

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-148

27.2.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Lekkasje fra bad — reklamasjonsfristens utgangspunkt — avhl. § 4-19 første ledd.

Et rekkehus i Oslo oppført i 2010 ble solgt "som den er" for kr 3.600.000 og overtatt av kjøper 1.6.12. I august 2016 avdekket kjøper en lekkasje fra badet i 1. etasje ned til underliggende garasjeanlegg. Etter nærmere undersøkelser ble det avdekket en liten drypplekkasje fra toalettsisternen, sprekker i flis bak toalett og rundt sluket i dusjen. Kjøper kontaktet da styreleder i sameiet som undersøkte saken overfor utbygger og bygningsforsikringen. Kjøper kontaktet deretter fagkyndig som befarte boligen 4.1.17, og oversendte en rapport og et pristilbud 26.1.17. Kjøper reklamerte til selskapet samme dag, og anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og viste til at reklamasjonsfristen begynte å løpe da lekkasjen først ble avdekket i august 2016, og at reklamasjonen av 26.1.17 ikke var sendt innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 205.563 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav mot selskapet som følge av en lekkasje fra badet, jf. avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-19.

Boligens byggeår var opplyst å være 2010. Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.600.000 ved kjøpekontrakt av 2.4.12, og overtatt av kjøper 1.6.12.

I august 2016 avdekket kjøper en lekkasje fra badet i 1. etasje ned til underliggende garasjeanlegg. Etter nærmere undersøkelser ble det avdekket en liten drypplekkasje fra toalettsisternen og sprekker i flis bak toalett og rundt sluket i dusjen.

Kjøper kontaktet da styreleder i sameiet som undersøkte saken overfor utbygger og bygningsforsikringen. I e-post til kjøper av 16.12.16 opplyste styreleder følgende:

Jeg ser vi fikk svar fra (utbygger) på dette. Jeg har videre diskutert med sameiets boligforsikring. De dekker ikke skaden men anbefaler at det tas kontakt med en murer e.l. med våtromssertifikat for å gjøre en vurdering av skadene for å se om dette er et tilfelle som bør gi utvidet reklamasjonsfrist. Med en slik vurdering kan vi evt. gå tilbake til rettshjelp hos Frende forsikring for råd om hvordan vi tar dette overfor (utbygger).

Kan du iverksette og få kontakt med noen som kan gjøre en befaring hos deg?

Kjøper kontaktet etter dette BB AS som befarte boligen den 4.1.17. BB AS utarbeidet rapport og ga pristilbud på utbedringsarbeidene. Det vises til rapport av 26.1.17:

Ved gjennomgang ble det oppdaget stor sprekke i gulvflisene som gjør at gulvet er utett, dvs. at vannet renner rett gjennom badegulvet og ned i garasjeanlegget.

I tillegg er det ingen synlig mansjett i sluket, heller ingen opphøyd terskel som oppfyller kravet med høyde fra sluk og topp membran ved dør.

Jeg regner med, hvis det i det hele tatt er noen membran, at det eventuelt er en smøremembran på gulv, men mangler mansjett i sluk og som nevnt avslutning mot dør.

Min konklusjon er at badet må rives ned og bygges opp på nytt.

Ifølge pristilbudet utgjorde utbedringskostnadene kr 205.563 inkl. mva.

Den 26.1.17 fremmet kjøper reklamasjon overfor selgers eierskifteforsikring.

Kjøper anførte at det ble reklamert rettidig og at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at reklamasjonsfristen først begynte å løpe etter fagkyndigrapport datert 26.1.17 og at skadene tilsa at boligen var i vesentlig dårligere stand. Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet avviste kjøpers krav. Det ble anført at reklamasjonsfristen begynte å løpe i august 2016 og at reklamasjonen av 26.1.17 derfor var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

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 la til grunn at selgeransvar måtte fremstå som en realistisk mulighet i august 2016 og at reklamasjonsfristen derfor begynte å løpe fra dette tidspunktet. Reklamasjonen av 26.1.17 var dermed ikke rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøperen må ifølge avhl. § 4-19 første ledd reklamere innen rimelig tid etter at mangelen ble, eller burde ha blitt oppdaget. Reklamasjonen fant sted 26.1.17. Det følger av Høyesteretts dom i Rt. 2010 s. 103 at yttergrensen for hva som er rimelig tid, er ca. tre måneder. Dette innebærer at reklamasjonen er for sen dersom kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen i slutten av oktober 2016 eller tidligere. For ordens skyld bemerker nemnda at femårsfristen i avhl. § 4-19 andre ledd er overholdt. Boligen ble overtatt 1.6.12.

I Høyesteretts dom i Rt. 2011 s. 1786 uttales det i avsnitt 29 at kjøperens kunnskap om en feil eller en skade ikke i seg selv medfører at reklamasjonsfristen begynner å løpe. Et "*symptom*" på mangel er ikke uten videre nok til at fristen starter. Lovens kunnskapskrav gjelder i henhold til nevnte rettsavgjørelse det forhold "*at det kan foreligge en kjøpsrettslig mangel, det vil si en mangel som kan danne grunnlag for et krav mot selgeren*". Det tilføyes at dette i noen tilfeller uten videre vil kunne konstateres, mens kjøperen i andre tilfeller må undersøke årsaks- og ansvarsforhold nærmere. Det uttales også at det her ikke er rom for noen inngående juridisk analyse. Det er tilstrekkelig at det "*fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden*". Reklamasjonsfristen starter da å løpe. I dommen fremheves det likevel i avsnitt 30 at det ikke må stilles "*for små krav*" til de indikasjoner på mangel som må foreligge, noe som etter sammenhengen må bety at det må kreves forholdsvis klare holdepunkter for at det kan foreligge en mangel.

Kjøper oppdaget i august 2016 drypplekkasje fra badet ned til underliggende garasjeanlegg. Det fremgår av kjøpers reklamasjon av 26.1.17 at det etter nærmere undersøkelser viste seg at det var en drypplekkasje fra sisternen på toalettet, og det ble i den forbindelse også oppdaget at det var sprekker i flis bak toalettet og rundt sluket i dusjen. Kjøper har opplyst at badet ikke har vært brukt siden oppdagelsen. Kjøper kontaktet i august 2016 styrelederen i sameiet med forespørsel om husforsikringen eller utbygger dekket forholdet. Slik saken er opplyst fikk kjøper først i midten av desember 2016 tilbakemelding fra styrelederen, og i begynnelsen av januar 2017 ble faglært håndverker kontaktet.

Nemnda bemerker at det etter kjøpers merknader til sekretariatets avgjørelse er noe uklart på hvilket tidspunkt kjøper oppdaget sprekken bak toalettet. Slik nemnda ser det, er det imidlertid ikke avgjørende for vurderingen hvilket tidspunkt sprekken bak toalettet ble oppdaget. Det er på det rene at kjøper i august 2016 var kjent med at det var en lekkasje fra badet i leiligheten ned til det underliggende garasjeanlegget. Selv om det ikke umiddelbart fremsto som en realistisk mulighet at selgeren ville være ansvarlig for skaden, foranlediget kjøpers kunnskap om lekkasjen en nærmere undersøkelse av årsaks- og ansvarsforholdene. Badet var på dette tidspunktet omkring seks år gammelt, noe som taler for at det ikke var påregnelig med lekkasje fra badet. Boligen ble overtatt i juni 2012, og nemnda bemerker at kjøpers aktivitetsplikt skjerpes desto lengre ut i reklamasjonsperioden man kommer. Etter nemndas skjønn burde mangelen ha blitt oppdaget i god tid før ultimo oktober 2016, og reklamasjonen 26.1.17 er derfor for sen. Det faktum at kjøper avventet tilbakemelding fra styrelederen, kan ikke tillegges avgjørende vekt i denne forbindelse.

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), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).