

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-486

2.7.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 4-19 første og tredje ledd

En enebolig i Larvik oppført i 1952 ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill., og overtatt av kjøper den 18.5.16. Ved salget ble det opplyst at boligens to bad var oppusset i 2014 og 2016, og selger oppga navn på firmaene som utførte arbeidene i egenerklæringsskjemaet. I desember 2018 fikk kjøper mistanke om feil ved badet i første etasje, idet leietaker avdekket antydninger til lekkasje ned til underetasjen. Kjøper rekvirerte fagkyndig, som fastslo at badet fremsto ufagmessig og måtte renoveres. Kjøper igangsatte utbedring av badet, og mottok faktura på det avsluttede arbeidet den 17.12.18. Kjøper tok kontakt med megleren som gjennomførte salget den 18.3.19, og oppga at de trengte hjelp til å finne *"hjemforsikringen som familien før oss betalte"*. I den forbindelse tok kjøper kontakt med firmaene som ifølge selger hadde utført arbeid på badene, som alle forklarte at de ikke hadde utført arbeid på badet i 1. etasje, kun badet i underetasjen. Kjøper reklamerte til selskapet den 25.4.19. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at de hadde reklamert for sent, og krenket selgers utbedringsrett. Det ble senere fremlagt dokumentasjon for arbeidene utført av selger. Kjøper anførte at selskapet ikke kunne påberope seg reklamasjonsinnsigelser, idet selger hadde opptrådt uærlig og i strid med god tro ved å tilbakeholde opplysninger om ufaglært arbeid på badet. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

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

Eneboligen i Larvik ble oppført i 1952.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Meget pen enebolig, betydelig oppusset. Fin tomt. Stor solrik terrasse. Garasje. Flytt rett inn.

En meget pen og praktisk enebolig, attraktivt beliggende i (område). Boligen er betydelig oppusset i løpet av de siste årene og holder en meget god boligstandard.

STANDARD

Det er gjort en del større oppgraderinger siden eier overtok boligen i 2009. Det aller meste av oppgraderinger er utført av fagfolk og noe egeninnsats av eier på overflater i boligen.

Kjeller har fått utført nytt renoverert bad av fagfolk i 2014, innredet ny kjellerstue med varmekabler og byttet 3 vinduer.

Hovedetasje har fått nye overflater, bad/wc har fått nye overflater, innredning og garnityr i 2016, nytt kjøkken i 2009 samt varmepumpe og nytt ildsted i 2014.

2 etasje har nye overflater.

Det er skiftet store deler av ledningsnett, samt nye automatsikringer. Vann og avløpsrør er i stor grad utskiftet.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Pent oppusset bad på ca. 4,6 m2, gulvvarme, 80 cm møblement, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjdører. Belegg på tregulv, våtromsplater på vegger og MDF-takpanel.

Bad i underetasje:

Pent, oppusset bad på 4,3 m2, gulvvarme, 60 cm møblement, toalett og innkasset boblebadkar. 30x30 cm gulvfliser, våtromspanel på vegger og MDF-takpanel.

Boligen har 2 pene, nylig oppussede bad.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Eneboligen er oppført 1952 og boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1949 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1952 (referansenivået for bygningen) og oppgradering av våtrom i kjeller med byggeskikk og fagmessig utførelse i 2014 og bad/wc på hovedetasje i 2016.

Det er gjort en del større oppgraderinger siden eier overtok boligen i 2009. Det aller meste av oppgraderinger er utført av fagfolk og noe egeninnsats av eier på overflater i boligen.

Kjeller har fått utført nytt totalrenovert bad av fagfolk i 2014, innredet ny kjellerstue med varmekabler og byttet 3 vinduer.

Hovedetasje har fått nye overflater, bad/wc har fått nye overflater, innredning og garnityr i 2016, nytt kjøkken i 2009 samt varmepumpe og nytt ildsted i 2014.

Begge badene ble gitt TG 0, med unntak av manglende tilluft i badet i kjelleren og punktet *"fukt i tilliggende konstruksjoner"* for begge bad som ble gitt TG 2. For øvrig ble det opplyst at det verken ble registrert skader eller unormale fuktverdier. Om badet i underetasjen fremgikk det videre:

1.1.9 Dokumentasjon

Tilgjengelig dokumentasjon for våtrommet er gjennomgått.

Arbeidet er utført av (håndverkerfirma M.) i Larvik som hoved entreprenør.

Vurdering og begrunnelse – TG 0

Dokumentasjon er fremlagt

Videre ble det opplyst følgende om dokumentasjonen for badet i 1. etasje:

Kvitteringer fremlagt fra eier.

Vurdering og begrunnelse – TG 0

Det er opplyst at arbeid er utført av fagfolk, kvittering foreligger hos eier

I egenerklæringsskjemaet svarte selger *"nei"* på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og *"ja"* på spørsmål om kjennskap til arbeid utført på våtrommene. Selger oppga videre:

Bad kjeller bygget i 2014, bad 1. etg fra 2016.

På spørsmål om arbeidet var utført faglært svarte selger *"ja"*, og opplyste følgende:

(Håndverkerfirma M.), (rørhandel L.), (elektrikerfirma F.).

Videre svarte selger *"ja"* på spørsmål om arbeidet var utført ved egeninnsats/ufaglærte, og redegjorde videre:

Noe listing, tak, veggplater bad 1. etg.

På spørsmål om det var utført arbeid på vann/avløp svarte selger *"ja"*, og opplyste følgende:

Rør i bolig byttet av (rørhandel L.) i 2014.

Selger opplyste videre å ha eid boligen siden 2009.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.2.16, og overtatt av kjøper den 18.5.16.

Ifølge kjøper fikk de i desember 2018 mistanke om alvorlige feil med baderommet i 1. etasje, da leieboeren i underetasjen opplyste om antydning til lekkasje ned til den utleide delen. Kjøper undersøkte umiddelbart forholdet, og fikk byggefirma P. til å befare tilstanden på badet. Det ble klart at badet måtte renoveres, men det var ifølge kjøper fortsatt usikkert hvor omfattende arbeidet ville bli. Ettersom underetasjen var leid ut hadde kjøper kun tilgang til ett bad, og det hastet dermed å få forholdet utbedret.

Kjøper har fremlagt faktura fra byggefirma P. datert 17.12.18:

For all arbeid som er utført av oss inkludert elektriker og rørlegger er på 170 timer

Vi måtte rive hele gulvet og hele taket hos kunde. Det var dårlig isolasjon hos kunde også Rørlegger måtte avinstallere hele vannsystemet på grunn av dårlig arbeid tidligere. Vi måtte også skifte isolering nede i kjelleren på grunn av lekkasje som kom fra badet. Vi måtte rive rommet nede i kjelleren på grunn av lekkasje dette ble bygget nytt.

Kostnadene for arbeidet ble angitt til kr 180 001 inkl. mva.

Den 18.3.19 sendte kjøper følgende melding til megleren som gjennomførte salget:

(...) kunne du hjelpe meg å finne igjen den hjemforsikringen som familien før oss betalte etter at vi ljøpte huset. for jeg har hatt store problemer m2d badet. jeg måtte rive alt. for det blei lekkasjer og gulvet var helt råttent. så jeg må søke om erstatning fra forsikrings selskapet.

Kjøper reklamerte deretter til selskapet den 25.4.19.

I den forbindelse kontaktet kjøper firmaene det ble opplyst om at hadde utført arbeid på badet. Fra e-postkorrespondanse mellom rørhandel L. og kjøper datert henholdsvis 6.5.19 og 7.5.19 hitsettes:

Rørhandel L.: Det er mulig vi har gjort noe der, men vi har ikke hatt no ansvar for byggingen av badet. Vi trenger info om hvem vi evt har jobbet for

Kjøper: Hei igjen. det gjelder (boligen). dere har jobbet for (selger). jeg trenger bare ett bekræftelse på denne jobben dere har gjort. og godkjenings bekræftelse hvis det er mulig at dere sender det til meg me imail.

Rørhandel L.: Vi har ingen kunder i vår database som heter (selger)

Videre kontaktet kjøper håndverkerfirma M., som i e-post datert 14.5.19 opplyste om følgende:

Jeg bekrefter at vi pusset opp badet i kjelleren i boligen din, jeg kan ikke se at vi gjorde noe i 1 etg, mener å huske det var noe (byggefirma A.) eller noe, men det kan nok tidl eier svare på

Fra el-sikkerhetsdokumentasjon fra elektrikerfirma F. datert 19.1.16 fremgikk følgende:

Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?

Nei. Eksisterende

Er skjult varme dokumentert og eier informert?

Nei. Eksisterende gulvvarme, tregulv og målt lav effekt pr m2.

Kommentar:

Kabler er skjøtet i krypkjeller, var ingen tilgang.

Samsvarserklæringen gjelder for: Mindre utvidelser av el-anlegg

Kjøper har fremlagt bilder som viste varmgang i og ufagmessig lagte varmekabler. Det var opplyst at det over varmekablene kun var lagt en tynn sponplate som gulv.

I e-post til selskapet har kjøper forklart følgende:

Jeg har vært innom alle de tre bedriftene som selgeren hadde nevnt i erklæringsskjemaet. Jeg har funnet ut at dette badet som selgeren sier at det ble bygget i 2016, samme året som jeg kjøpte huset, stort sett alt har blitt bygget av uerfarne håndverkere, det har blitt gjort i svart arbeid. JEG VAR INNOM (HÅNDVERKFIRMA L.), (ELEKTRIKERFIRMA F. OG (RØR)HANDEL L.). Jeg har fått e-mail fra alle tre som jeg videresendte deg. Alle tre har nesten ikke gjort noe i det badet i første etasje. Det meste av jobben har blitt gjort av en polsk firma som har utført jobben i svart arbeid. Det står på e-mailed som jeg fikk fra (håndverkerfirma M.). For sjefen i (håndverkerfirma M.) og selgeren av huset som jeg har kjøpt, har kjent hverandre fra før og han nevnte dette polske firmaet til meg. (Byggefirma A.) er ett polsk firma som selgeren har aldri nevnt det i egenerklærings skjemaet

Ifølge selskapet har selger forklart at de ikke hadde kjennskap til de påreklamerte forholdene.

Etter sekretariatets behandling av klagen innhentet selskapet selgers kommentarer. Fra e-post fra selger til selskapet datert 18.5.20 hitsettes:

Det aktuelle baderommet som det refereres til i klagen stiller jeg meg uforstående til. Spesielt beskyldninger om svart arbeid utført av et firma som jeg ser i Brønnøysund ble stiftet November 2016 og har siden gått konkurs. Arbeidet med dette badet ble sluttført januar 2016. Baderomsplater er lagt iht instruksjonsbok fra Fibo trespo av meg med egeninnsats som er nevnt i salgsdokumentet. Ny membran, sparkling og legging av nytt gulvbelegg for våtrom ble utført av (gulvlegger O.). Kvittering for arbeidet er vedlagt.

Den elektriske endringen/oppdateringen for bad 1 etg har (elektrikerfirma F.) allerede dokumentert for dere.

Da vi kjøpte dette huset, så var allerede dette badet allerede bygget. De varmekablene som det refereres til at noen polakker har gjort svart stemmer ikke med virkeligheten. Dette elektroarbeidet ble utført av (elektrikerfirma S.J.) i Larvik. Dette får jeg opplyst av utbygger av badet (E.N.) som i November 2001 bygget dette badet etter oppdrag fra Larvik kommune. Han benyttet seg av (elektrikerfirma S.J.) på alt som gjaldt det elektriske arbeidet. (S.J.) er dessverre død, men (E.N.) tilbød seg å stille som vitne dersom det ble nødvendig. Rørarbeidet vet jeg ikke hvem som utførte, men det kan sikkert (E.N.) svare på det også. (...)

Det fremgår i epostkorrespondanse mellom (kjøper) og (rørhandel L.) at de ikke har hatt meg som kunde, men da må de sjekke igjen. Jeg legger ved et bilde som viser en e-post fra (H.), prosjektleder i (rørhandel L.). Der står det hva som er gjort og at han håper jeg ble fornøyd med jobben som var utført. Dette gjelder nytt bad i kjeller samt sammenkobling av kjøkken og bad 1 etg. Vi kan også fremskaffe faktura evt rett signert betalingsbekreftelse fra vår bank.

Det er overflate oppusset med egeninnsats, fagfolk med kvittering på gulv og fagfolk på de elektriske endringene som ble gjort. Det finnes ingen dokumentasjon på nye varmekabler eller rør fordi det var jo der fra før vi kjøpte huset som nevnt i forrige epost med informasjon til utbygger og vitne.

Vedrørende påstanden fra (ansatt M.) i (håndverkerfirma M.), så vil jeg gjerne ha det skrevet som ble sendt med informasjon om at vi har benyttet oss av svart arbeidskraft fra et firma som på den tiden ikke eksisterte. Etter mange års bekjentskap med overnevnte, så vet jeg at han bærer nag til folk i lang tid dersom det har oppstått uenigheter om ting. En gang så snakket han ikke med meg på over 1 år fordi jeg ikke fikk vært med på fisketur. Dette for å sette ting i perspektiv. Etter at (håndverk M.) utførte den største jobben ved bygging av bad i kjeller, så etterspurte jeg ved flere anledninger delkostnader knyttet til arbeidet. Det kom aldri og slutfaktura ble sendt når alt var ferdig. Jeg synes at beløpet var svært høyt, ga beskjed om det, men betalte den. Etter dette, så fikk ikke han oppdraget når det skulle legges nytt belegg på badet i 1 etasje. Grunnen til at jeg nevner dette er fordi jeg tror det kan ha noe med utsagnet hans og gjøre. Han fikk ikke jobben, ble sur og sender i stedet usanne påstander til kjøper for å sverte meg som privatperson. Påstandene er jo allerede motbevist, så dette er usannheter som har fått store konsekvenser for saken. Denne atferden kan bekreftes av eksterne vitner dersom det blir aktuelt.

(...)

Det er også utført el-sjekk av hele huset. Dette ble gjort av (elektrikerfirma F.) på eget initiativ. Feil og anbefalte utbedringer i etterkant av el-sjekk ble utbedret av samme selskap. De har alt av dokumentasjon vedrørende dette.

Selskapet fremla videre e-post fra rørhandel L. til selger datert 19.5.20, med faktura og arbeidsbeskrivelse for arbeid utført for selger i 2014. Vedlagt lå e-postkorrespondanse mellom

rørhandel L. og selger datert 19.6.14, hvor det fremgikk at firmaet hadde utført arbeid med opplegg av nye vann og avløpsledninger til bad i kjeller, innkoblinger av vannledninger i bad i første etasje og kjøkken, samt tilførsel til nytt fordelingsskap og diverse andre koblinger.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangelsansvar for selskapet for avvik avdekket ved baderommet, og anførte at reklamasjonsfristen var avbrutt ved kjøpers henvendelse til megler den 18.3.19, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper ble først oppmerksom på mangelen etter at badet var eksponert uten platene, da tidligst den 17.12.19, og kjøper reklamerte dermed nesten nøyaktig etter det hadde gått 3 måneder. Uansett måtte selger anses å ha handlet uærlig og i strid med god tro, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Det ble gitt uriktige opplysninger om baderommets tilstand, og hvem som hadde utført arbeidet. Selgers utbedringsrett var ikke krenket, jf. avhl. § 4-10.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at kjøper hadde reklamert for sent og krenket selger utbedringsrett, jf. avhl. §§ 4-19 og 4-10. Utbedring av badet var ferdig senest i midten av desember 2018, og reklamasjon ble ikke mottatt av selskapet før 24.4.19. Selger hadde ikke kjennskap til forholdene, slik at det uansett ikke forelå forhold som berettiget et prisavslag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, men at reklamasjonsfristen ikke kunne påberopes, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Selskapet klaget saken inn for nemnda, og fremla i den forbindelse forklaring fra selger og ytterligere dokumentasjon.

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*".

Kjøper har anført at meldingen 18.3.19 til megler må anses som en fristavbrytende reklamasjon overfor selger/selskapet, og at fristen først startet å løpe 17.12.18 da kjøper mottok faktura fra firmaet som hadde foretatt utbedringsarbeidene på badet. Nemnda finner – som sekretariatet – ikke grunn til å ta stilling til om meldingen må anses fristavbrytende, da nemnda uansett har kommet til at reklamasjonen er for sent fremsatt.

Det siteres fra sekretariatets vurdering, hvor det fremgår:

Slik sekretariatet forstår fakturaen fra (byggefirma P.), viser de til allerede utført arbeid, som tilsier at kjøper mottok fakturaen når badet var fullt utbedret og igjen klar til bruk. Av fakturaen fremgår det at de ulike håndverkerne til sammen har brukt 170 timer på arbeidet, og det er i slikt tilfelle vanskelig for sekretariatet å legge til grunn at badet først ble åpnet samme dag som fakturaen ble utstedt. Etter sekretariatets oppfatning måtte det også i noen tid før faktureringsdatoen ha fremstått som en realistisk mulighet for at det forelå avvik på badet utover der som fremgikk av kjøpsavtalen.

Det gikk videre 3 måneder og 1 dag fra faktureringsdato til melding ble sendt til megler. I denne perioden er det ikke opplyst at kjøper foretok seg noe som tilsier at den relative fristen må være lengre i kjøpers tilfelle enn normalt.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at reklamasjonen var for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og nemnda er enig i dette. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende også for nemndas syn på spørsmålet.

Nemnda kan – i motsetning til sekretariatet – ikke se at det er grunnlag for at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Selskapet har etter sekretariatets vurdering av saken innsendt ytterligere dokumentasjon, samt en forklaring fra selger. Slik saken er opplyst for nemnda, kan nemnda ikke se at det kan legges til grunn at det er utført arbeid av ufaglærte på badet i større utstrekning enn hva som fremgår av salgsdokumentasjonen. Nemnda bemerker for øvrig at den ikke kan se at kjøper ut fra salgsdokumentasjonen hadde forventning om at varmekablene ble lagt i forbindelse med selgers oppussing av badet i 2016.

Kjøpers krav er etter dette bortfalt da det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).