsnittet "*skadeforløp*" heter det blant annet:

Eierne oppdaget innsig av vann i underetasjen/kjelleren våren 2016. Etter flere undersøkelser konkluderte de med at det måtte være feil på dreneringen og valgte å grave opp rundt huset.

Denne fremstillingen som bygger på uttalelser fra kjøper, tyder på at det våren eller sommeren 2016 ble ansett for være vanninntrenging i boligen. Vanninntrenging er et så klart signal om at noe er alvorlig feil at reklamasjonsfristen må ta til å løpe.

Kjøperne har senere uttalt seg noe annerledes. I klagen til Finansklagenemnda av 26.6.17 heter det at kjøper:

(..) avdekket fukt m.v. i januar 2017. I forbindelse med dette avdekket kjøper større skader. De hadde tidligere lagt merke til noe misfarging av veggene, og valgte nå å undersøke dette nærmere.

Nemnda finner her å måtte bygge på den mest tidsnære forklaringen fra kjøperne.

Nemnda er på denne bakgrunn kommet til at kjøperne våren eller sommeren 2016 har hatt slik kunnskap om skaden at det må ha fremstått som en realistisk mulighet at selger er ansvarlig for skaden.

Kjøperne har gjort gjeldende at bestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Nemnda bemerker at skyldkravet i denne bestemmelsen er strengt, og det skal etter nemndas praksis mye til for at bestemmelsen får anvendelse, jf. FinKN-2017-232. Nemnda finner at skyldkravet her ikke er oppfylt.

Nemnda er etter dette blitt stående ved at det er reklamert for sent, og nemnda trenger ikke da å ta stilling til selskapets øvrige innsigelser mot ansvar.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).