

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1135

30.11.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

3 år gammel bolig – feilkonstruert kledning – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En "enebolig i rekke" i Sandnes fra 2012, ble solgt "som den er" for kr 4,21 mill., og overtatt av kjøper den 2.10.15. Våren 2020 ble det avdekket feil ved kledningen på flere av de andre boligene i sameiet. Feilene var et tema i sameiet, bl.a. i styret og på årsmøte. En takstmann ble rekvirert til å undersøke noen av boligene, og gjennom en e-post fra styret datert 7.7.20 ble kjøper oppmerksom på at feilen også gjaldt kjøpers bolig. Styret innhentet et pristilbud og besluttet å ta ut søksmål mot entreprenøren som oppførte boligene. Kjøper reklamerte overfor selskapet den 29.9.20, og anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet bestred at boligen hadde en vesentlig mangel, og anførte også at kjøper hadde reklamert for sent. Selskapet viste bl.a. til at kjøper burde ha gjort seg kjent med forholdet tidligere, og at reklamasjonen derfor ikke var rettidig. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 324 963, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feilkonstruert kledning, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en "enebolig i rekke" (eierseksjon i et sameie) i Sandnes kommune oppført i 2012.

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

Gjennomført høy standard

(...)

STANDARD

(...) Boligen er praktisk og innholdsrik med god planløsning og gjennomført høy standard. Boligen ligger i et barnevennlig område med lite gjennomtrafikk.

Fra boligsalgsrapporten hitsettes:

YTTERVEGGER

Beskrivelse: Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal slitasje på kledning, tilstandsgrad settes med hensyn til alder.

TG: 1

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,21 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.8.15, og overtatt av kjøper den 2.10.15.

Kjøper har forklart at det våren 2020 ble avdekket feil ved kledningen ved flere av boligene i samme gate, og at takstmann E. ble engasjert for å vurdere forholdene. Kjøpers bolig var ikke en av disse boligene. I rapporten til takstmann E. datert 11.5.20 sto det bl.a.:

KONKLUSJON

Kledning og lekter av dårlig trekvalitet. Spikerslag over vindu er feil plassert. Det mangler beslag som leder vann ut over vindu. Utførelse med vertikale skjøter hvor listverk kun dekker over ca 2cm av kledningens endeved har ført til vanninntrenging i mange av boligene i sameiet (...).

Det vurderes at det er utført systematiske feil som er i strid med gjeldende anbefalinger i NBI Byggforsk. Utførelse vurderes også å være i strid med tradisjonell god håndverkerskikk.

Identiske feil har blitt registrert på samtlige kontrollerte boliger der kledning er demontert og konstruksjonen er åpnet. Det forutsettes at samme løsning er nyttet på samtlige 30 boliger (...)

Kjøper har opplyst at de ble først klar over at feilene knyttet seg til samtlige boliger i sameiet gjennom e-post fra styret den 7.7.20.

Styret innhentet deretter et pristilbud fra K. AS datert 31.8.20 på kr 7 799 100 eks. mva., dvs. kr 259 970 eks. mva. per bolig.

Sameiet besluttet å ta ut søksmål mot entreprenøren som oppførte boligene. Dette ble besluttet på ekstraordinært årsmøte den 28.9.20.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 29.9.20. Det ble sendt påkrav den 17.11.20.

Styreleder i sameiet har forklart følgende i e-post av 1.2.21:

Beboere i sameiet fikk informasjon via e-post den 27.02.2020 ang. at vi hadde et stort antall hus i sameiet som var berørt av samme type vannskade.

På bakgrunn av omfanget ble det da satt i gang arbeid med å få utarbeidet en rapport for å avdekke skaden og grunnlag for videre arbeid. Viser seg at du har fått tilsendt en tidlig rapport allerede av beboer. Saken med vanninntrenging gjennom fasade ble også tatt opp på årsmøte 10. mars 2020.

Kan også konstantere at (kjøpers bolig) ikke har vært en del av boligene som har vært åpnet for sjekk/kontroll av skade. Rapporten er basert på 4-5 hus som ble åpnet for kontroll.

Selskapet har påpekt at det i brev fra styret av 27.2.20, som var en innkalling til årsmøtet, ble orientert om at flere av boligene hadde samme problem. Styreleder forklarte følgende om innkallingen den 17.2.21:

Innkalling til årsmøte i 2020 gikk ut den 27. februar 2020.

I årsmøtes innkalling er det punkt om at "saken vår ang. vannskade" tas opp i felleskap. Samt det var hovedsaken i "informasjon fra styret" på årsmøte.

Følgende tekst står i innkalling:

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

6. Utbedring av vannskader.

Styrets innstilling:

Vedtektene i sameiet regulerer bl.a. ansvar for drift og vedlikehold av bygningene. Bygningsmessig vedlikehold er tillagt den enkelte eier. Styret har behov for å gjennomføre utbedring av fasade for de boenhetene som er påvirket av vannskader og som er meldt inn til Bate, IF og styret. Siden dette er regulert i vedtektene er det årsmøtet som må fatte vedtak om fullmakt til styret i denne saken. Styret får fullmakt til å gjennomføre utbedring av fasade på de boenhetene som er påvirket av vannskader.

Tidlig i januar ble det også sendt ut en melding på vår egen facebook side at hvis det var noen som hadde tilsvarende problem, eller merket noe om å ta kontakt med styret.

Facebook-meldingen fra styret av 15.1.20 hitsettes:

Hei alle sammen,

I løpet av den siste perioden med mye regn har det vært en del hus som har hatt problemer med at vann renner inn i veggene og ut listen ovenfor de store vinduene i stuen.

Det er fire hus som har meldt inn skade til IF og BATE siden midten av desember.

For å se om vi kan gjøre noe samlet med problemstillingen, trenger styret å avdekke hvor mange hus som har hatt denne type vannskade tidligere.

Fint om dere som har kjennskap til at dere eller tidligere eiere har hatt denne type skade gir beskjed til oss i styret med en gang.

Vi bør ha informasjonen senest innen søndag 19. januar, da vi skal ha møte med BATE i neste uke

Kjøper har fremlagt to e-poster fra styrelederen datert 22.6.21 som redegjorde nærmere for tidsforløpet i sameiets arbeid med skadene. Også selskapet har fremlagt korrespondanse med styreleder datert 27.5.21 og 7.6.21.

Kjøper har i hovedsak anført at reklamasjonen ble fremsatt rettidig etter avhl. § 4-19 første ledd, og at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det at enkelte av naboene i sameiet hadde problemer med lekkasjer, var ikke ensbetydende med at kjøper også skulle ha problemer eller måtte ha merket dette. Kjøpers reklamasjon ble fremsatt innen tre måneder etter at kjøper fikk kjennskap til at problemet gjaldt deres bolig, og dette måtte anses rettidig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 324 963, med tillegg av forsinkelsesrenter 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at kjøper reklamerte for sent etter avhl. § 4-19 første ledd, og at det heller ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at informasjonen gitt i perioden januar til mars 2020 utløste en aktivitetsplikt for kjøper, og at det ikke var noe ved styrets e-post av 7.7.20 som tilsa at alle i sameiet hadde samme problemer. Feilene hadde vært kjent for alle i sameiet. Uansett måtte en reklamasjon 2 måneder og 22 dager etter at kjøper opplyste å ha blitt kjent med problemet anses å være for sent, særlig i lys av at det hadde gått lang tid siden overtakelsen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at reklamasjonsfristen først begynte å løpe ved styrets brev den 7.7.20, og konkluderte under noe tvil med at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Videre kom sekretariatet til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og bemerket at et evt. ansvar for utbygger ikke utelukket et mangelsansvar for selger. På bakgrunn av boligens alder var det ikke grunnlag for noe standardhevingsfradrag, og kjøper ble tilkjent prisavslag på kr 324 963, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I spørsmålet om reklamasjonsfristens utgangspunkt i denne saken har sekretariatet uttalt følgende:

Hva gjelder reklamasjonsfristens utgangspunkt, vil sekretariatet vise til at ordlyden ikke oppstiller et krav om faktisk kjennskap til mangelsforholdet, og det er derfor tilstrekkelig at en normalt aktsom kjøper i den samme situasjonen ville hatt slik kunnskap. Fristens utgangspunkt må ses i lys av kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9, men begynner ikke å løpe før det fremstår temmelig klart at boligen ikke er i samsvar med avtalen, jf. Rt. 2011 s. 1768 (avs. 35-36).

Selskapet har tatt til orde for at informasjonen styret sendte ut i perioden januar til mars måned 2020 utløste en aktivitetsplikt for kjøper. Ifølge selskapet burde kjøper ha gjort nærmere undersøkelser som ville ha medført at forholdet ble avdekket.

Sekretariatet er ikke enige i dette. Det ble riktignok informert om at flere av boligene hadde opplevd lignende problemer, men vi kan samtidig ikke se at kjøper fikk konkret informasjon som tilsa at problemene også gjaldt deres bolig. Det hadde ikke oppstått synbar svikt eller symptomer på svikt ved boligen, og styret var heller ikke kjent med at feilene knyttet seg til samtlige boliger før de mottok takstmann E.s rapport den 11.5.20. Før rapporten forelå kunne feilene ved kjøpers bolig kun avdekkes ved fagkyndige. Slike undersøkelser kan normalt ikke kreves av kjøperen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 104.

Styret informerte ikke seksjonseierne om at feilene gjaldt samtlige boliger før i brev datert 7.7.20. I dette brevet sto det bl.a. at "(s)amtidig som dette har pågått har styret vært ute og innhentet pris for totalsummen det vil koste oss å fikse alle 30 boligene (...)". Kjøper fikk da vite at feilene også gjaldt deres bolig. Kjøper synes enig i at muligheten for at selgersiden kunne holdes ansvarlig fremsto realistisk på dette tidspunktet. Vi legger derfor til grunn at reklamasjonsfristen begynte å løpe den 7.7.20.

Nemnda slutter seg til dette.

Når det gjelder spørsmålet om reklamasjonen fremsatt 2 måneder og 22 dager etter avdekkelsen av mangelsforholdet må anses som "*innen rimelig tid*", har sekretariatet uttalt følgende:

Sekretariatet vil påpeke at hva som skal anses som "*innen rimelig tid*" beror på en konkret vurdering, men en reklamasjonstid på tre måneder vil være i ytterkanten av hvor lenge kjøper kan vente, jf. Rt. 2010 s. 103 og Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 117. Som det fremgår av Rt. 2010 s. 103 (avs. 69) tilsier lojalitetsplikten i kontraktsforhold at forventningen til at en kjøper reklamerer raskt, øker jo lenger ut i 5-års perioden etter avhendingsloven § 4-19 andre ledd man kommer før feilen blir oppdaget. I dommen ble kjøpers reklamasjon – som var fremsatt i overkant av 3 måneder etter avdekkelsen – ansett for sen. Tilsvarende er fulgt opp i nemndspraksis, se f.eks. FinKN 2016-250 (3 mnd 3 dg), FinKN 2018-064 (3,5 mnd).

Når det tas i betraktning at reklamasjonen ble fremmet nesten 5 år etter overtakelsen mener sekretariatet at reklamasjonen etter 2 måneder og 22 dager var i seneste laget. Vi viser til at det skal lite til for å fremme en nøytral reklamasjon, og at hensynet bak regelen kun er å gi selger et varsel om at kjøperen kan komme til å fremme et mangelskrav, jf. FinKN 2020-913 og Rt. 2010 s. 103 (avs. 66).

Sekretariatet har likevel under noe tvil kommet til at reklamasjonen må anses rettidig. Det bemerkes at den klare hovedregelen i retts- og nemndspraksis er at reklamasjoner fremmet innen 3 måneder er rettidige, og vi er kun kjent med et fåtall spesielle tilfeller i retts- og nemndspraksis hvor reklamasjoner fremsatt før dette har blitt ansett for sene. Videre ble saken ansett som en sak for sameiet, og vi oppfatter at rapporten fra takstmann E. og pristilbudet fra K. først ble sendt til kjøper den 19.10.20. Vi ser ikke bort ifra disse omstendighetene kan ha hatt betydning for reklamasjonstiden.

Vi har derfor kommet til at reklamasjonen ble fremmet innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Også nemnda har vært noe i tvil på dette punktet, men har etter en samlet vurdering kommet til det samme resultatet, og at reklamasjonen derfor må anses rettidig.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum og utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12, slutter nemnda seg fullt ut til sekretariatets vurderinger og konklusjon. Det fastsettes derfor et prisavslag på kr 324 963, pluss forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).