

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-564

17.7.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Fuktskader – passivitet og foreldelse – fl. §§ 2 og 10.

En enebolig i Time kommune oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill., og overtatt av kjøper den 12.5.14. Ved salget ble det bl.a. opplyst at det ikke var synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmur, og at det var noe kalk/saltutslag i kjelleren. Kjøper reklamerte til selskapet den 12.3.15 over muggsopp og fuktskader i kjeller. Reklamasjonen ble opprettholdt i april 2015. Det var deretter ingen kontakt mellom partene, før kjøper fire år senere reklamerte over feil ved fliser i trapper, kalkutslag på vegger, feil ved tak på bad, og mangler ved grunnarbeid ved belegningsstein. Kjøper forklarte at forholdene ble oppdaget høsten 2015 og vår/sommer 2016. Selskapet avsto ansvar og viste til at kravene var foreldet og/eller bortfalt som en følge av passivitet. Kjøper avviste dette og viste til at han hadde vært forhindret fra å forfølge kravet tidligere, grunnet en alvorlig skade. Nemnda ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, herunder spørsmål om kjøpers krav har bortfalt ved passivitet, eller er foreldet, jf. foreldelsesloven (fl.) §§ 2 og 10.

Boligen er en enebolig i Time kommune oppført i 1968.

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

Innholdsrik enebolig med gjennomgående bra standard.

I boligsalgsrapporten fremgikk at dreneringen var vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, med følgende vurdering:

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren.

(...)

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret dersom denne er montert, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Badet var også vurdert til TG 2, med følgende vurdering:

Det ble registrert noe topping i belegget i veggoverflater.

Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.

Bad må påregnes oppgradert på sikt.

Under punktet om innvendige overflater fremgikk:

Noe kalk/saltutslag på grunnmuren i kjelleren, der denne er synlig, dette kan tyde på at muren transporterer noe fukt og/eller at det kondenserer på innvendige overflater.

Forholdet var vurdert til TG 2.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmålene om kjennskap til feil ved våtrom, samt kjennskap til fuktinnsig i underetasje eller problemer med drenering.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 900 000 ved kjøpekontrakt datert 6.2.14, og overtatt av kjøper den 12.5.14.

Kjøpers advokat reklamerte til selskapet 12.3.15. Det hitsettes fra reklamasjonen:

Det er avdekket muggsopp i kjelleren, samt noe som fremstår å være fuktrelatert skade på vegger i kjeller. Murpuss smuldrer av langs innerveggene.

Reklamasjonen ble opprettholdt i april 2015.

Kjøper sendte deretter en reklamasjon til selger/megler den 29.4.19, hvor det fremgikk:

Fliser i trapper til inngangsdør, kjellerinnganger går i oppløsning.

Kalkutslag på vegger i vaskerom og garasje.

Tak i baderom må behandles for å rette på skader.

Mangler med grunnarbeid belegningsstein/kantstein i gårdsrom.

I e-post til selskapet opplyser kjøper blant annet:

Som sagt så klagde jeg på fukt og avskalling i vaskerom i 2015, i tillegg til muggsopp på innervegg i gang mot vaskerom/kjellerstue.

Dette har utviklet seg over tid, i tillegg til det som kommer frem i min reklamasjon.

Da de påpekte mangler ikke har relevans iht. Prospekt, viser bla. til bilde side 2 i Prospekt.

(...)

Jeg har dessverre vært utsatt for en alvorlig skade siden 08.03.16, og har derfor ikke hatt overskudd til å følge opp saken, før nå.

I e-post datert 3.12.19 besvarte kjøper selskapets spørsmål om når de ulike forholdene ble avdekket:

Hei igjen,

Her følger svar på deres spørsmål.

1. Når oppdaget du kalkutslag på garasje? "Høsten 2015 i forbindelse med vinterklargjøring av motorsykel."

2. Når oppdaget du skader i tak på baderom? Hvilke skader er det snakk om? "Høsten 2015. Skaden er at maling i tak flasser av og faller ned."

3. Når oppdaget du feil ved grunnarbeid med belegningsstein/kantstein i gårdsrom? Hva er det som er feil med dette?

"Sommeren 2016 i forbindelse med opprydding i gårdsrommet. Feilen er at belegningsstein/kantstein forskyver seg og til dels sprekker opp."

4. Når oppdaget du at fliser i trapper til inngangsdør/kjellerinnganger går i oppløsning?" Våren 2016 i forbindelse med vasking av trappene før sommersesongen."

Den 11.12.19 sendte selskapet varsel iht. fal. § 8-6 tredje ledd til kjøper om at det ville påberopes foreldelse for forhold som ikke allerede var foreldet da reklamasjon ble fremsatt. Kjøper sendte klage til Finansklagenemnda den 26.12.19.

Kjøper har i hovedsak anført at den absolutte klagefristen var fem år, som Forbrukerrådet hadde opplyst om. Kjøper hadde ikke hatt anledning til å følge opp saken tidligere, da han var utsatt for en alvorlig skade siden 8.3.16. Dette var skader som hadde utviklet seg over tid som en følge av dårlig utført grunnarbeid.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at krav tilknyttet fliser i trapper til inngangsdør/kjellerinngang som går i oppløsning, kalkutslag på vegger i garasje, maling i tak på badetrom som flasser av og faller ned og belegningsstein/kantstein i gårdsrom som forskyver seg og til dels sprekker opp, allerede var foreldet da kjøper reklamerte den 29.4.19. Boligen ble overtatt i 2014, mens reklamasjonen først ble fremsatt i 2019, nesten fem år senere. Tilleggsfristen på ett år i fl. § 10 var også oversittet, da det fremgikk av redegjørelsen fra kjøper at forholdene ble oppdaget høst 2015, vår 2016 og sommer 2016. Hva gjaldt reklamasjon på kalkutslag på vegger i vaskerom, reklamerte kjøper over dette i 2015. Kjøper hadde ikke fulgt opp denne reklamasjonen fra 2015 før fire år senere, og kravet var dermed tapt som en følge av passivitet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at et eventuelt krav i saken var gått tapt som en følge av foreldelse, jf. fl. § 2, og passivitet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøpers krav knyttet til kalkutslag på garasje og skader i taket på badetrom er foreldet etter den alminnelig foreldelsesfrist på tre år, jf. foreldelsesloven § 2, og at tilleggsfristen på ett år etter lovens § 10 første ledd heller ikke kommer kjøper til unnsetning. Nemnda er enig i dette, og slutter seg fullt ut til sekretariatets begrunnelse. Nemnda ser ikke bort fra at spørsmålet kan stille seg annerledes gjennom større bevisføring omkring kjøpers grunn til oversittelse, men på bakgrunn av det som er fremlagt av skriftlig materiale finner nemnda at foreldelsesreglene kommer til anvendelse slik sekretariatet har lagt til grunn.

For øvrige krav har sekretariatet kommet til at kjøpers krav må anses bortfalt etter reglene om passivitet. Nemnda er enig i dette, og slutter seg også på dette punktet fullt ut til sekretariatets begrunnelse. Også for dette forholdet mener nemnda at umiddelbar bevisføring omkring årsakene til kjøpers manglende oppfølging kan tenkes å stille saken i et annet lys, men nemnda må som nevnt treffe sin avgjørelse på bakgrunn av hva som er fremlagt av dokumentasjon i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).