

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-833

16.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Vannansamling på tak – foreldelse – fl. §§ 2, 3 og 10.

En enebolig fra 2008 i Karmøy kommune ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill., og overtatt av kjøper 1.5.14. Kjøper oppdaget at det samlet seg vann på taket og reklamerte til selskapet 8.12.17. Kjøper hevdet at selger måtte kjenne til forholdet. Selskapet avslo kravet og viste bl.a. til at kravet var foreldet og at det var reklamert for sent. Selskapet hevdet videre at kjøper hadde blitt opplyst om forholdene i forkant av kjøpet. Nemnda kom til at kravet var foreldet, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 225 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved taket, herunder spørsmålet om kravet er foreldet, jf. foreldelsesloven (fl.) § 2, jf. § 3.

Boligen ble oppført i 2008. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Flott funkis bolig med leilighet og garasje. Lett å vedlikeholde.

I salgsprospektet var det også inntatt et bilde av boligen tatt ovenfra.

I boligsalgsrapporten under overskriften "*konklusjon tilstand*" ble det opplyst:

Bygningen er i god stand, men med enkelte mindre tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Takkonstruksjon ble i boligsalgsrapporten vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 med følgende vurdering:

Flatt tak som er innkledd, takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurderinger: Normal elde og slitasje, tg. pga. alder.

Taktekking ble også vurdert til TG 1 med følgende kommentar:

Taket er trolig tekket med papp.

Vurderinger: Normal elde og slitasje, tg. pga. alder.

Levetider: Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 – 15 år.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til "*utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade*". Spørsmålet i egenerklæringen om kjennskap til "*utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag*" ble ikke besvart.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.3.14, og overtatt av kjøper 1.5.14.

Kjøper oppdaget etter å ha bodd i boligen over lengre tid at det samlet seg vann på taket. Det ble reklamert til selskapet 8.12.17. Kjøper kontaktet D. som bygde og eide boligen før den ble solgt til selger. Det siteres fra meldinger fra D. fra november 2017:

Nei den oprinnelige planen med huset var og ha torvtak "gress på taket" det krevde da en to trinns tetting med luft imellom. Den gangen hadde eg ikke økonomi til og fullføre planen som tenkt mens eg var i slutfasen. Det resulterte da til at de som la taket la fallet kort på den ene siden slik. Så var dette tilstrekkelig til eg skulle lage klart lag nr 2 hvor vi skulle ha det faktiske fallet med lufting for torv til toppen.

...

Jo som sagt så er d luftet tak osv ihht forskrifter. Men fall ble kun ivare tatt på deler av taket ettersom det skulle komme torv der en gang i fremtiden. Dette hadde eg den gang ikke økonomi til og fullføre som planlagt. Men var tenkt utført i den nærmeste fremtid, dette ble ikke utført. Ja d ble vel laget en takstrappport en gang i tiden hvor kjøper ble opplyst om at d var lite fall på tak. Dette har min kjøper visst om hele tiden og ble informert om!

...

Tror ikke noen har holdt tilbake informasjon som meg bekjent hvertfall! Kjenner (selger) ganske godt å hun er ikke sånn!

Selskapet har fremlagt e-post fra D. datert 9.1.18:

Vi solgte huset når eg og min samboer gikk ifra hverandre i 2010? da til (selger). Disse ble da opplyst om taket (dette kan også selger bekrefte)

...

Jeg er 100% sikker at dette ble opplyst om fra meg til (selger) og det samme til nåværende eier, eg vet også at en annen potensiell kjøper ringte meg å spurte om vannsamlingen på taket da (selger) hadde opplyst han om dette, han bor også i (...) og kan helt sikkert bekrefte dette. (Selger) har altså ikke unnlatt noe som helst informasjon som er meg kjent, tvert i mot.

Nåværende eier kontaktet meg rundt 2012/2013 for han ønsket og flytte noe vegger/dører/vindu innvendig hvor eg forsøkte være så behjelpelig som mulig, men har aldri hørt noe klager på fallet på taket men han spurte i en BI-setning hvorfor det var sånt, han fikk samme forklaringen som nevnt ovenfor. Så Jeg er 100% sikker på at nåværende eier alltid har vært klar over samling av vann på tak. Det ble også nevnt om en takrenne på baksiden av huset om hvorfor denne ikke var ferdig, eg opplyste da at dette var en "nødsluk" som skulle være slik om det mot formodning skulle fryse skikkelig og at slukene ble tette etc.

Selger har via selskapet forklart at de lojalt har opplyst om taket til kjøper.

Kjøper har innhentet pristilbud fra T. AS på totalt kr 225 000 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger da det ikke ble opplyst om manglende fall på taket, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kostnadene utgjorde ca. 7 % av kjøpesummen, og det forelå dermed også en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper anførte videre at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 225 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kravet er foreldet, jf. avhl. § 4-19 fjerde ledd. Utgangspunktet for beregningen av foreldelsesfristen på tre år var overtakelsestidspunktet, jf. fl. §§ 2 og 3 nr. 2. Det var ikke foretatt noen fristavbrytende handling før kjøper sendte reklamasjon til selskapet 9.12.17 som var over tre år etter at kjøper overtok boligen. Det var uansett reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet la til grunn at saken ikke var egnet for skriftlig behandling i Finansklagenemnda, jf. punkt 4.1 bokstav d i Finansklagenemndas vedtekter, jf. FinKN 2017-538.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper reklamerte 8.12.17 over feil ved taket. Boligen ble overtatt 1.5.14. Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for behandling i nemnda, hvor saksbehandlingen er skriftlig. Nemnda er enig med sekretariatet i at saken reiser flere uavklarte spørsmål hvor det kan være av betydning med umiddelbar bevisførsel. Selskapet har imidlertid prinsipalt anført at kjøpers krav er foreldet, og nemnda finner at dette spørsmålet kan avgjøres på bakgrunn av sakens dokumenter.

Det følger av foreldelsesloven (fl.) § 2, jf. § 3 at den alminnelige foreldelsesfristen er tre år. Fristen startet å løpe den dagen kjøper tidligst hadde rett til å kreve erstatning eller prisavslag av selgeren. Eiendommen ble overtatt 1.5.14, noe som er utgangspunktet for foreldelsesfristen i denne saken. Den ordinære foreldelsesfristen utløp da 1.5.17. Nemnda kan ikke se at reglene om tilleggsfrist i fl. § 10 nr. 1 medfører en forlengelse av foreldelsesfristen slik denne saken ligger an. Slik nemnda ser det, hadde kjøperen i alle fall så mye informasjon om takets tilstand at han senest ett år før ordinært utløp av treårsfristen burde skaffet seg kunnskap om at han hadde et krav mot selgeren. Det vises i denne forbindelse blant annet til e-postkorrespondanse 6.12.17 mellom kjøper og første eier, hvor kjøper fremholder at han oppdaget vannansamling på taket etter å ha bodd i boligen i omkring ett år.

Saken var følgelig allerede foreldet da kjøper fremsatte reklamasjonen den 8.12.17. Kjøper hadde ikke foretatt noen fristavbrytende handlinger før dette tidspunktet.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøpers krav er foreldet. Det kan også reises spørsmål ved om det er reklamert i tide, men nemnda finner ikke grunn til å ta stilling til dette spørsmålet slik saken ligger an.

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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).