

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-955

22.12.2020

Protector Forsikring ASA

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

Ufaglærte arbeider – reklamasjonsfristen – har selger vært *"grovt aktlaus, uærlig eller for øvrig handla i strid med god tru"*? – avhl. § 4-19 tredje ledd.

En halv tomannsbolig fra 2000 i Kristiansand ble solgt "som den er" for kr 2,27 mill. og overtatt av kjøper den 22.5.17. I tilstandsrapporten sto det bl.a. at det hadde blitt tilbygd et ekstra soverom i 2009, og at dette bar *"generelt preg av enkel utførelse"*. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst om *"Innvendig kondens pga kulde på soverom"*. I 2018 oppdaget kjøper fukt på soverommet, og det ble gjort tiltak uten tegn til forbedring. I 2019 ble det avdekket av kjøper at fuktproblematikken skyldtes konstruksjonsfeil, og det ble reklamert overfor selskapet den 9.1.20. Kjøper viste bl.a. til at selger ved sitt kjøp ble opplyst om at tilbygget ble oppført av ufaglærte, og at selger derfor ikke kunne påberope for sen reklamasjon ettersom selger kunne klandres for forholdet. Selskapet anførte at reklamasjonsfristen var oversittet, og at det var tvilsomt hvordan opplysningene selger fikk ved sitt kjøp skulle tolkes. Nemnda kom til at avhl. § 4-19 tredje ledd ikke kom til anvendelse, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og/eller erstatning totalt kr 233 288, hvorav utbedringskostnader utgjør kr 198 750, sakkyndigkostnader utgjør kr 14 063 og juridiske kostnader utgjør kr 20 475, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ufaglærte arbeider, herunder spørsmålet om adgangen til å påberope seg at reklamasjonsfristen er bortfalt, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Den aktuelle saken omhandler en selveierleilighet i en horisontaldelt tomannsbolig i Kristiansand kommune oppført i år 2000.

I salgsprospektet sto det bl.a.:

INNHold

Leiligheten ligger i 1. etasje og har følgende planløsning:

Gang, stue m/ åpen kjøkkenløsning, bod/teknisk rom, bad/wc, 2 soverom, 1 innredet rom benyttet som soverom med utgang.

I tillegg følger trivelig hagestue samt 1 utebod m/ hems.

Vedlagte plantegninger viser kun dagens bruk av boligen, ikke hva rommene opprinnelig er godkjent som. Innredet rom benyttet som soverom er godkjent som bod på kommunens tegninger.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

KONKLUSJON TILSTAND

Leilighet beliggende i 1 etg. i bygg fra 2000. Tilbygde deler fra 2009 (inngangsparti og ekstra soverom).

På befaringsdagen ble det brukt protimeter MMS fuktindikator ved fuktsøk i våtrom. Det ble ikke registrert unormale utslag (...)

(...)

VEGGKONSTRUKSJON OG UTVEDNIGE FASADER – LEILIGHET

Yttervegger

Beskrivelse: Støpte/murte yttervegger på deler av u.etg. som er påforet på innside. Yttervegger av trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Det må presiseres at evt. isolasjonstykkelse eller treverk inne i vegger ikke er kontrollert visuelt, da dette krever inngrep i selve konstruksjonen.

Utvendige overflater

Beskrivelse: Utvendige fasader med trepanel/kledningsbord. Noe stålplater på soveromsdel.

Utskiifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 – 12 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ut fra tilfeldig valgte stikktakninger fremstår kledning som ok. Soveromsdel med kombinasjon av kledningsord og stålplater bærer generelt preg av enkel utførelse. Vanskelig å vurdere nærmere uten inngrep. TG 2. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen den 1.2.16, og at selger hadde bodd i boligen selv i 12 måneder.

I skjemaets pkt. 5 ble selger spurt om kjennskap til om det var eller hadde vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen. Selger hadde krysset av "Ja" og opplyst: *"Innvendig kondens pga kulde på soverom"*. I pkt. 14 ble selger spurt om kjennskap til om det hadde blitt innredet, bruksendret, seksjonert eller bygget ut etter opprinnelig byggeår. Selger hadde krysset av "Ja" og opplyst: *"2009: Ble det bygget vindfang og rom under veranda 2013: Ble det bygget utestue"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,27 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.3.17, og overtatt av kjøper den 22.5.17.

I 2019 avdekket kjøper konstruksjonsfeil, og det ble reklamert overfor selskapet den 9.1.20. I reklamasjonsbrevet fremgikk bl.a.:

Jeg har kjøpt en leilighet med det som skulle være tre soverom. Oppdaget fukt først i 2018, og kontaktet forsikringen som da sendte en fagmann. Han konkluderte med kondens, og jeg gjorde visse tiltak uten noe form for forbedring. I 2019 skulle vi rive ned gips veggene for og sette opp panelplater, det viste seg da at det er store konstruksjonsfeil i rommet, som gjør at vann trenger inn. Jeg har i nyere tid funnet ut at den første eieren hadde bygget rommet som en utvendig bod. (...) har solgt boligen via megler med tre soverom (...) hadde innredet rommet til soverom, og skrevet i salgsoppgaven at rommet fikk kondens pga kulde. Dette synes jeg var merkelig, da det tydelig var fukt hele året. Det var store sopp skader på sengen, garderoberesk, samt tydelig vannskade på gulv. (...) fra F. bygg har vært her i dag, og bekreftet konstruksjonsfeil, som gjør at rommet verken er godkjent som soverom, eller kan brukes som et soverom uten at det gjøres store inngrep. Som kjøper har jeg betalt for mye for leiligheten ettersom det viser seg og kun være to soverom. Det vil også få konsekvenser for videre salg.

Kjøper kontaktet deretter takstmann A. som konkluderte med at boden innredet som soverom var bygget ufagmessig og at tilstanden var betydelig verre enn hva man kunne få forståelse av ved å lese tilstandsrapporten. Ifølge takstmann A. måtte boden rives og bygges opp på nytt, og kostnadene ble beregnet til kr 198 750 inkl. mva.

Kjøper har i sakens anledning innhentet egenerklæringsskjemaet fra selgers kjøp av boligen. I det tidligere egenerklæringsskjemaets pkt. 6.1 hadde det blitt krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år. Tidligere salgsledd ble i pkt. 6.3 spurt om arbeidet ble utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis svaret var

ja, ble det bedt om en redegjørelse for hva som ble gjort og når. Her hadde det blitt fylt inn "*Vindfang og soverom/bod av tidligere eier/terasse av egeninnsats*".

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 og at selskapet ikke kunne påberope for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Det ble særlig vist til at selger kjente til at boden/soverommet ble bygget av ufaglærte og at hun kunne klandres for å ikke ha videreformidlet denne informasjonen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning for utbedringskostnadene på kr 198 750, kostnader til fagkyndig bistand på kr 14 063 og kostnader til juridisk bistand på kr 20 475, jf. hhv. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at selgers rett til å påberope for sen reklamasjon var i behold og at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første og tredje ledd. Ifølge selskapet forelå det uansett ikke mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Selskapet har særlig vist til at det var tvil om hvordan informasjonen selger fikk ved sitt kjøp skulle tolkes, samt til at en opplysningssvikt uansett ikke ville virket inn på avtalen. Selskapet viste til LE-2005-165841, og anførte at terskelen etter § 4-19 tredje ledd var høyere enn terskelen for ansvar etter avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at avhl. § 4-19 tredje ledd ikke kom til anvendelse, og at det dermed var reklamert for sent.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det er ubestridt at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Spørsmålet er om § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse, som medfører at selgers rett til å påberope for sen reklamasjon er tapt. Etter avhl. § 4-19 tredje ledd kan ikke selgeren gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Partene synes enige om at det kan foreligge mangelsansvar etter avhl. § 3-7 uten at avhl. § 4-19 tredje ledd får anvendelse, og sekretariatet viser bl.a. til anførte LE-2005-165841. Vi bemerker at anvendelse av avhl. § 3-7 ikke forutsetter et subjektivt klanderverdig forhold hos selgeren, mens ordlyden i avhl. § 4-19 tredje ledd kan tyde på at selger også må kunne klandres for å ikke ha videreformidlet de aktuelle opplysningene (i teorien omtalt som "formidlingskravet"). Se i den forbindelse FinKN 2013-123 der nemnda uttalte at det må kunne rettes sterk bebreidelse mot selger. Vi legger til at mangelfulle opplysninger om oppføring i strid med alminnelig byggeskikk under omstendighetene kan medføre at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse, se f.eks. LB-2012-72027.

Sekretariatet har ikke funnet tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger faktisk kjente til den ufagmessige oppføringen, men har under noe tvil kommet til at det alternativet vilkåret "måtte" er innfridd, jf. avhl. § 3-7. Selv om sekretariatet er enige i selskapets anførsel om at opplysningene i det tidligere egenerklæringsskjemaet kunne vært formulert tydeligere, viser vi til spørsmålsstillingen. I pkt. 6.3 ble det nettopp spurt om en redegjørelse for ufaglærte arbeider – se motsetningsvis pkt. 6.1 og 6.2 der det ble bedt om en redegjørelse for faglærte arbeider.

Vi har imidlertid forståelse for at opplysningenes utforming kunne lede til en viss tvil hos selger, og slik saken er dokumentert har vi ikke funnet at selgers manglende videreformidling var tilstrekkelig klanderverdig til at unntaksregelen i 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Det bemerkes at den skriftlige saksbehandlingen generelt gjør det vanskelig å foreta inngående vurderinger av graden av klanderverdighet, og nemnda har derfor lagt seg på en streng linje når det kommer til avhl. § 4-19 tredje ledd, se ovennevnte FinKN 2013-123 om "sterk bebreidelse".

Vi anser det riktignok uheldig at selgers forklaring ikke er fremlagt, og viser til at manglende uttalelser kan få betydning i kjøpers favør, se til sml. FinKN 2013-237, FinKN 2014-375, FinKN 2016-241, FinKN 2020-539 og FinKN 2019-759. I denne saken har vi imidlertid ikke funnet selgers manglende uttalelse avgjørende.

Basert på ovennevnte har vi kommet til at selgersidens adgang til å påberope for sen reklamasjon er i behold. Ettersom det er lagt til grunn som ubestridt at det er reklamert for sent, har kjøper tapt retten til å påberope forholdet som mangel, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda slutter seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at selger ikke har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro. Det vises særlig til at det i tilstandsrapporten under punktet om *"Veggkonstruksjon og utvendige fasader – Leilighet"* var opplyst om at *"soveromsdel med kombinasjon av kledningsbord og stålplater bærer generelt preg av enkel utførelse. Vanskelig å vurdere nærmere uten inngrep. TG 2"*. Videre opplyste selger i egenerklæringsskjemaets punkt 5 om *"innvendig kondens pga kulde på soverom"*. Det var følgelig i salgsdokumentasjonen gitt flere risikopplysninger om det aktuelle soverommet. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at det hefter noe usikkerhet ved hvordan egenerklæringsskjemaet fra tidligere eier skal forstås.

Nemnda har følgelig kommet til at selgers rett til å påberope for sen reklamasjon ikke er tapt, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).