

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-439

16.6.2020

Protector Forsikring ASA

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

Råteskader – reklamasjonsfristens utgangspunkt – avhl. §§ 4-9 og 4-19.

En enebolig oppført i 1953 tilknyttet et småbruk i Trysil kommune ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill., og overtatt av kjøper 15.6.17. Ved salget ble det opplyst om svelleskader på badet, samt noe råteskader tilknyttet bl.a. kjeller og tak. Ytterveggene ble gitt TG 2, og det ble opplyst om noe overflateslitasje og svertesopp. Kjøper reklamerte til selskapet for et annet mangelsforhold i juli 2017, som senere ble forlikt mellom partene. I forbindelse med oppussing av badet i oktober 2018, avdekket kjøper råteskader i ytterveggen bak badet. I den forbindelse engasjerte kjøper en takstmann den 16.10.18, som anbefalte åpning av veggene også utenfor badet ettersom han ikke kunne konkludere vedrørende omfang, årsak og utbedringskostnader før veggene ble åpnet. Kjøper åpnet veggene først i starten av februar 2019, og takstmann kom på ny befaring 7.2.19. Reklamasjonsrapporten ble mottatt av kjøper den 26.3.19, og reklamasjon ble sendt til selskapet 12.4.19. Selskapet avviste kjøpers krav, bl.a. under henvisning til at kjøper hadde reklamert for sent. Nemnda kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 222 685.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Eneboligen er tilknyttet et småbruk i Trysil kommune, og ble oppført i 1953.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2: Grunnmur, drenering, veggkonstruksjon og utvendige fasader, vinduer og dører, takkonstruksjon og takteking, etasjeskillere, rom under terreng, bad, vaskerom, kjøkken, innvendige trapper, VVS og terrengforhold.

STANDARD

Usjenert og flott beliggende småbruk med bolig, driftsbygning, garasje, redskapshus, uthus, hytte og gammelt sommerfjøs. Trivelig og innholdsrik bolig som er betydelig oppusset i 2004.

Vedlagt salgsprospektet var en verdi- og lånetakst og en boligsalgsrapport, begge innhentet i overgangen 2015-2016. I verdi- og lånetaksten fremgikk følgende:

Bad og vaskerom

Bad/WC i 1. etasje. Bad med vinyl på gulv, baderomsplater på vegger. Innredninger med servant, gulvmontert WC og dusj med forheng. Oppvarming med stråleovn. Mekanisk avtrekk plassert på yttervegg.

Annet

Bygningen fremstår generelt med behov for restaureringer og vedlikehold. Isolasjonsevnen ved yttervegger, himlinger og stubbloft er langt dårligere enn dagens krav.

Diverse tiltak er utført ved taktekking etter lekkasjer. Gjenstående ved tak over inngang og over glassveranda.

I boligsalgsrapporten fremgikk følgende:

Konklusjon

(...)

Konstruksjoner og installasjoner med blandet alder. Oppvarming med strøm og ved. Luft/luft varmepumpe montert i stue 1. etasje. Overflater og installasjoner med generelt normal standard og blandet vedlikeholdsbehov/bruksslitasje byggeåret tatt i betraktning.

Enkelte eldre installasjoner med slitasje. Opplyst utvendig overflatebehandlet 2010. Opplyst overbygget inngang samt isolering, samt asfalt vindtett-plater og ny kledning på yttervegger fra 2004-05.

Kjeller med tegn til tradisjonell fuktbelastning over tid. Kjellergulv med dels betydelige defekter.

Vedlikeholdsarbeid og oppgraderinger bør påventes. Pipevanger er dels innkledd. I henhold til forskrift skal alle 4 sider ved teglpipe være tilgjengelige for inspeksjon. Feierinspeksjon anbefales grunnet påviste forhold.

Veggekonsruksjon og utvendige fasader – TG 2

Kledningsbord opplyst fra 2004, ingen synlige skader eller mangler av betydning. Påvist noe overflateslitasje og svartsopp. Utvendige fasader med noe vedlikeholdsbehov. Kledninger anses å kunne ivareta sin funksjon.

Vinduer og dører – TG 2

Dørblad ved gang/kjøkken sleper ned i kjøkkengulv. 2-fløyet dør ved utvendig kjelleradkomst samt dørkarm ved innerdør med noe mugg og råteskader.

Taktekking – TG 2

Undertak antatt med bordtak og papp. Påvist noe misfarginger og tegn til råde ved pipegjennomføring. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bad, 1.etasje – TG 2

Vurdering

Baderom antatt fra 2004. Gulv med vinylbelegg og vegger med våtromsplater. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusj med forheng. Ventilasjon med mekanisk avtrekk med avkast ved yttervegg. Oppvarming antatt med varmekabler ved gulv.

Sluk i dusjsone, varierende fallforhold.

Belegg synlig ført under klemring ved helstøpt slukpotte. Overflater og installasjoner med normal slitasje sett i forhold til byggeåret. Ingen fuktindikasjoner ved overflater (badet har ikke vært i bruk siste 24 måneder). Ingen synlige tegn ved overflater ved badet eller ved tilstøtende rom som indikerer fuktskader.

Noe svelleskader ved innredning og våtromsplater. Wc med mangelfull innfesting av setering. Avtrekksvifte med ulyder, opplyst at ulyden blir borte etter hvert.

Tilstandsgrad er satt ut i fra påviste svelleskader ved våtromsplater ved vegg.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at skjemaet var utfyllt av "Ektefelle og fullmektig", ikke av eier. Spørsmålene i egenerklæringen var ikke besvart, men det ble henvist til boligsalgsrapporten.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.3.17, og overtatt av kjøper den 15.6.17.

Ifølge kjøper ble det i oktober 2018 oppdaget en uttørket råteskade i yttervegg i forbindelse med renovering av badet. I den forbindelse kontaktet de takstmann O. som ikke kunne konkludere angående omfang, årsak og utbedringskostnader før det ble åpnet flere steder innvendig. Kjøper åpnet deretter veggen tre steder for inspeksjon, og kontaktet på nytt takstmannen. Ny befaring ble gjennomført 7.2.19, og rapporten ble mottatt 26.3.19.

Fra tilstandsrapport utarbeidet av takstmann O. datert 26.3.19 hitsettes:

Dato befaring: 16.10.2018

Det er funnet skader og avvik som ikke er nevnt i egenerklæringen.

Råteskader på nordvegg kunne vært oppdaget ved renovering i 2004. Råteskader er delvis reparert inne på badet og i kjellernedgang.

Det er overveiende sannsynlig at hele nordveggen er berørt av dette og det anbefales å fjerne utvendig panel på hele veggen. Råteskadde deler av sviller og bindingsverk skiftes ut på hele veggen. Isolasjon kontrolleres og fornyes der det er behov. Vindsperre, lekter og ny liggende utvendig trepanel monteres.

Veggen innehar ikke stabilitet og bæring som forutsatt. Dette kan gi store konsekvenser ved belastninger utover normalt.

Vedlagt kalkulasjon viser kostnadene ved utbedring tilbake til bæring og stabilitet lik original tilstand.

Rigg og drift kr 34 867

Tømmerarbeider kr 124 609

Renholdsarbeider kr 10 160

TOTAL EKS. MVA kr 169 636 inkl arbeid og materialer.

Kostnader takstrapport kr 10 640

Veggen har store råteskader.

Berørt areal 32 m2 pluss 4 m2.

Ved åpning av badet ble det oppdaget store råteskader på bindingsverket i ytterveggen.

Ytterligere kontroll på bad, WC i 2 etasje og kjellernedgang bekrefter store råteskader som er forsøkt reparert uten å fjerne tilstrekkelig av berørt treverk.

Skadene som er avdekket tilsier at veggen ikke har bæring og stabilitet som forutsatt. Dette kan ha store konsekvenser ved eks stor snøtyngde.

Material/symptom:

Råteskader på bindingsverk. Skadene burde vært synlig da veggen ble åpnet i forbindelse med oppussing av badet i 2004.

Konstruksjonen er utført i tidstypiske løsninger. Veggen er åpnet og delvis reparert. Badet er under renovering og skadene ble oppdaget av ny eier under dette arbeidet.

Material/symptom:

Store råteskader er oppdaget ved riving av badet. Dette burde vært synlig ved rehabilitering i 2004, men det er ikke nevnt i egenerklæringen.

Enkelte løsninger fra 2004 er uheldige, bla er det brukt plast bak Respatex våtromsplate, men dette er ikke årsaken til råteskadene.

Kan ha stort omfang og det anbefales å åpne hele nordveggen for videre reparasjon.

Kjøper reklamerte til selskapet den 12.4.19.

Kjøper har fremlagt dokumentasjon fra en tidligere reklamasjonssak overfor selger, som gjaldt et annet forhold. Det ble i den forbindelse innsendt stevning med påstand om prisavslag oppad begrenset til kr 1 911 625. Ifølge kjøper ble denne saken forlikt mellom partene.

Selskapet har forklart at selger gikk bort 29.11.18, slik at det ikke var mulig å innhente selgers kommentar.

Kjøper anførte i hovedsak at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om råteskader, jf. avhl. § 3-7. Sammenholdt med øvrige mangelsforhold, forelå det i alle tilfeller en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper anførte at reklamasjonsfristen ikke startet å løpe før veggene ble åpnet, og ny takstrappport forelå i februar/mars 2019.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 222 685, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at kjøper hadde tapt eventuelle krav som en følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper avdekket store råteskader i bindingsverket i ytterveggen ved badet i oktober 2018, og selskapet viste til at kjøper hadde en undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold, og la til grunn at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til spørsmålet om kjøper har tapt sitt krav som en følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Etter denne bestemmelsen mister kjøper retten til å gjøre et avtalebrudd gjeldende dersom kjøperen ikke gir selgeren melding "*innan rimeleg tid*" etter å "*ha oppdaga eller burde ha oppdaga*" forholdet. I Rt. 2010 s. 103 uttalte Høyesterett at det er få grunner til at fristen skal være mye lengre enn 2-3 måneder.

Hvorvidt kjøper burde ha oppdaget mangelen må ses i lys av kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9. Dersom kjøper oppdager en feil, kan dette medføre at kjøper må foreta videre undersøkelser for å finne ut om forholdet vil kunne utgjøre en kjøpsrettslig mangel. I Rt. 2011 s. 1768 uttalte Høyesterett imidlertid at det ikke må stilles for små krav til indikasjoner for mangel før fristen begynner å løpe, men at fristen begynner å løpe når det for kjøper "*fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden*".

Det sentrale spørsmålet er i hvilken grad takstmann O. sine undersøkelser i oktober 2018 må anses som starttidspunktet for reklamasjonsfristen. I så fall må reklamasjonen som ble fremsatt 12.4.19 anses som for sent fremsatt.

Sekretariatet har i sin vurdering tatt følgende utgangspunkt:

I denne saken avdekket kjøper råteskader bak baderomsveggen ved planlagt utbedring av opplyste svelleskader på badet. I utgangspunktet ville dette kunne anses som en del av det opplyste, og dermed ikke et forhold som ville gitt grunnlag for mangelsansvar overfor selskapet.

Imidlertid ble det i henhold til rapport fra takstmann O. i den forbindelse avdekket "store råteskader", og det er opplyst for sekretariatet at takstmannen hadde mistanke om at råteskadene spredte seg utover i øvrige deler av veggen, og at dette måtte undersøkes nærmere. Det forelå på dette tidspunktet dermed en mistanke om at problemet var mer alvorlig enn antatt, og at råteskadene ikke var begrenset til baderomsveggen. Etter sekretariatets oppfatning ga dette kjøper en oppfordring til å foreta ytterligere undersøkelser. Det er mye som taler for at kjøpers reklamasjonsfrist startet å løpe allerede på dette tidspunktet.

Nærmere undersøkelser ble imidlertid ikke foretatt før tidlig i februar 2019, på bakgrunn av økonomiske og tidsmessige begrensninger hos kjøper. Sekretariatet ser at personlige forhold i enkelte tilfeller kan medføre en noe forlenget reklamasjonsfrist, men vi kan ikke se at dette er aktuelt i denne saken. Vi vil herunder

bemerke at avhl. § 4-19 første ledd kun oppstiller et krav om nøytral reklamasjon, hvor kjøper ikke må ha dokumentert omfang, årsak og utbedringskostnader før selskapet blir varslet.

Nemnda har kommet til at man tiltrer sekretariatets vurdering av at fristen må anses å ha startet da takstmann O. avdekket råteskadene i oktober 2018. Nemnda viser til at det i rapporten fra dette tidspunktet eksplisitt fremkommer at *"ved åpning av badet ble det oppdaget store råteskader i bindingsverket i ytterveggen"*, samt *"Badet er under renovering og skadene ble oppdaget av ny eier under dette arbeidet"*. Kravene til en nøytral reklamasjon er som angitt ikke store, og i tillegg var kjøper allerede av den oppfatning at andre mangelsforhold ved eiendommen utgjorde en vesentlig mangel. Slik saken er opplyst, må det derfor for kjøper i oktober 2018 ha fremstått *"som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden"* etter avhendingslovas mangelsregler. Reklamasjonen fremsatt den 12.4.19 kan derfor ikke anses fremsatt i tide, og kjøpers krav må anses tapt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).