

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-396

3.6.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Fuktskadet kjeller – passivitet / oppfølging av reklamasjon – avhl. § 4-19.

En enebolig i Strand kommune fra 1967 og påbygget i 2004, ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. og overtatt av kjøper den 1.3.15. I salgsoppgaven ble det bl.a. opplyst om "*store påkostinger de siste årene.*" I tilstandsrapporten var det opplyst om ny kledning i 2008. Innvendige overflater ble gitt TG 2 og det ble opplyst om manglende lufting bak kledning. Dreneringen ble gitt TG 2, og det ble opplyst at denne trolig var fra byggeår. Etter overtakelsen avdekket kjøper fuktskade og konstruksjonsfeil på vegg i kjeller. Kjøper reklamerte til selskapet 4.8.16. Selskapet besvarte reklamasjonen samme dag, og opplyste at saken ville bli arkivert og stilt i bero til en ytterligere presisering av kravet ble mottatt. Kjøper opprettholdt reklamasjonen den 12.11.18, og anførte at forholdene utgjorde en vesentlig mangel ved eiendommen. Selskapet avsto kjøpers krav og anførte at det ikke forelå en mangel ved boligen, og at kravet i alle tilfeller var falt bort ved kjøpers passivitet. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 288 293, utgifter til takst kr 20 446, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader og konstruksjonsfeil i kjeller, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Strand kommune oppført i 1967/2004.

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

Fint oppusset enebolig

Enebolig der selger har hatt store påkostinger de siste årene. Blant annet kan nevnes:

- Påbygg av ca 40 kvm
- Nytt tak
- Ny kledning og skiftet de fleste vindu
- Nytt bad i hovedetasjen
- To varmepumper installert
- Nye gulv i hovedetasjen
- Pusset opp stuen og de fleste rom i hovedetasjen.

I boligsalgsrapporten fremgikk følgende konklusjon om tilstanden:

Boligeiendom med påstående enebolig m/carport. Boligen er bygget i 1967, påbygget i 2004.

Det er skiftet kledning på boligen i 2008, pannene på side med påbygg er fra 2004, motsatt side fra 1997.

Boligen er oppført på grunnmur i betong/betongblokker. Veggene er i bindingsverk, og saltak i trekonstruksjon tekket med betongpanner.

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold, samt konstruksjon.

(...)

Boligen har hatt et bra vedlikehold og fremstår som i ok stand.

I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende om grunnmuren:

Selve fundamenteringen er ikke synlig. Ikke registrert tegn som tyder på feil med fundamenteringen. TG 1.

Om dreneringen ble det opplyst:

Det er ikke kjent at det er utført oppgradering av drenering, men det har ikke vært tegn som tyder på feil med drenering iflg. eier.

Ingen synlig utvendig tetting av grunnmuren, denne er sannsynligvis behandlet/smurt med bek. Bek forvitrer noe over tid. TG 2.

Videre om veggkonstruksjonen var det opplyst:

Ikke registrert tegn som indikerer feil på konstruksjonen. TG 1.

Om innvendige overflater fremgikk:

Kledningen er fra 2008 iflg. eier.

Det kan ikke ses at det er brukt museband bak nedre del av kledning.

Det er noe tett mellom mur, noen steder liggende lekt og kledning, dette hindrer viktig lufting opp bak kledningen.

Kledningen er noen steder, spesielt ved terrassedør fra soverom, strukket slik at det nesten ikke er omlegg. TG 2.

Om rom under terreng var det opplyst:

Alle rommene i underetasje er under terreng.

Utforede vegger på grunnmur anbefales ytterligere kontrollert da dette er en risikokonstruksjon med tanke på fuktbelastninger i fra grunnen.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller.

Selger opplyste at *"Nabo hadde sprukken vannledning v/huset som rant inn i garasjen v/huset."*

Videre svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen. Selger opplyste å ha eid boligen siden 1994.

Boligen var opplyst påbygget og kjelleren innredet i 2004.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.12.14, og overtatt av kjøper 1.3.15.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader i kjelleren og reklamerte til selskapet den 4.8.16.

Selskapet besvarte reklamasjonen samme dag bl.a. med at saken ville arkiveres og stilles i bero inntil en ytterligere presisering av kravet var mottatt.

Kjøper innhentet en rapport fra L. AS datert 14.5.18. Det fremgikk av rapporten at det var gjennomført en befaring 28.2.18.

Kjøpers advokat sendte deretter en ny reklamasjon til selskapet den 12.11.18, og vedla skaderapport fra L. AS. Det fremgikk av reklamasjonen at kjøper skulle komme tilbake med et pristilbud.

I rapporten fra L. AS datert 14.5.18 fremgikk følgende konklusjon:

Utformingen av vegger i sokkeletasje er av en slik karakter at konstruksjonen tilføres ukontrollert fukt i vann og dampfase, hvilket igjen resulterer i biokorroderende prosesser. Skadene gjelder ikke hele sokkeletasje, men den omfatter alle innredede rom med unntak av kjellerstue og bod. Etter at (kjøper) flyttet inn i boligen har han følt sterkt ubehag ved å benytte boligen. Boligen er i dag ikke bebodd. Utforming av veggkledningen på innvendige sider er ikke bygget for å ivareta de fuktbelastninger veggene utsettes for.

Selskapet besvarte kravet den 19.11.18 og etterspurte ytterligere dokumentasjon. Selskapet tok forbehold om at reklamasjonen var fremsatt for sent. Den 3.4.19 oversendte kjøper varsel om rettslige skritt.

I skaderapport fra takstøkonom R. fremgikk:

1) Matbod U. etg. Ved befaringen var utforingsveggene revet på begge ytterveggene. Som en følge av dette var det lett å se at det var fuktmerker på grunnmuren i hele høyden på utvendig terreng. Rester av forhudningspappen var fortsatt synlig bak toppsemsen på veggene (...) Det er opplyst om at boden skal være bygget i 2014 (...)

2) Soverom U. etg. Her er det også registrert asfaltapp direkte mot grunnmuren av betongblokker. Pappen har utslag av fukt/soppvekst. (L. AS) har her registrert høye verdier på sine prøver. Se hans rapport.

Det kommer fukt inn mellom gulv og yttervegg, og fukten kommer opp i nedre del av ytterveggen ved grunnmuren. Det er en grunnmurspapp mellom betongblokkene og Betonggulv (...)

Ut fra det som er beskrevet i Byggforskblad 727.113 fra 2002, er oppbyggingen feil utført.

3) Bad U. etg (...)

Oppbyggingen av ytterveggen er ikke i samsvar med Byggforskblad 727.113 fra 2002.

(...)

4) Trappegang. (L. AS) har også her påvist RLU vekst mot gulvet.

(...)

Oppbyggingen av ytterveggen er ikke i samsvar med Byggforskblad 727.113 fra 2002.

5) Bod bak vindfang. Veggen er ikke åpnet, men det er grunn til å anta at den er utført tilsvarende som i vindfanget. (...)

6) Kjellerstue. Det er utett i overgang gulv og grunnmur, og det kommer inn vann.

(...)

Det er grunn til å anta at det også her har vært feil utførelse på ytterveggene, slik som i øvrige rom. Vegglengder er totalt 9,4 m på yttervegg.

De samlede utbedringskostnadene ble anslått til kr 288 293 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen jf. avhl. § 3-9 annet pkt. Det ble ikke opplyst om forholdene ved salget, og salgsdokumentene tegnet ikke et riktig bilde av boligen. Kjøper kunne ha en berettiget forventning om at kjelleren ikke var beheftet med slike mangler som var oppdaget. Kjøper har bestridd at passivitetsbetraktninger kunne medføre at kravet hadde falt bort.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene i tillegg til utgifter til takstmann, totalt kr 308 738 inkl. mva., samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kravet var bortfalt som en følge av passivitet. I dette tilfellet gikk det 2 år og 3 måneder fra tidspunktet kjøper oppdaget forholdet som det var reklamert over, til den nøytrale reklamasjonen ble fulgt opp. I følge rettspraksis var dermed ikke reklamasjonsfristen overholdt, jf. avhl. § 4-19. Selskapet anførte videre at det uansett ikke forelå

en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet konkluderte med at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til at utbedringskostnadene, på bakgrunn av alder og risikopplysninger gitt ved salget, langt på vei måtte anses påregnelige for kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at sekretariatet har konkludert med at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og derfor ikke funnet det påkrevd å ta stilling til selskapets prinsipale anførsel om at kjøpers krav er bortfalt grunnet passivitet.

Nemnda legger til grunn at det i denne saken gikk 2 år og 3 måneder fra det tidspunktet kjøper oppdaget forholdet som det reklameres over, til den nøytrale reklamasjonen ble fulgt opp. I følge rettspraksis og LG-2016-81263 har kjøper da ikke fulgt opp reklamasjonen rettidig, jf. avhl. § 4-19. Det vises videre til FinKN-2011-570, der passivitet ble ansett å foreligge *"dersom selskapet ut fra sakens individuelle omstendigheter har grunn til å oppfatte manglende oppfølging slik at reklamasjonen er frafalt"*. Slik denne konkrete saken ligger an, mener nemnda det lange tidsrommet mellom reklamasjon og oppfølging innebar at selskapet hadde god grunn til å oppfatte at reklamasjonen var frafalt. Nemnda mener derfor kjøpers krav i dette tilfellet må anses bortfalt grunnet passivitet.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til kjøpers anførsel om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).