

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-758

21.10.2019

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra tak – reklamasjonsfristens utgangspunkt – avhl. § 4-19 første ledd.

En enebolig i Kongsberg fra 1889, ombygget i 1998/99, ble solgt "som den er" for kr 5,1 mill., og overtatt av kjøper den 30.8.14. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde saltakkonstruksjon fra byggeår/1998/99. Kjøper oppdaget en lekkasje fra taket i januar 2018, og meldte saken til sitt bygningsforsikringsselskap. I oktober 2018, da en byggmester skulle befare og utbedre taket, ble det avdekket at utbedringsbehovet var større enn først forventet. Kjøper reklamerte til selskapet den 25.10.18, og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet har avslått kjøpers krav, og anført at det ble reklamert for sent. Nemndas flertall kom til at reklamasjonsfristen var oversittet, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 989 128, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, herunder spørsmål om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19.

Boligen er en enebolig i Kongsberg. I salgsprospektet ble det opplyst at byggeår var "*ukjent, men boligen er ombygget i 1998/1999.*" Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at boligen var fra 1889.

I salgsprospektet ble det opplyst følgende om taket:

Boligen har saltakkonstruksjon av tre fra byggeår/1998/99. Taket er tekket med betongstakstein fra 1998/99.

I boligsalgsrapporten som var vedlagt prospektet fremgikk:

Takkonstruksjonen fremstod hovedsaklig i god stand ved befaring. Det ble registrert stedvis retningsavvik på takkonstruksjonen - TG: 2. Det ble ikke registrert fukt på befaringsdagen, det var imidlertid noe begrenset inspeksjonsmulighet av takkonstruksjonen da det var skråisolerte himlinger.

Taktekking er kun sett fra bakkenivå. Normalt god tilstand på synlig del av taktekke.

Takkonstruksjonen ble gitt tilstandsgrad (TG) 1-2, og taktekkingen ble gitt TG 1.

Boligen ble solgt i den stand den var ved kjøpers besiktigelse for kr 5 100 000 ved kjøpekontrakt datert 22.5.14, og overtatt av kjøper den 30.8.14.

Kjøper oppdaget i januar 2018 en lekkasje fra taket, og tok i den forbindelse kontakt med sitt bygningsforsikringsselskap. Bygningsforsikringsselskapet sendte takstmann I. for å besiktige skaden, som i rapport av 22.1.18 oppga følgende:

Issvull fra smelte vann på yttertak som skaper isdam. Smelte vann blir dermed presset tilbake under pappskjøt og inn på kaldtloft.

Januar 2018 har vært ekstremt snørik, i området har det kommet ca 1 meter med sammenpresset snø på flatmark.

(Kjøper) har en bolig som er oppført i forskjellige tidsepoker med oppføring av nye tilbygg og totalrenovering i 1998.

På yttertaket har det bygd seg opp en forholdsvis stor issvull, se foto. Issvullen skaper en demning for smeltevann som dermed blir presset tilbake antagelig under en pappskjøt mellom gammelt og nytt tak. I vanndryppingsområde på kaldtloft, tak som vender mot nord er det også dårlig utlufting av varmluftsgjennomtrengning, noe som skaper ekstra utvikling av smeltevann.

Smeltevann får ikke avrenning ned mot takfot pga isdam som skaper vannpress mot en pappskjøt mellom gammelt og nytt tak.

Deler av smeltevann kommer dermed inn på kaldtloft og har dryppet ned på isolasjon og gjennom takhimling til gang 1 etasje.

Tilfukting anses å være i så små mengder at fukt vil tørke opp og fordampe av seg selv uten at skade oppstår.

(Kjøper) er oppfordret/anbefales å kjøpe inn en varmekabel for å smelte issvull oppbygging på yttertak i området for å hindre evt videre vanninnrenning til kaldtloft.

Om tiltak igangsettes for å hindre videre utvikling anses nåværende tilfukting å fordampe og tørke ut av seg selv.

I rapporten fra takstmann I. av 22.1.18 fremgikk videre:

Takkonstruksjon på kaldtloft har i dette området dårlig utlufting for varmluftsgjennomgang. Huseier er anbefalt å opparbeide bedre utlufting for varmluftsgjennomtrengning.

Ifølge kjøper ble deretter byggmester H. kontaktet for å befare taket og tette lekkasjen. Grunnet lang ventetid kom byggmesteren først på befaring i oktober 2018. Kjøper har fremlagt en udatert rapport fra byggmester H., hvor følgende fremgikk:

Ved befaring ble det avdekket en del knust takstein ifbm. gradrenner, dårlige løsninger i overgang vegg/tak på arker og vinkler, og mangelfull tetting av undertak mot vegger.

Ark/Tilbygg:

Man kan tydelig se fuktskjolder og spor av sopp i konstruksjoner i gesimser og takutstikk. Lufting mellom isolasjonen og undertaket var stengt igjen av kledningen. Dette er nå forbedret med åpning mellom kledning og undertak, men luftespalten i takkonstruksjonen er veldig liten. Ut mot gradene har luften ingen utløp, og det vil derfor sannsynligvis dannes kondens/rim her om vinteren. I tillegg ble det avdekket et område i bunn av grad hvor isolasjonen lå helt åpen og eventuelt kondensvann dermed vil renne rett inn i himling i 2. etg.

Hovedtak:

I forbindelse med tilbygg, antatt byggeår 1998/1999, ble det lagt nytt tak på hele boligen. Da ble det lagt ny rupanel over det gamle bordtaket, som består av over og underliggere. Under det gamle bordtaket ligger det en "asfalt vindtett" plate, og 10 cm isolasjon. Det er ikke observert noen form for lufting. Vi vet ikke hvordan dampsperrer er montert.

Dette er lite isolasjon, og med oppvarmede rom i 2. etg vil det dannes kondens og is mot det kalde undertaket. Ved væromslag og milde vinterdager vil vannet da renne på underliggerne i det gamle undertaket og inn i huset i overgangen mot tilbygg, loft, eller andre steder i himling.

Oppbygging av taket er synlig på loft nord/øst side av huset.

Det mistenkes at dette er mye av årsaken til lekkasjer som har vært. Utbedring av dette er omfattende å utføre, enten det blir gjort fra innsiden, eller utsiden.

Den beste løsningen ville vært å rive yttertak, fore på sperrene, isolere, og lage god lufting mellom isolasjon og undertak.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 25.10.18.

Kjøper innhentet deretter en rapport fra takstmann O. datert 15.11.18:

Konklusjon:

Det er påvist vanninntrenging fra boligens takkonstruksjon. Dette kommer av utettheter og antatt kondensdannelser i konstruksjonen. Årsaken er at taktekingen er utett, og at konstruksjonen ikke innehar tilstrekkelig luftgjennomstrømning/lufting. Dette har ført til stedvis oppfukting av konstruksjonen. Følgeskadene virker allikevel å være relativt beskjedne. Disse vil eventuelt bli dekket av boligforsikringen.

Det må gjøres tiltak på boligens takteking for å forhindre videre kondensdannelser/lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Ved de punkter som ble sjekket, kunne det ikke påvises at det er etablert tilstrekkelig lufting inn i konstruksjonen fra utsiden. På en så omfattende og kompleks konstruksjon burde det vært etablert et tydelig system for håndtering av luftesjiktet i takkonstruksjonen.

Kjøper mottok et pristilbud for utbedring fra byggmester H. på kr 953 750 inkl. mva., og pristilbud fra HF. AS på kr 847 400 inkl. mva. I tillegg fremla kjøper faktura for allerede utførte arbeider fra byggmester H. på kr 141 728.

Kjøper har fremlagt e-post fra takstmann I. datert 28.8.19 og 2.9.19, hvor det bl.a. fremgår at han etter befaringen i januar 2018 hadde ansett utbedringen som en "*relativt enkel operasjon*", og at snømengdene hadde satt begrensninger for tilkomst av observasjonsmulighet av utvendige vegger og tak.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til utbedringskostnadenes størrelse, og at det var avdekket vesentlige avvik fra byggeskikk i 1998. Kjøper anførte videre at reklamasjonsfristen ikke startet å løpe før byggmesteren fant feil ved taket i oktober 2018. Kjøper hadde dermed reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. I skaderapporten fra januar var det antatt at utbedringsbehovet var av meget begrenset art, og kjøper hadde ingen grunn til å tro at skadene var av et slikt omfang som kunne begrunne et krav mot selger. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 989 128, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente fra 21.3.19 etter forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper har oversett reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper oppdaget lekkasjen i januar 2018, og reklamerte ikke før i oktober, ca. 10 måneder senere.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at reklamasjonsfristen startet å løpe da kjøper mottok reklamasjonsrapporten i januar 2018, og at det dermed ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda må først ta stilling til om kjøper har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ble reklamert for sent, og i sin begrunnelse bl.a. vist til følgende:

Kjøper oppdaget en lekkasje på taket i januar 2018. I utgangspunktet er sekretariatet enige i at dette medførte en undersøkelsesplikt for kjøper, som normalt også ville utløst reklamasjonsfristens start. Se som eksempel FinKN-2017-437.

Kjøper tok imidlertid kontakt med sin husforsikring, som sendte en takstmann for å befare lekkasjen. Reklamasjonsfristen overfor selskapet er i utgangspunktet en selvstendig frist som løper uavhengig om kjøper tar kontakt med tredjeparter, og kjøpers kontakt med husforsikringen tyder på at kjøper innså at dette kunne være en feil som måtte undersøkes videre. Det må imidlertid vurderes om kjøper foretok tilstrekkelige undersøkelser av lekkasjen ved å kontakte husforsikringen.

I taksten fra husforsikringen fremgikk det at lekkasjen skyldtes unormalt store snømengder, og at dette var et midlertidig avvik som ville utbedre seg selv naturlig kun ved hjelp av å fjerne is og å legge en varmekabel i takrennen. Takstmann I. skrev videre at det var ingen å legge til last for forholdet.

Dette kan tale for at rapporten ga kjøper grunn til å tro at det ikke var snakk om en mangel ved eiendommen, men heller at det skyldtes unormalt vær. Ettersom kjøper hadde bodd i huset i over tre år uten å ha opplevd lignende problem tidligere, kunne unormalt store snømengder fremstå som en plausibel forklaring på lekkasjen. Videre ville utbedringsalternativet med varmekabel medføre begrensede kostnader.

Imidlertid var det også opplyst i rapporten at det var "dårlig utlufting av varmluftsgjennomtrengning" i taket som vendte mot nord, og at kjøper var "anbefalt å opparbeide bedre utlufting for varmluftsgjennomtrengning". Selv om disse opplysningen ikke nødvendigvis ga uttrykk for at det forelå en kjøpsrettslig mangel ved taket, var det gitt opplysninger om et byggeteknisk avvik som deler av problemet bak lekkasjen. Kjøper ble også av takstmannen oppfordret til å utbedre luftingen på taket.

I tråd med I.s anbefalinger ønsket kjøper å utbedre taket ytterligere, og tok i denne anledning kontakt med byggmester H. At kjøper ønsket utbedring kan tale for at de forstod at det var snakk om et videre problem som måtte utbedres, selv om I.s rapport hadde lagt hovedvekt på værforholdene. Kjøper hadde dermed en oppfordring til å foreta videre undersøkelser. Tilsvarende i FinKN-2017-427, hvor reklamasjonsfristen startet idet det forelå en takst hvor kjøper ble anbefalt å åpne takkonstruksjonen for å undersøke skadeomfanget, samt stanse fuktilgangen.

I følge H. og senere rapport av takstmann O. synes mangelen å ligge i utettheter på taktekkingen, samt manglende/dårlig lufting i takkonstruksjonen. Kjøper opplyste overfor O. at det ikke var registrert vann gjennom himlingen etter at det ble gjort tiltak vedrørende taktekkingen, slik at de høye utbedringskostnadene synes å knytte seg til den dårlige utluftingen, (..).

Selv om risikoopplysningene vedrørende takets utlufting i I.s rapport var avgrenset til et område på takets nordlige side, var dette opplysninger som tilsa at det var problemer med utluftingen som måtte utbedres. Kjøper ble dermed opplyst om forholdet bak mangelskravet allerede ved rapporten fra I. Selv om det i ettertid har vist seg å være et større problem enn først antatt, fremsto det som en realistisk mulighet at feilen kunne skyldes et forhold som selger var ansvarlig for.

Til tross for at takstmann I. opplyste om snømengdene som hovedårsak, har sekretariatet på bakgrunn av opplysningene som ble gitt om luftingen under tvil kommet frem til at reklamasjonsfristen startet å løpe når kjøper var kjent med innholdet i I.s rapport.

At kjøper hadde tilstrekkelig oppfordring til å reagere overfor selskapet tidligere underbygges av at kjøper hadde kunnskap om at det forelå et byggeteknisk avvik, samtidig som at det skal lite til for kjøper å fremsette en nøytral reklamasjon selv om forholdene ikke er fullstendig utredet.

Kjøper oppdaget forholdet i januar 2018, og reklamerte i slutten av oktober. Kjøper reklamerte dermed over 9 måneder etter at reklamasjonsfristen startet å løpe. I Rt. 2010 s. 103 uttalte Høyesterett at det er få grunner til at fristen skal være mye lengre enn 2-3 måneder. Etter sekretariatets oppfatning ble det dermed ikke reklamert "innan rimeleg tid", jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda har funnet spørsmålet vanskelig. Nemnda er enig med kjøper i at takstmann I. sin rapport i begrenset grad ga indikasjon på at takkonstruksjonen som helhet manglet tilstrekkelig luftgjennomstrømning/lufting. På den andre siden stilles det ikke større krav til en nøytral reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd enn at kjøper angir at et mangelskrav gjøres gjeldende. Det er eksempelvis ikke noe krav om at årsaken til mangelen angis, eller at den på annen måte utdypes. Hensynet bak regelen er kun å gi selger et varsel om at kjøperen kan komme til å fremme et mangelskrav.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Sjøvold, og Van der Lagen-Larsen – bemerker:

Flertallet har kommet til at reklamasjonen må anses for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Flertallet viser til sekretariatets grundige drøftelse og konklusjon, som i sin helhet tiltres.

Mindretallet – bestående av Sørli og Sandvik – bemerker:

Mindretallet har kommet til at reklamasjonen må anses fremsatt i rett tid. Mindretallet legger særlig vekt på at rapporten fra takstmann I. ikke ga kjøper en tilstrekkelig indikasjon på at det forelå en mangel ved taket. Av rapporten fremgår det at issvull og ekstreme snømengder var den sentrale årsaken til lekkasjen. Riktignok ble det påpekt at *"takkonstruksjonen på kaldtloft har i dette området dårlig utlufting for varmluftsgjennomgang"* og kjøper ble anbefalt å *"etablere en bedre varmluftsgjennomtrekning"*, men rapporten ga ikke kjøper holdepunkter for at taket manglet etablert utlufting av varmluft, eller at det forelå avvik fra datidens byggeskikk. Opplysningene som var gitt på dette tidspunktet var derfor ikke egnet til å skape en slik avklaring for kjøper at det fremsto som en realistisk mulighet at selger var ansvarlig jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet mener videre at reklamasjonsregelen, i tråd med Rt. 2011 s. 1768, ikke må stille for små krav til hvor sterke indikasjoner som må foreligge før reklamasjonsfristen starter å løpe.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).