

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-465

10.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra terrasse – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En loftsleilighet i Oslo fra 1901, ombygd i 1992, ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill. og overtatt av kjøper 12.12.18. I egenerklæringsskjemaet hadde selger bl.a. svart "*Nei*" på spørsmål om de kjente til om det var eller hadde vært utettheter på blant annet terrasse. Etter overtakelsen ble kjøper kontaktet av naboen i etasjen under. Eksakt dato for henvendelsen var ifølge kjøper uviss. Naboen opplyste om en lekkasje fra kjøpers terrasse, at det hadde vært tilsvarende lekkasjeproblemer i selgers eiertid, og at selger var klar over dette. Naboen opplyste videre at problemet oppstår ved snø på terrassen eller ved kraftig regnvær, og at problemet avtok noe for en periode etter at hun hadde varslet selger og snø var blitt måkt bort fra terrassen, men at lekkasjen hadde fortsatt da snøen kom tilbake. Kjøper reklamerte den 25.10.19. Selskapet anførte at det var reklamert for sent, og avslo kjøpers krav. Selskapet opplyste at selger overtok leiligheten i november 2015 og at den lille lekkasjen fant sted vinteren 2015/2016, men opphørte etter at selger måket verandaen for snø, samt at selger antok at alt var i orden da de etter dette ikke hadde hørt noe mer om lekkasjen, tross jevnlig kontakt med naboen. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 332 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra terrasse, herunder spørsmålet om kjøper har overholdt reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19.

Boligen er en loftsleilighet i Oslo, oppført i 1901.

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

2 solrike terrasser i klassisk bygård.

Leiligheten har (...) utgang til både østvendt og vestvendt terrasse med sol fra tidlig til sent.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 29.08.2001. (...)

STANDARD

(...)

Stue:

Direkte utgang til to terrasser med varme i gulv og i takrenner.

Terrasse:

To store innskutte balkonger med flotte solforhold og skjermet beliggenhet tilbaketrasket fra det yrende bylivet. Terrassene måler hhv. 9,5 og 9 kvm. og har god plass til både sittegruppe og grill.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Eiendomsopplysninger

(...) Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Bygningsdata

Byggeår: 1901

(...)

Ombygging: År: 1992 Det er søkt om sammenslåing av hybler til én større leilighet i 1988. Leiligheten er tatt i bruk i 1992 etter bygging i følge saksinnsyn hos kommunen. Ferdigattest er innhentet fra plan og bygningsetaten og er datert 2001.

Terrasse, balkonger, trapper ol

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse: To innskutte balkong i med rekkverk murkonstruksjon. Høyde på rekkverk er ca. 103- 105 cm.

Balkongene er på ca. 9,5 og 9 kvm.

Den ene balkongen er nordvestvendt. Den andre er sydøstvendt.

Det er varme i balkonggulv.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonen er ikke vurdert.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at de hadde eid og bodd i boligen siden 2015.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter ved tak/fasade/terrasse svarte selger "Nei". Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid ved terrasse/tak/fasade siste 10 år, og oppga "*Tetning av den ene terrassen ned mot seksjon 3 og en lekkasje fra tak*". Selger svarte også "Ja" på spørsmål om arbeidet var utført av faglært, og opplyste at "*Terassen ble utbedret av entreprenør O. i 2010 og taket ble utbedret i 2013*". På spørsmål om arbeidet var utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte svarte selger "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.11.18, og overtatt av kjøper den 12.12.18.

Kjøper har opplyst at han etter overtakelsen ble kontaktet av naboen som bodde i etasjen under hans leilighet. Eksakt dato for henvendelsen var ifølge kjøper uvisst. Naboen fortalte at det lakk fra kjøpers terrasse, og at det hadde vært tilsvarende lekkasjeproblemer i selgers eiertid, samt at selger var klar over dette, idet naboen hadde varslet selger om lekkasje. Naboen skal videre ha forklart at problemet oppsto ved snø på terrassen eller ved kraftig regnvær, og at problemet hadde avtatt noe for en periode etter at hun hadde varslet selger, og snø var blitt måkt bort fra terrassen. Lekkasjen hadde imidlertid fortsatt da snøen kom tilbake.

Kjøper har fremlagt e-postkorrespondanse med naboen datert 10.10.19, hvor naboen bekreftet at hun informerte selger om at verandaen lakk, men at dette ikke var blitt gjort skriftlig.

Kjøper reklamerte til selskapet over forholdet den 25.10.19.

Det ble også fremlagt korrespondanse med naboen datert 27.11.19, hvor naboen bekreftet at hun hadde bodd i sin leilighet siden 2010, og at hun i selgers eiertid ble klar over at det rant vann fra selgers terrasse og ned i hennes soverom. Hun hadde gitt beskjed til selger om denne lekkasjen. Naboen mente denne beskjeden ble gitt vinteren før kjøper flyttet inn i leiligheten. Etter at naboen ga beskjed ble det måkt bort snø fra terrassen, og problemet hadde avtatt noe for en

periode, men lekkasjen hadde fortsatt når snøen kom tilbake og ved kraftig regn. I tillegg opplyste naboen:

Vil også si at ved at det har tatt så langt tid så tror jeg skadene nede hos oss har utviklet seg og fått et større omfang. Dette er ikke taksert, men gulv lukter råte, det lukter teglstein og taket ser ut til å holde mye vann. Alt dette må rives og tørkes ut før man ser den reelle skaden.

Kjøper har fremlagt et pristilbud datert 7.7.20 fra firma B. på kr 332 750 for utbedring av lekkasjeskadene.

Ifølge selskapet har selger opplyst at de ved innflytting fikk beskjed om en tidligere lekkasje, og at de den første vinteren fikk beskjed om at det dryppet litt inn til underliggende leilighet. Selskapet har presisert at det var naboen under som hadde gjort selger oppmerksom på lekkasjen, og at det dreide seg om et par striper som lakk inn, vinteren 2015/2016. Da det på dette tidspunkt hadde vært mye snø på verandaen, hadde selger måket bort snøen. Etter dette skal selger ikke ha hørt mer om lekkasje, hverken ved snøfall eller regnvær, og hadde antatt at alt var i orden. Naboen hadde ofte vært på middag hos selgerne, og det var ifølge selskapet aldri blitt nevnt noe om lekkasje utover samtalen den første vinteren. Selskapet har påpekt at selger under overtakelsen hadde gjort kjøper oppmerksom på viktigheten av å måke verandaen.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7, som en følge av at selger tilbakeholdt opplysninger om at det hadde vært lekkasje fra terrassen til naboen under. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Nøyaktig dato for når naboen tok kontakt om lekkasjen var uvisst, men reklamasjon ble fremsatt 25.10.19. Uansett kom avhl. § 4-19 tredje ledd til anvendelse. Det var uomtvistet at selgerne var klar over tidligere lekkasje fra terrassen, og at dette ikke ble videreformidlet før avtaletidspunktet. I alle tilfeller forelå det en mangel avhl. § 3-9 andre punktum da vesentlighetskravet var oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 332 750, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det var reklamert for sent etter avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper hadde ikke opplyst om når forholdet ble oppdaget. Selskapet har bestridt at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse, og viste bl.a. at det forhold at selger ikke opplyste om et engangstilfelle av lekkasje ikke kunne oppfylle vilkårene i bestemmelsen. Det forelå uansett ikke en mangel etter avhl. § 3-7, ettersom selger ikke hadde fått beskjed fra naboen om lekkasje etter vinteren 2015/16, og selger dermed hadde grunn til å anta at dette var en engangshendelse. Det forelå heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og selskapet viste bl.a. til boligens alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at reklamasjonsfristen ikke kunne påberopes, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd, og viste til at selger var kjent med forholdet kjøper reklamerte over.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om kjøpers reklamasjon kan anses rettidig. Sekretariatet har i sin vurdering vært i tvil om reklamasjonen kan anses fremsatt i tide etter avhl. § 4-19 første ledd, men uansett kommet til at regelen i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer kjøper til unnsetning.

Etter avhl. § 4-19 første ledd taper kjøperen retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom kjøperen ikke reklamerer innen rimelig tid etter at avtalebruddet ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt. 2010 s. 103 fremholdt Høyesterett at en reklamasjonstid etter avhendingslova på tre måneder må "være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som

er blitt oppdaget". Høyesterett fremholdt at en tre-månedersfrist i utgangspunktet vil være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg.

Om friststart i denne saken har sekretariatet vist til følgende:

Kjøper har forklart at han "etter overtakelsen" ble kontaktet at naboen i leiligheten under, H., som hadde opplyst at det lakk fra hans terrasse og ned til henne. Eksakt dato for når H. tok kontakt er ifølge kjøper "uviss". I fremlagt korrespondanse mellom kjøper og H. datert 10.10.19, det vil si ti måneder etter overtakelsen 12.12.18, spurte kjøper H. om hun hadde informert selger om at det lakk fra terrassen og ned til henne, hvorpå H. bekreftet dette, men opplyste at informasjonen ikke var gitt skriftlig.

Slik saken er opplyst, fremstår det som uklart for sekretariatet når kjøper ble informert om lekkasjen, og således oppdaget forholdet. Reklamasjon ble fremsatt 25.10.19, nær ett år etter overtakelsen. Vi vil bemerke at det kan synes noe tvilsomt at naboen ikke informerte om lekkasje første vinteren kjøper bodde i leiligheten, vinteren 2018/2019, da lekkasje etter det opplyste oppstår i forbindelse med snø og kraftig regnvær. Det kan således stilles spørsmål ved om kjøper har reklamert rettidig etter avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda slutter seg til sekretariatets betraktninger her. Nemnda finner det påfallende at kjøper ikke kan tidfeste når naboen under opplyste om lekkasjen, og er i og for seg enig med sekretariatet i at det har formodningen for seg at dette må ha skjedd vinteren eller våren 2019. Nemnda vil likevel nødig spekulere for mye i faktum, og nøyer seg med å vise til at bevisvil på dette punktet må gå ut over kjøper. Særlig må dette gjelde når det, etter nemndas syn, fremstår relativt enkelt å fremlegge en e-post eller annen skriftlig erklæring fra naboen om når informasjon om lekkasjen ble meddelt kjøper. Det er vanskelig å se at den skadelidte i situasjonen ikke ville ha husket dette. Slik saken er opplyst, finner nemnda derfor det sannsynliggjort at reklamasjonsfristen i avhl. § 4-19 første ledd ikke ble overholdt.

Spørsmålet blir derfor om regelen i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer kjøper til unnsetning, slik sekretariatet har lagt til grunn. Her fremgår det at selgeren ikke kan gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro. Nemnda viser til at selger utvilsomt var kjent med lekkasjen. At det likevel ikke ble opplyst om lekkasjen i forbindelse med salget, er forklart slik i selskapets brev av 3.11.20:

Etter at selger måket verandaen for snø, opphørte lekkasjen og det har ikke blitt kommunisert noe omkring ytterligere lekkasje og selger antok derfor at alt var i orden.

Når det ikke er kommunisert noe om lekkasje siden vinteren 2015/2016, til tross for jevn kontakt mellom naboeene, har selger grunn til å anta at det var en engangshendelse og at det er i orden ved salg. Det kan derfor ikke foreligge opplysningsplikt omkring lekkasjen som fant sted i 2015/2016.

Nemnda mener mye kan tale for at selger burde ha informert om lekkasjen vinteren 2015/2016, men anser likevel forklaringen om at man slo seg til ro med at dette var en engangshendelse som plausibel nok. Spørsmålet for nemnda er om selger har opptrådt så klanderverdig at den strenge regelen i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Selv om selger burde ha gitt den aktuelle opplysningen, er det ikke dermed gitt at det også er tale om en adferd som kan karakteriseres som grovt uaktsom, uærlig eller på annen måte uredlig eller illojal. Som det blant annet fremgår av LF-2011-181816 tar bestemmelsen særlig sikte på de mer *"svikaktige forhold, der selger bevisst gjorde noe galt"*. I hvilken grad tilbakehold av opplysninger omfattes, må vurderes konkret. I LG-2013-119867 kom lagmannsretten til at selgeren hadde vært uærlig når han ikke opplyste om at tre av fire leiligheter i en solgt bygning ikke var godkjent, selv om han var kjent med dette. I LE-2015-161847 kom lagmannsretten til det motsatte, da retten fant at *"selv om salgsprospektet må sies å ha vært ufullstendig, var det ikke utformet på en slik måte at det ga et uærlig inntrykk av eiendommen"*.

I den konkrete vurderingen mener nemnda det må tillegges vekt at kunnskap om en lekkasje som fant sted noen år tidligere er noe annet enn positiv kunnskap om at det foreligger en mangel ved boligen. Selv om lekkasjer ikke utbedres av seg selv, kan forholdene ligge slik an at lekkasjen ikke utvikler seg og dermed fremstår som lite merkbar eller synlig. Tilbakehold av opplysninger om en aktiv og pågående lekkasje vil stå i et helt annet lys. Nemnda har funnet aktsomhetsvurderingen krevende, ikke minst grunnet den skriftlige saksbehandlingen. Nemnda antar bevisumiddelbarhet i større grad vil kunne kaste lys over selgers forklaring, herunder i hvilken grad relasjonen til naboen er av en slik karakter at selger ville ha fått vite om lekkasjen dersom den likevel ikke var en engangshendelse. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at selgers manglende opplysning om hendelsen i 2015/2016 ikke kan betegnes som grovt uaktsom, uærlig eller på annen måte uredelig eller illojal. Bestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kan dermed ikke avhjelpe kjøpers for sene reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd. Kjøpers krav er derfor tapt grunnet for sen reklamasjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).