

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2018-024

23.1.2018

Protector Forsikring ASA

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

Feil fall på badegulv — reklamasjonsfrist — reklamasjonens innholdskrav – avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En leilighet i Oslo oppført i 1899 med nyere bad, ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill., og overtatt av kjøper 8.9.16. Kort tid etter innflytting oppdaget kjøper at det samlet seg vann under toalettet ved bruk av dusjen. Kjøper kontaktet selger, som i e-post av 5.1.17 bekreftet at han kjente til dette, men at det ikke var så rart siden det kun var et dusjforheng på badet, og at han uansett ikke hadde opplevd vann på gulvet i samme omfang som kjøper. Kjøper reklamerte til selskapet den 12.5.17 og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved salget. Selskapet avviste kravet, og anførte at kjøper hadde reklamert for sent, samt at en eventuell opplysningssvikt uansett ikke hadde virket inn på avtalen på bakgrunn av negative opplysninger om badet som var gitt ved salget. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 65.700, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av feil fall på badegulv, jf. avhl. §§ 3-7 og 4-19.

Den aktuelle eiendommen er en selveierleilighet i et bygg fra 1899 i Oslo kommune.

Da selger selv kjøpte den aktuelle eiendommen i 2010, fikk han opplyst at badet hadde et nytt flislagt gulv med nye varmekabler. Arbeidene på badet var utført av faglærte.

I prospektet ved selgers salg av leiligheten, ble den omtalt som gjennomgående med en attraktiv beliggenhet. Badet ble omtalt som kompakt, men velutstyrt. Badet inneholdt blant annet et dusjhjørne med forheng. Prisantydning var kr 3,9 mill.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst følgende:

Leiligheten har blitt oppgradert med bl.a. nyere kjøkkeninnredninger og nyere våtrom, dog er dette av eldre dato, velfungerende, men behov for oppgraderinger på sikt.

Det ble videre opplyst i tilstandsrapporten at gulvet på badet hadde støpt dekke med synlig plastsluk med antatt smøremembran. Gulvet ble gitt TG 2, men kunne gis TG 1 dersom det ble fremskaffet dokumentasjon på tilfredsstillende utført arbeid. Det måtte påregnes renovering av badet på sikt.

I egenerklæringen opplyste selger om nye varmekabler og fliser på badet fra 2010, men at varmekablene ikke virket.

Leiligheten ble solgt som den var for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.9.16. Overtakelse fant sted den 8.9.16.

Grunnet oppussing flyttet ikke kjøper inn i leiligheten før i midten av november 2016. Kjøper oppdaget da ved bruk av dusjen at det samlet seg vann ved toalett og under servant.

Kjøper tok kontakt med selger per e-post den 4.1.17, og oppga følgende:

Jeg opplever et stort problem med vann som samler seg under vasken og ved toalettet når jeg dusjer.

...

Du bodde jo i leiligheten i seks år, så spørsmålet mitt er hvilke tanker du gjorde deg rundt dette selv?

Fra selgers svar den 5.1.17 hitsettes:

Det du snakker om med vann som samler seg på gulvet er jeg kjent med, men ikke til den grad du omtaler det. Det blir jo søl når man bare har et dusjforheng, men kanskje fallet i gulvet skulle vært tydeligere. Eierne før meg la nye fliser, kanskje dette påvirket fallet. Jeg bare spekulerer fordi dette vet jeg ikke noe om mtp at jeg aldri gjorde noe med det gulvet selv.

Jeg tenkte over vannet i begynnelsen, men jeg hadde alltid en sånn som man vasker vinduer med liggende på gulvet som jeg dro vannet med etter at jeg var ferdig dusjet. Jeg opplevde aldri så mye vann som du snakker om slik at det kom bort til treverket.

Kjøper reklamerte til selskapet den 12.5.17.

I rapport fra kjøpers takstmann datert 8.6.17 ble det konkludert med at gulvet ikke hadde tilstrekkelig fall i henhold til TEK 97. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 39.563 inkl. mva.

Kjøper innhentet pristilbud for utbedring på kr 65.700 inkl. mva. Tilbudet inkluderte blant annet ny sveisemembran på gulvet.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger hadde bekreftet at han kjente til at det var feil fall på badegulvet, og at fallforholdene medførte betydelige praktiske ulemper særlig sett hen til at det var et lite bad. Kjøper avviste at det var reklamert for sent, og viste til at kjøpers e-post i januar 2017 var fristavbrytende. Det ble i tillegg anført at reklamasjonsfristen ikke kunne påberopes, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Selskapet har anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet viste til at forholdet burde ha blitt oppdaget kort tid etter overtakelse, mens kjøper ikke hadde reklamert til selskapet før 8 måneder senere. Kjøpers henvendelse til selger kunne ikke oppfattes som en reklamasjon. Videre anførte selskapet at det uansett ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. bl.a. FinKN-2016-292.

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*". Høyesterett fremholdt at en tremånedersfrist i utgangspunktet vil være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige 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*".

Rettsoppfatningen som er kommet til uttrykk i de to nevnte Høyesterettsdommene er senere fulgt opp i nemndas praksis, jf. blant annet FinKN-2017-769.

Det er på det rene at overtakelse av leiligheten fant sted 8.9.16, og at kjøper flyttet inn i leiligheten i midten av november samme år etter å ha foretatt oppussing. Videre er det dokumentert at kjøper sendte en mail til selger 4.1.17, og at denne ble besvart av selger dagen etter. I mailen fra kjøperen skisseres problemet han hadde opplevd med vannansamling under vasken og toalettet når han dusjet, og kjøper spurte hvilke tanker selger gjorde seg rundt dette. Selger svarte blant annet at han var kjent med at vann samlet seg på gulvet når man dusjet, men ikke i det omfang som kjøper redegjorde for. Det er ikke ytterligere kontakt mellom partene før reklamasjonen den 12.5.17.

Slik nemnda ser det, har kjøperen *i alle fall* ved mottaket av selgers mail 5.1.17 hatt slik kunnskap om fallforholdene på badegulvet og selgers kunnskap om dette, at det må ha fremstått som en realistisk mulighet at selger kunne være ansvarlig etter avhendingslovens bestemmelser. Reklamasjonsfristen startet følgelig å løpe senest på dette tidspunktet.

Spørsmålet er deretter når reklamasjonen ble fremsatt i denne saken.

Slik nemnda ser det, er ikke kjøpers e-post av 4.1.17 en fristavbrytende reklamasjon, da denne har mer karakter av å være en mishagsyttring. Det er ikke noe i e-posten som taler for at kjøper gjør gjeldende et avtalebrudd overfor selger. Reklamasjonen ble da fremsatt først 12.5.17 ved henvendelsen fra boligkjøperforsikringen, og nemnda er kommet til at reklamasjonen er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper 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-2017-769. Nemnda finner at skyldkravet her ikke er oppfylt.

Nemnda er etter dette blitt stående ved at det er reklamert for sent.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van-der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).