

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-378

13.5.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – reklamert rettidig? – avhl. § 4-19.

Et småbruk med tilhørende våningshus oppført i 1950 ble solgt "som den er" for kr 4 mill., og overtatt av kjøper den 2.10.16. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper flere avvik ved boligen og det ble fremsatt reklamasjoner overfor selskapet den 14.10.16, 7.12.16, og 14.2.17. Det ble innhentet fagkyndigrapporter datert 13.2.17 og 26.6.17. Først den 5.9.17 og 10.11.17 ble rapportene oversendt selskapet. Det oppsto tvist mellom kjøper og selskapet om hvorvidt kjøpers reklamasjoner var dekkende for innholdet i de innhentede fagkyndigrapportene, og om reklamasjonsfristen var overholdt. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om kjøpers krav under boligselgerforsikringen er avskåret som en følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19.

Den aktuelle saken omhandler et våningshus oppført i 1950.

I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, verdi- og lånetakst og egenerklæringsskjema. Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 mill., og overtatt av kjøper den 2.10.16.

Den 14.10.16 fremsatte kjøper reklamasjon over påståtte mangler ved eiendommen. Fra reklamasjonen hitsettes:

Jeg viser til telefonsamtale med (selger) fredag 07/10/2016 vedr vannlekkasjen, som ble oppdaget på kjøkkenet under vasken hvor det viser seg at vannet har rent under benken/skapene. Feilen ble oppdaget da sikringene gikk. Det viste seg at vannet hadde gått i en ledning, som det har gått varmegang i, og det resulterte i at jordfeil. I samtalen med (selger) på fredag ble jeg informert om at dette "slik har det vært siden vi kjøpte det". Slik jeg ser det er dette opplysninger, som verken fremgår av takst eller egenerklæringsskjemaet og jeg ser på dette som vesentlig mangel!

Samtidig ønsker jeg også å presisere manglende utlufting på badet slik vi snakket om på onsdag 5/10. (Selger) mener at dette kan dere utbedre med å bruke deres egne rørlegger kontakter. Jeg ber om at dette da blir utbedret innen rimelig tid, dvs innen 3 uker. Hvis ikke ber jeg om at kvitteringer fra rørlegger og elektriker fremlegges slik at de kan utbedre mangelen på garanti. Jeg ber i så fall om at denne dokumentasjonen fremlegges omgående.

Kjøper mottok senere tilsynsrapport fra Hafslund etter kontroll i selgers eiertid. Avvikene gjaldt bl.a. merking og dør på sikringsskap, og manglende jording av stikk på kjøkken. Forholdet ble påreklamert av kjøper den 7.11.16, og senere rettet i selgers regi.

Den 7.12.16 reklamerte kjøper over "*feil montert og ikke vedlikeholdt varmepumpe*". Den 14.2.17 fremsatte kjøper reklamasjon over gnagere. Fra reklamasjonen hitsettes:

Det er avdekket spor etter rotter på kjøkken og loft. Min klient har også fanget to rotter inne i boligen. Sporene ser ikke nye ut og det reklameres derfor også over forekomst av rotter.

Kjøper engasjerte deretter takstmann O. for å vurdere de påreklamerte forhold nærmere. Fra hans rapport datert 13.2.17 hitsettes:

(Bad) Konklusjon:

Røropplegget på badet er ikke fagmessig utført og kan ikke sies å være montert i henhold til normal utførelse. Mesteparten av rørene bør legges om, og utføres med en sikker vanntett utførelse.

I følge El-takstmann må varmekablene legges om på grunn av feil/udokumentert legging.

Det er ikke registrert lekkasjer eller skader på badet.

Kr 156 250.- inkl. mva.

...

(Himlinger i 2. etasje)

El-takstmann har foretatt målinger med termokamera og påvist varmegjennomslag som tyder på dårlig isolering i himlingene i andre etasje. Dette gjelder alle rommene i andre etasje. Bad, loftstue og tre soverom. Samlet har disse himlingene et areal på omtrent 70 kvm. Himlingene består av malt/lakkert trepanel. Det er montert spotlights i alle rom – 4 spots i hvert av soverommene og 6 spots i bad-himling. I luke på veggen i loftstuen er det tilgang til loftet over badet og ett soverom. Bildet til høyre viser at det ikke er isolasjon i den flate delen av himlingene. Her ser man at det er montert bokser til downlights, og at det er montert plast over himlingsbordene. Her har himlingene tydelig vært åpnet, uten at det er lagt isolasjon i konstruksjonen. Det antas at det ikke er isolasjonen i noen av de flate himlingene. På bildet kan man se at det er lagt isolasjon i skråhimplingene. Utførelsen virker å være ufagmessig utført. Det er dårlig tilgang til området ut fra lukens plassering og størrelse. Dette gjør en nærmere kontroll av utførelsen vanskelig.

(...) Termografering av himlingene og undersøkelser på stedet, viser at isoleringen av himlingene er mangelfullt utført. For å påvise omfanget/forholdet må himlingene åpnes.

Kjøper innhentet i tillegg en rapport datert 26.7.17 fra takstmann E. Rapporten ble oversendt selskapet sammen med kravbrev den 5.9.17. Rapporten fra takstmann O. ble oversendt selskapet den 10.11.17.

Kjøper har anført at det ble reklamert rettidig for samtlige påberopte mangelsforhold, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Subsidiært ble det gjort gjeldende at reklamasjonsfristen uansett ikke kunne gjøres gjeldende som en følge av forhold på selgers side, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Selskapet har avvist kravet, og anført at krav knyttet til bad og isolasjon i himling i 2. etasje var tapt grunnet for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om kjøpers krav under boligselgerforsikringen er avskåret som en følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har reklamert over flere forhold ved boligen, og nemnda forstår det slik at selskapet har akseptert at det er reklamert i tide over alle forholdene med unntak av krav knyttet til avvik ved badet som ble omtalt i befaringsrapport av 13.2.17 og isoleringen av himlingen i boligens andre etasje. Nemnda skal vurdere hvorvidt det er reklamert i tide også for de to sistnevnte forholdene.

Etter avhl. § 4-19 første ledd må kjøper reklamere overfor selger/boligselgerforsikringsselskapet innen rimelig tid fra det tidspunktet kjøper oppdager eller burde oppdaget avtalebruddet. I henhold til rettspraksis må kjøper som en hovedregel reklamere innen to til tre måneder fra fristutgangspunktet for at reklamasjonsfristen skal anses overholdt.

Kjøper reklamerte 14.10.16 over manglende lufting på baderommet. I takstmann Os. rapport av 13.2.17 ble det avdekket mer omfattende avvik ved badet, og disse kan ikke relateres til kjøpers reklamasjon av 14.10.16. For så vidt gjelder forhold vedrørende himlingen i andre etasje, ble det ikke reklamert over dette før det ble fremsatt et spesifisert krav.

Slik saken er forelagt nemnda, legges det til grunn at takstmannens rapport fra februar 2017 ble oversendt kjøper eller kjøpers advokat kort tid etter at den var utarbeidet. De aktuelle forholdene ved badet og himlingen ble det først reklamert over den 5.9.17, og senest ved oversendelse av rapporten den 10.11.17. Reklamasjonen er følgelig fremsatt cirka syv måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, og reklamasjonen er da ikke fremsatt innen rimelig tid.

Etter nemndas syn er det følgelig reklamert for sent over de anførte forholdene, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda kan ikke se at det ut fra de foreliggende opplysningene kan legges til grunn at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Det bemerkes i denne forbindelse at nemnda i vurderingen av om tredje ledd kommer til anvendelse, ikke har funnet å kunne legge nevneverdig vekt på andre tvister mellom kjøper og selger.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).