

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-312

4.5.2018

AmTrust Europe Limited

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

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

En enebolig i Sandefjord oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 3,31 mill. og overtatt av kjøper den 16.9.16. Kjøper reklamerte over muggsopp og vanninntrengning i garasjen til selskapet den 11.5.17 og anførte at selger hadde malt garasjetaket kort tid før salget for å skjule skaden. Selskapet avviste kravet og anførte at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, og viste til at kjøper i reklamasjonen oppga at det ble oppdaget antydninger til forholdet i desember. Nemndas flertall kom til at det var reklamert for sent. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 183 875.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om kjøpers reklamasjon er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

Boligen er en enebolig i Sandefjord oppført i 1978. Garasjen er integrert i boligen og ble oppført i 2011.

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

Boligen er tilbygget med dobbelgarasje og flislagt terrasse i ca. 2011.

I tilstandsrapporten har takstmannen bemerkt:

Over garasjen er det terrasse i betong med fliser på gulv. Det er rekkverk i tre.

Det er litt lite fall på gulvkonstruksjonen, og det blir liggende noe vann på gulv etter regn og snøsmelting. (...)
Ellers er det på befaringsdagen ikke oppdaget andre avvik av betydning. TG1

...

Garasjeport i aluminium er fra 2011.

I selgers egenerklæringsskjema oppga selger å ha bodd i boligen i 10 måneder. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til "utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,31 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.8.16, og overtatt av kjøper 16.9.16.

Ifølge kjøper ble det oppdaget at garasjen var fuktig i desember 2016. I april 2017 tok kjøper kontakt med sitt bygningsforsikringselskap. Forsikringselskapet sendte deretter en takstmann som utformet en skaderapport datert 2.5.17. I skaderapporten ble det redegjort for årsak til skaden:

Utett yttertak/flislagt terrasse.

Sannsynligvis svakheter/mangler ifm. Underliggende membran.

Vann trenger igjennom betongdekket og inn i garasjen.

Skaden har pågått over lengre tid.

Av skaderapporten fremgikk videre kjøpers forklaring av hendelsesforløpet:

De opplyser at innvendig garasjetak var nymalt da de overtok. De har hele tiden opplevd garasjen som fuktig, og opplyser at det drypper vann fra taket i perioder med mye nedbør. Utover vinteren dannet det seg muggsopp i taket og garasjeporten begynte å gå tregt.

Den 11.5.17 reklamerte kjøper til selskapet på bakgrunn av den informasjonen som gikk frem av skaderapporten. Av reklamasjonsskjemaet fremgikk følgende:

Først antydninger i desember, men mer tydelig utover vinteren.

Det ble innhentet ny skaderapport den 27.6.17 hvor utbedringskostnadene ble anslått å utgjøre kr 183 875.

I klagen til sekretariatet for Finansklagenemnda har kjøper forklart:

(Kjøperne) benekter ikke at de har forklart seg slik det fremgår av reklamasjonsskjemaet, men det blir feil å tolke utsagnet slik (selskapet) har gjort. (Selskapet) tolker utsagnet "først antydninger i desember" som at (kjøper) allerede da var klar over/var temmelig klar over at det forelå mislighold. Som nevnt skjønnte ikke (kjøper) at det forelå mislighold i desember.

Selskapet har oversendt selgers kommentar til det reklamerte forholdet hvor det fremgikk at selger ikke hadde kjennskap til forholdet.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper viste til Rt. 2010 s. 103 og anførte at fristen først startet å løpe da kjøper fikk oversikt over skadene i april 2017. Uansett kom avhl. § 4-19 tredje ledd til anvendelse da selger hadde forsøkt å skjule at taket var utett ved å male garasjetaket og på bakgrunn av at takstmannen bemerket at skaden hadde pågått over lengre tid.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at kjøper ikke har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Selskapet anførte at reklamasjonsfristen senest begynte å løpe ved årsskiftet. Selskapet har videre vist til kjøpers undersøkelsesplikt iht. avhl. § 4-9. Avslutningsvis anførte selskapet at avhl. § 4-19 tredje ledd ikke kom til anvendelse da selger ikke hadde malt garasjetaket i sin eiertid av boligen.

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-2017-232, FinKN-2017-151 og FinKN-2017-437.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Ifølge avhl. § 4-19 første ledd må reklamasjon over mangel skje "*innan rimeleg tid*" etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. Om kriteriet "*rimeleg tid*" uttaler Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 at tre måneder er i ytterkanten av det som kan godtas. Kjøperne oppdaget etter egen forklaring i desember 2016 at garasjen var fuktig innvendig. Reklamasjonen fant sted 11.5.17, etter at kjøperne hadde mottatt en skaderapport datert 2.5.17. Rapporten konkluderte med lekkasje gjennom yttertaket og fra terrassen over garasjen. Kjøper forklarer i ettertid at de opprinnelig antok at fuktigheten skyldtes snø og kondens fra biler i garasjen, og at de først i april ble kjent med at fuktigheten kom utenfra.

Flertallet, Bergsåker, Sogn, Skramstad, Kvalshaug, og Ravndal, vil minne om at rimelig tid-fristen løper fra det tidspunkt mangelen burde ha blitt oppdaget. Det følger av Rt. 2010 s. 103 at fristen kan starte før mangelen er dokumentert gjennom skaderapport eller på annen måte. Slik denne

saken er opplyst, mener flertallet at kjøperne burde ha oppdaget årsaken til fuktigheten og dermed mangelsgrunnlaget mer enn tre måneder før reklamasjonen fant sted. Flertallet konkluderer etter dette med at det er reklamert for sent.

Kjøper anfører også at selgeren har forsøkt å skjule lekkasjen ved å male garasjetaket innvendig før salget. Kjøper viser til avhl. § 4-19 tredje ledd om at reklamasjonsregelen i første ledd ikke gjelder ved klanderverdig opptreden fra selgerens side. Selgeren forklarer at garasjen ikke er malt innvendig i hans eiertid. Nemnda kan ikke legge til grunn at selgeren har opptrådt på en måte som faller inn under avhl. § 4-19 tredje ledd.

Flertallets konklusjon er etter dette at kjøper har tapt et eventuelt mangelskrav som følge av for sen reklamasjon.

Mindretallet, *Sørli og Grannes*, er ikke enige med flertallet i at kjøperne har tapt et eventuelt mangelskrav som følge av for sen reklamasjon. Mindretallet viser til at kjøperne ved salget fikk opplysninger om garasjen og terrassen som ga en berettiget forventning om at disse var av god kvalitet. Kjøper har forklart at det først ble tydelig under snøsmeltingen våren 2017 at det var en lekkasje fra taket i garasjen. Før dette tidspunktet antok kjøper at fuktigheten skyldtes kondens fra bilene i garasjen. Dette gir etter mindretallets syn en forklaring på at reklamasjonen først fant sted i mai 2017. Kjøper har videre opplyst at det dryppet vann fra garasjetaket i perioder med mye nedbør. Mindretallet viser til at tidspunktet for disse nedbørsperiodene ikke er nærmere angitt. Etter mindretallets syn kan heller ikke kjøpers utsagn om at "*de hele tiden har opplevd garasjen som fuktig*" anses tilstrekkelig til at de før årsskiftet 2016/2017 oppdaget, eller burde ha oppdaget, at det forelå en mangel.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).