

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-064

1.2.2018

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om varmekabler — reklamert 3,5 mnd. etter overtakelse — avhl. § 4-19.

En borettslagsleilighet fra 1972 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 2.400.000 med tillegg av fellesgjeld på kr 227.691, ved kjøpekontrakt datert 3.3.17. Det ble opplyst i salgsdokumentene at badet var ca. 15 år gammelt, og hadde varmekabler i gulvet. Boligen ble overtatt av kjøper den 10.3.17, og den 23.6.17 reklamerte kjøper til selskapet over en parkettskade på toalettrom og at badet ikke hadde varmekabler. Det ble anført at det var gitt en uriktig opplysning, samt at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper hevdet at reklamasjonsfristen ikke startet å løpe før en elektriker avdekket at det ikke var varmekabler i gulvet i juni. Selskapet avviste kravet, og anførte 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 160.081, i tillegg kostnader for fagkyndige undersøkelser på kr 4.168.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av parkettskade på toalettrom og manglende varmekabler på bad, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en borettslagsleilighet oppført i 1972. I salgsprospektet ble det opplyst:

Hovedsaklig elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i baderomsgulvet.

Tilstandsrapporten som forelå ved salget opplyste under punktet "*bad*":

Alder på badet er ukjent. Antatt ca 15 år. TG:2.

Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil ved badet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.400.000 med tillegg av fellesgjeld på kr 227.691, ved kjøpekontrakt datert 3.3.17. Overtakelse var den 10.3.17.

Etter overtakelse avdekket kjøper en parkettskade på toalettrommet samt at baderomsgulvet ikke ble varmt. Kjøper tok derfor kontakt med elektriker som i rapport datert 19.6.17 konkluderte med at det ikke var varmekabler i baderomsgulvet.

Kjøper innhentet pristilbud for utbedring av parkettskaden på toalettet samt for manglende varmekabler i baderomsgulvet. Utbedringskostnadene ble estimert til totalt kr 160.081 inkl. mva.

Kjøper reklamerte til selskapet den 23.6.17.

Kjøper har anført at det ble reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper var ikke klar over at fraværet av gulvvarme kom av manglende varmekabler før han fikk skaderapporten fra elektriker den 19.6.17, og det var først på dette tidspunktet reklamasjonsfristen startet å løpe. Kjøper viste til at det var installert en bryter på badet for de angivelige varmekablene. I alle tilfeller

kom avhl. § 4-19 tredje ledd til anvendelse. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. § 3-8, og at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og har i hovedsak vist til at boligen ble overtatt den 10.3.17, hvilket var en tid på året hvor varmekabler normalt sett var i bruk. Når kjøper ikke reklamerte over forholdet før den 23.6.17, hadde han ikke reklamert innen rimelig tid.

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. Sekretariatet konkluderte med at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. bl.a. FinKN-2013-311 og FinKN-2014-135.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent. Nemnda er enig i dette og den kan i all hovedsak slutte seg til sekretariatets begrunnelse.

Avgjørende for om det er reklamert i tide, er om kjøper fremsatte reklamasjonen innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. I følge Rt. 2010 s. 103 er yttergrensen for rettidig reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd tre måneder etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget.

Ikke enhver indikasjon på at det foreligger en mangel er tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen tar til å løpe, jf. fremstillingen i Rt. 2011 s. 1768, hvor det foretas en gjennomgang av rettspraksis og juridisk teori. Fristen starter — ifølge Høyesterett — når kjøper mottar konkrete opplysninger som kan avklare spørsmålet om et mulig ansvar for selgeren. I LB-2012-56608 kom Borgarting lagmannsrett til at fristen tok til å løpe *"med en gang han oppdaget at det dryppet fra vinduene den første vinteren."* Retten uttalte at *"innsig av fukt og vann er et problem som krever reaksjon og oppfølging fra en boligeier"*, og dette forhold ga etter rettens syn tilstrekkelig grunnlag for kjøper til å forklare symptomene i en reklamasjon.

I det foreliggende tilfellet burde kjøper etter nemndas mening ha reagert da han oppdaget at gulvvarmen ikke fungerte. Dersom kjøper ikke forsto at det var varmekablene som var problemet, burde han like fullt ha fulgt opp overfor selger for å få klarhet i hva feilen faktisk skyldtes. Når kjøper oppdaget at varmen ikke fungerte, hadde han — slik nemnda ser det — tilstrekkelig grunnlag til å forklare symptomene i en reklamasjon. Det vises også til FinKN-2014-135 hvor det fremgår at fristen starter å løpe når kjøper får kunnskap om faktiske forhold som viser at det kan foreligge en kjøpsrettslig mangel, og det fremstår som en realistisk mulighet at selger kan være ansvarlig for denne.

Nemnda finner at reklamasjonsfristen tok til å løpe fra det tidspunkt kjøper ble kjent med at det ikke var varme i baderomsgulvet. Det er ikke dokumentert forhold som tilsier at dette tidspunkt var særlig senere enn kort tid etter overtakelsen. Nemnda kan vanskelig se det annerledes enn at årsaken til at kjøper merket at gulvet var kaldt var at det ikke var noen gulvvarme som fungerte. Uansett hadde kjøper på dette tidspunkt tilstrekkelig grunnlag til å fremsette en reklamasjon.

Når kjøper først reklamerer 23.6.17, altså 3,5 måneder etter overtakelsen, finner nemnda at det ikke er reklamert innen rimelig tid etter avhl. § 4-19 første ledd.

Det er — slik nemnda ser det — ikke holdepunkter for at noen på selgersiden har vært "*grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru*", og nemnda finner ikke at unntaksbestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd får anvendelse.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til de øvrige spørsmål som er reist i saken.

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), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).