

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-017

15.1.2019

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – reklamasjonsfristens utgangspunkt – utleiebolig – avhl. § 4-19 første ledd.

En eierseksjonsleilighet fra 1999 i Stavanger ble solgt "som den er" for kr 2,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.6.14. Kjøper leide ut boligen, og kjøpers leietaker oppdaget i januar 2017 en sjenerende lukt i boligen. Byggets vaktmester oppga samme måned at kondens fra ventilasjonshette kunne være årsaken. En takstmann rekvirert av sameiets bygningsforsikringsselskap ble bedt av kjøper om å undersøke forholdet nærmere, og takstmannen befarte boligen den 17.2.17. Kjøper oppdaget deretter omfattende råteskader i bærende konstruksjon og svakheter i taket, blant annet manglende lufting under sutak. Kjøper reklamerte til selskapet den 2.6.17 og anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kravet og anførte at kjøper hadde reklamert for sent. Nemnda kom til at kjøper hadde oversett reklamasjonsfristen, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers andel av utbedringskostnader på kr 34 353 samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av feil/lekkasje ved tak, og sopp og råte i vegg, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en eierseksjonsleilighet oppført i 1999. I salgsprospektet ble det opplyst at det var gjort større innvendige moderniseringsarbeider i 2014.

Selger hadde i egenerklæringen svart "nei" på spørsmål om kjennskap til blant annet sopp- og råteskader, og "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i blant annet tak.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 990 000 ved kjøpekontrakt datert den 23.6.14. Overtakelse fant sted den 18.7.14.

Kjøper hadde ikke selv bodd i boligen men leid denne ut. I januar 2017 oppdaget leietakerne lukt i et av soverommene. Vaktmesteren i bygget skal ha vurdert at lukten kom av kondensvann fra en ventilasjonshette. Sameiet hadde på dette tidspunktet en pågående sak hos sin bygningsforsikring. Takstmannen ble sendt i forbindelse med den pågående saken med sameiet i februar 2017, og kjøper ba ham samtidig om å kontrollere forholdet tilknyttet sin leilighet.

Det ble gjort en befaring av takstmann den 17.2.17, og rapport forelå den 25.3.17. Etterfølgende vurdering fra firma BL. tilsa at lukten kom fra fukt som følge av lekkasje fra tak/sløys, og ikke ventilasjonshetten slik vaktmester først antok. På bakgrunn av rapporten åpnet firma D. opp konstruksjonen og fant omfattende råteskader i bærende konstruksjon og svakheter i taket, herunder manglende lufting under sutak. Firma D. avdekket også at kloakkluftingen kondenserte noe, samt at et rør som ikke var ledet ut over taket utgjorde hovedårsak til skaden.

Sameiets bygningsforsikring opplyste i brev den 3.5.17 at skadene ikke var dekket av forsikringen. Sameiet hadde startet utbedringsarbeidene på dette tidspunktet. I e-post fra kjøper til prosjektleder i firma D. datert 1.6.17 fremgikk:

Ja taket har vært av sperr er skiftet ut. Taket inneholder nesten alt som kan tenkes av overganger, renner og beslag men det hele er i orden nå. De jobber nå innvendig og gjør klar for maler. Stillas blir demontert i morgen slik at naboen får bruke garasjen sin igjen.

Kjøper reklamerte til selger og selgers eierskifteforsikringsselskap den 2.6.17.

De totale utbedringskostnadene utgjorde kr 215 406. Kjøpers andel av dette utgjorde kr 34 353 i henhold til sameierbrøken.

Kjøper har anført at eiendommen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene utgjorde mer enn 7 % av kjøpesummen og det var ikke gitt opplysninger i forkant av salget som tilsa at de avdekkede feilene var påregnelige. Det ble videre anført å være reklamert rettidig etter avhl. § 4-19. Kjøper var ikke til stede under befaringen til takstmann i februar 2017 og ble først den 18.4.17 gjort kjent med skaderapporten. Det var først i begynnelsen av mai 2017 at kjøper ble kjent med hvor omfattende råteskadene var.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 34 353 samt forsinkelsesrente fra 28.9.17, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det er reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Kjøper var klar over lukten på soverommet allerede i januar 2017 og vaktmester avdekket da at det dryppet kondensvann fra ventilasjonshetten. I februar 2017 ba kjøper om at takstmannen til sameiets forsikring undersøkte forholdet nærmere. Når reklamasjon først ble fremsatt den 2.6.17 hadde kjøper ikke reklamert innen rimelig tid. I tillegg ble reklamasjonen fremsatt først etter at forholdet var utbedret, dette tilsa ytterligere at reklamasjonsfristen var oversittet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om kjøper har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Etter bestemmelsen må kjøper reklamere "*innan rimeleg tid*". Det følger av retts- og nemndspraksis at yttergrensen for rettidig reklamasjon etter bestemmelsen er tre måneder etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Enhver indikasjon på at det foreligger en mangel er ikke tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen starter å løpe. Det fremgår av både nemnds- og rettspraksis at fristen starter ved at kjøper mottar konkrete opplysninger som kan avklare spørsmålet om et mulig ansvar for selger.

Se til illustrasjon FinKN-2014-135, hvor nemnda kom til at reklamasjonsfristen starter å løpe når kjøper får kunnskap om faktiske forhold som viser at det kan foreligge en kjøpsrettslig mangel, og at det må fremstå som en realistisk mulighet at selgeren kan være ansvarlig. Se tilsvarende i FinKN-2011-177 og FinKN-2012-331.

Se videre sitat fra Rt. 2010 s. 103 hvor retten i avs. 66 tar til orde for at:

" Etter min oppfatning må en reklamasjonstid etter avhendingsloven på tre måneder være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget. En 3-måneders frist vil i utgangspunktet være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg. Loven krever heller ikke mer enn såkalt nøytral reklamasjon. Det vil si at kjøperen skal gi selgeren melding om at det gjøres gjeldende avtalebrudd og hva slags avtalebrudd det dreier seg om. "

Vi legger til grunn at opplysninger fra vaktmester om at lukten kom av kondensvann fra ventilasjonshette, kunne indikere en potensiell mulighet for å holde selger ansvarlig. At kjøper på bakgrunn av vaktmesters opplysninger valgte å be takstmann fra If om å undersøke forholdet nærmere den 17.2.18 underbygger at kjøper anså forholdet som en mulig feil.

At kjøper ikke var tilstede på befaringen til If er etter vårt syn en risiko hvis kjøper må bære selv. I motsatt tilfelle vil en kunne tenkes å omgå reklamasjonsreglene ved å rekvirere befaring for så å forholde seg uvitende om hva som ble avdekket fordi rapport fremlegges lang tid senere. Etter vårt syn startet reklamasjonsfristen senest på det tidspunktet i februar hvor kjøper som følge av vaktmesters rettidig i henhold til avhl. § 4-19 første ledd.

Se FinKN 2018-316 hva gjelder reklamasjonsfristens oppstartstidspunkt. Her hadde nedstøpte dører i grunn ført til forråtnelse, hvilket ble avklart først to år etter overtakelse. Kjøper hadde imidlertid kort tid etter overtakelse i 2014 merket en spesiell og ubestemmelig lukt. Det ble reklamert våren 2017, nemnda uttaler i tilknytning til hvorvidt kjøper hadde reklamert rettidig at:

" Også luktproblemet ble oppdaget kort tid etter overtakelse, uten at det ble reklamert. Det ble i første omgang antatt at lukten sto i sammenheng med museproblemet. Høsten 2016 ble luktproblemet kraftig forsterket som følge av skifte av ytterdør. Reklamasjon fant sted 16.3.17. Høyesterett uttaler i Rt. 2010 s. 103 om kriteriet "rimeleg tid" at tre måneder er i ytterkant av det som kan godtas. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta standpunkt til om kjøperen burde ha oppdaget mangelen allerede kort tid etter overtakelsen i oktober 2014. Mangelsgrunnlaget burde i alle tilfelle ha blitt oppdaget da lukten forsterket seg høsten 2016. Siden rimelig tid-fristen startet senest da lukten forsterket seg høsten 2016, er reklamasjon midt i mars 2017 for sent. "

Avgjørelsen har relevant overføringsverdi til herværende sak hva gjelder at kjøper var kjent med et uavklart luktproblem. Nemnda synes å legge til grunn at selv om kjøper ikke er kjent med årsaken til lukten, er lukten i seg selv et symptom og en indikasjon på feil som tilsier reklamasjonsfristen løper. I herværende sak kjente kjøper både til lukt og kondensproblematikk. Vi bemerker avslutningsvis at reklamasjonen er fremsatt først etter at forholdet var utbedret, dette tilsier ytterligere at reklamasjonsfristen er oversittet.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at reklamasjonen, som ble fremsatt 2.7.17, ikke var fremsatt "*innan rimeleg tid*" etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet. Nemnda er enig med sekretariatet i dette, og viser til sekretariatets drøftelse som nemnda slutter seg til. Det bemerkes i denne forbindelse at nemnda ikke kan se at det i vurderingen av om reklamasjonen er rettidig, kan tillegges avgjørende vekt at kjøper ikke bor i boligen selv. Slik nemnda ser det, burde kjøper ha oppdaget det påberopte avtalebruddet forholdsvis kort tid etter takstmannens befaring i februar 2017. Nemnda er altså kommet til at reklamasjonen er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og kjøper har tapt et eventuelt mangelskrav.

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), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant)