

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-870

21.9.2021

Protector Forsikring ASA

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

Fuktinntrenging – reklamasjonsfristens utgangspunkt – muntlig reklamasjon? – avhl. § 4-19.

En fritidsbolig i Hitra kommune oppført i 2005 ble solgt "som den er" for kr 2,71 mill., og overtatt av kjøper den 31.5.17. 16 dager etter overtakelsen avdekket kjøper en skygge på tapetet under et vindu, og kontaktet selger med spørsmål om det hadde vært noen vannlekkasje e.l. som kunne ha forårsaket dette. Selger svarte at de ikke hadde opplevd lekkasjer i sin eiertid, og at takstmannen ikke hadde funnet fukt ved sin befaring før salget. Kjøper slo seg til ro med selgers forklaring. Våren 2020 avdekket kjøper tydelige tegn på vanninntrenging på samme sted som skyggen befant seg, og kontaktet i den forbindelse bygningsforsikringen som engasjerte takstmann for befaring. Det ble gjort funn av fukt i flere vegger, og takstmannen knyttet vanninntrengingen til mangelfullt beslag under vinduene. Kjøper reklamerte til selskapet den 21.5.20. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at kjøper hadde oversett reklamasjonsfristen, og at det heller ikke forelå en mangel. Kjøper anførte at reklamasjonsfristen ikke startet å løpe før i 2020, og at kjøpers henvendelse til selger i 2017 uansett hadde vært fristavbrytende. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 140 992, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktinntrenging ved vindu, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er overholdt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Fritidsboligen i Hitra kommune ble oppført i 2005.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Beskrivelse

En gjennomgående flott fritidseiendom med god standard (...).

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

Konklusjon tilstand

Boligen fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold. For videre omtale og anbefalinger henvises det til rapportens enkelte punkter.

Yttervegger – TG: 1

Beskrivelse: Veggkonstruksjonen er oppført i en trekonstruksjon, utvendig med liggende panel. Selger opplyser om at fasadene ble beiset i 2013.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder med kniv. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Det gjøres oppmerksom på at værveggene slites og

hyppig vedlikehold må påregnes.
Antatt normal levetid for trepanel 40 - 60 år
Antatt normal levetid for trepanel. Reparasjon 20 - 60 år

Vinduer – TG: 1

Beskrivelse: Vindu skiftet fra byggeår med 2-lags isolerglass som er malte.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Utvendig synes vinduene med værslitasjer og kan påregnes periodisk vedlikehold. Etter en visuell besiktigelse samt en funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer, ble det ikke registrert vesentlige avvik. Vinduer vurderes å være i funksjonell stand, med kun behov for normalt vedlikehold.

Fritidsboligen ble for øvrig vurdert til TG 1 for alle bygningsdelene som var gitt tilstandsgrad.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter eller arbeid utført på tak eller fasade. Selger opplyste å ha eid fritidsboligen siden 2006.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 2,71 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.5.17, og overtatt av kjøper den 31.5.17.

Seksten dager etter overtakelsen oppdaget kjøper en svak skygge på tapetet på den ene veggen. Kjøper kontaktet straks selger for å høre om det hadde vært noen vannlekkasjer eller lignende som kunne ha forårsaket det, hvor selger opplyste at det ikke hadde vært noen lekkasjer i selgers eiertid, og at heller ikke takstmannen ved salget hadde målt noe fukt. Kjøper slo seg til ro med selgers tilbakemelding.

Våren 2020 oppdaget kjøper tydelige tegn til fuktgjennomtrenging på samme sted som skyggen ble oppdaget etter overtakelsen. Kjøper kontaktet sitt bygningsforsikringsselskap, som innhentet rapport fra takstmann V. datert 23.4.20:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Utett/manglende beslag rundt vinduer. Når været står på som verst så driver det vann inn i nedkant vinduer pga manglende tetting. Det burde vært et beslag under vinduer som hindrer vann i å drive inn. Anbefaler forøvrig å ta av omramming rundt vinduer for å sjekke hvordan det er tett rundt vinduer ellers.

Ingen beslag i nedkant på vinduer. Vannbrett er satt mot vinduer og fuget. Dette er ingen god løsning.

Regressopplysninger

Hytte bygd i 2005. Her bør forsikringstaker vurdere å reklamere til forrige eier/takstmann da disse skadene burde vært oppdaget på besiktigelse av takstmann ifbm boligsalgsrapport.

Skadeomfang

Sponplater på vegger er fuktskadet i nedkant under vindu på 2 vegger, høyde omkring 20-40cm fra gulv. (Se skisse og bilder)

Oppsummering

(Kjøper) oppdaget skadene først etter kjøp i Juni 2017. (Kjøper) har bilder fra Juni 2017 som viser fuktmerker i nedkant vegg. (Kjøper) Meldte så ifra til forrige eier og forhørte seg om de hadde kjennskap til skader, men det hadde de ikke. Det sto heller ikke noe i boligsalgsrapport fra takstmann om evt fuktskader i vegg. (Kjøper) slo seg så til ro med det, men har oppdaget i senere tid at merkene har forverret seg.

Etter opplysninger fra (kjøper) og besiktigelse av hytte så er det tydelig at dette er skader som har pågått over tid (før kjøp i 2017) og dette burde derfor blitt oppdaget på besiktigelse av takstmann ifbm boligsalgsrapport.

Bygningsforsikringen avsto kjøpers krav under henvisning til at skaden hadde oppstått før forsikringen ble tegnet. Firma R. utarbeidet en kostnadskalkyle for utbedring til kr 62 364 inkl. mva., og det ble fremlagt faktura på kr 1 500 inkl. mva. for "*utarbeidelse av kalkyle*".

Kjøper reklamerte deretter til selskapet den 21.5.20.

Det ble fremlagt tilbud fra byggefirma K. datert 4.3.21 for utbedring av vinduer og vegg til kr 89 880 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt en uttalelse fra takstmann S. som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Slik jeg ser av bildene er fukt ved siden av vinduene, men muligens også under vinduene. Om dette ble oppdaget nå i 2020, er jo dette 3 år siden jeg var der. Mye kan skje på denne perioden.

Det som er på rene er at om det har vært sånne symptomer på befaringen så hadde dette blitt oppdaget fra min side!

Har ikke bilder fra disse områdene innvendig, men legger ved bilder fra utvendig side. Det er ikke noe som kunne tyde på at dette skulle føre til noen lekkasjer innvendig slik dette fremstod på befaringsdagen.

Hvorfor er det fuktskader langt ved siden av vegg om det er svikt på beslag rundt vinduer? Kan det være andre årsaker til at dette har påstått?

Kjøper har fremlagt bilde av "skyggen" som ble oppdaget på veggen i 2017.

Kjøper anførte at det forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Takstmannen skulle ha bemerket avvik ved vindusbeslagene ved sin befaring, og det forelå uansett en vesentlig mangel. Det var heller ikke reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper slo seg til ro med selgers forklaring etter overtakelsen, og det var dermed klart at kjøper hadde oppfylt sin undersøkelsesplikt. Kjøper hadde ingen formening om at årsaken måtte være fukt, og anså fukt kun som en av flere muligheter. Kjøper hadde ingen grunn til å betvile selgers tilbakemelding. Uansett oppfylte kjøpers henvendelse til selger etter overtakelsen kravene til nøytral reklamasjon. Kjøper hadde deretter ikke noen foranledning til å følge opp forholdet før fuktskaden ble avdekket i april 2020.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 89 880, samt flytting av innbo og løsøre estimert til kr 3 675, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper krevde også erstatning for kostnader til sakkyndig og juridisk bistand på totalt kr 47 437, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte i hovedsak at kjøper hadde tapt eventuelle krav som følge av oversittet reklamasjonsfrist, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper avdekket skadene etter overtakelsen i juni 2017, og reklamerte ikke før nærmere tre år senere. Dette måtte anses for sent. Dersom kjøpers henvendelse til selger i 2017 var å anse som en reklamasjon, måtte kravet uansett anses bortfalt som følge av passivitet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper hadde knyttet skyggen på tapetet opp mot fuktproblematikk, og sekretariatet var av den oppfatning at kjøpers kontakt med selger ikke kunne anses som tilstrekkelige undersøkelser for å avklare forholdet, jf. avhl. § 4-9. Sekretariatet kunne heller ikke se at kjøpers kontakt med selger etter overtakelsen innfridde kravene til nøytral reklamasjon, slik saken var dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 første ledd må anses å ha startet å løpe da kjøper avdekket skyggen/merkene på tapetet rett etter overtakelsen i 2017 og rettet en henvendelse til selger om dette. I begrunnelsen heter det bl.a.:

I denne saken er det opplyst at kjøper like etter overtakelsen oppdaget en skygge på veggen, og kjøper kontaktet i den forbindelse selger for å høre om selger hadde opplevd fuktgjennomtrenging i området i sin eiertid. Dette tilsier dermed at kjøper avdekket symptom på fukt allerede kort tid etter overtakelse, og at kjøper også selv knyttet skyggen på tapetet opp mot fuktproblematikk.

Etter sekretariatets vurdering taler dette for at kjøper allerede kort tid etter overtakelsen avdekket fuktproblematikk bak tapetet på veggen i det aktuelle området, og vi finner at de registrerte symptomene i alle fall utløste en undersøkelsesplikt for kjøper, jf. avhl. § 4-9.

Imidlertid fikk kjøper opplyst fra selger at de aldri hadde opplevd fuktinntrenging i sin eiertid, og at heller ikke takstmannen ved salget avdekket fukt ved sine målinger. Kjøper har opplyst at de så slo seg til ro med selgers forklaring. Spørsmålet blir dermed om avklaringen med selger må anses tilstrekkelig til å oppfylle kjøpers undersøkelsesplikt.

Riktignok kan selgers forklaring tas til inntekt for at det tidligere ikke hadde vært fuktproblematikk i området, og at skyggen i så fall kunne hatt en annen årsak. Likevel kan vi ikke se at kjøper etter overtakelse av en bolig nødvendigvis kan legge selgers forklaringer og erfaring ukritisk til grunn uten nærmere undersøkelser. Selv om selger ikke har opplevd eller avdekket vanninnslag i sin eiertid, betyr ikke dette at slikt vanninnslag ikke har pågått skjult i konstruksjonen. Ettersom kjøper straks koblet skyggen opp mot et mulig vanninnslag, kan vi ikke se at kjøper med rimelighet kunne falle til ro med at problemet ikke skyldtes fukt under henvisning til at selger ikke hadde avdekket det i sin eiertid. En lekkasje kan være skjult i selgers eiertid, for så å utvikle seg etter overtakelsen.

Vi bemerker videre at kjøper heller ikke foretok nærmere undersøkelser av hva skyggen/merkene på veggen kunne være, dersom det ikke var tale om fukt.

Sekretariatet finner på bakgrunn av det ovennevnte at kjøper ikke med rimelighet kunne legge selgers forklaring til grunn som tilstrekkelig oppklaring, ettersom kjøper hadde avdekket symptomer på fukt som i henhold til selger ikke var tilstede i selgers eiertid. Ettersom fritidsboligen var fra 2005, finner vi at det ved en potensiell lekkasje måtte fremstå som en realistisk mulighet for at det forelå et avvik selgeren kunne holdes ansvarlig for. Vi finner på bakgrunn av det ovennevnte at reklamasjonsfristen startet å løpe ved avdekking av merket i tapetet på veggen, særlig idet kjøper selv knyttet merket opp mot fuktproblematikk.

Nemnda har etter en samlet vurdering av dokumentene i saken kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatet begrunnelse. Nemnda legger særlig vekt på at kjøper selv forsto at det kunne dreie seg om fuktproblematikk, samt at bildene i saken viser at merkene i alle fall ikke var av et helt ubetydelig omfang.

Når det gjelder spørsmålet om henvendelsen som kjøper rettet til selger oppfyller kravene til en nøytral reklamasjon, har nemnda vært noe mer i tvil. Om dette uttaler sekretariatet følgende:

Kjøper har imidlertid anført at henvendelsen til selger etter overtakelse må anses som en nøytral reklamasjon. Sekretariatet kan imidlertid ikke se at henvendelsen slik den er gjengitt tilfredsstiller kravene til en reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd. Fra bestemmelsen fremgår det at kjøper må gi selger melding om at "avtalebrotet vert gjort gjeldande". Spørsmål knyttet til selgers kjennskap og eiendommens egenskaper vil dermed som utgangspunkt ikke være tilstrekkelig til å anses som en reklamasjon, med mindre kjøper også fastslår at kjøper ved meldingen har til hensikt å holde selger ansvarlig for det avdekkede forholdet. Se til sammenligning FinKN 2018-024, hvor nemnda uttalte følgende:

"Videre er det dokumentert at kjøper sendte en mail til selger 4.1.17, og at denne ble besvart av selger dagen etter. I mailen fra kjøperen skisseres problemet han hadde opplevd med vannansamling under vasken og toalettet når han dusjet, og kjøper spurte hvilke tanker selger gjorde seg rundt dette. Selger svarte blant annet at han var kjent med at vann samlet seg på gulvet når man dusjet, men ikke i det omfang som kjøper redegjorde for. Det er ikke ytterligere kontakt mellom partene før reklamasjonen den 12.5.17. (...)

Spørsmålet er deretter når reklamasjonen ble fremsatt i denne saken.

Slik nemnda ser det, er ikke kjøpers e-post av 4.1.17 en fristavbrytende reklamasjon, da denne har mer karakter av å være en mishagsytring. Det er ikke noe i e-posten som taler for at kjøper gjør gjeldende et avtalebrudd overfor selger. Reklamasjonen ble da fremsatt først 12.5.17 ved henvendelsen fra boligkjøperforsikringen, og nemnda er kommet til at reklamasjonen er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd."

Slik vi har forstått kjøper besto henvendelsen etter overtakelsen i 2017 kun av spørsmål om selger hadde kjennskap til skyggen og årsaken bak denne, og om dette kunne skyldes fukt.

Vi kan ikke se at kjøper har beskrevet at det samtidig ble opplyst til selger at kjøper hadde til hensikt å gjøre forholdet gjeldende som en mangel overfor selger. Etter sekretariatets oppfatning er det dermed først ved henvendelsen til selskapet 21.5.20 kjøper kan anses å ha reklamert over forholdet. Dette er nærmere tre år etter overtakelsen og etter at fuktmerkene først ble avdekket, og i henhold til retts- og nemndspraksis må dette anses for sent.

På den ene siden mener nemnda at kjøper gjennom sin henvendelse til selger signaliserte en bekymring for at det kunne foreligge fuktproblematikk – og dermed en mangel. Samtidig er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er dokumentert at kjøper på noen måte uttrykte overfor selger at han skulle fortsette undersøkelsene og/eller tok forbehold om å komme tilbake med noe krav. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det er vanskelig for nemnda å vurdere det nærmere innholdet av telefonsamtalen. Blant annet de innrettelses- og bevissikringshensyn som ligger bak reklamasjonsreglene tilsier at selger som et minimum må få beskjed om at det er aktuelt å gjøre ham ansvarlig for en konkret mangel. Eventuell bevistvil om innholdet i samtalen som fant sted i 2017 må etter nemndas syn gå utover kjøper. Samlet finner nemnda derfor at henvendelsen til selger i 2017 ikke kan anse som en reklamasjon, slik denne er definert i avhendingslova.

Reklamasjonen som ble fremsatt i 2020 må etter dette anses som for sent fremsatt, og kjøpers mangelskrav kan ikke føre frem. Nemnda har merket seg brev fra kjøpers advokat 18.7.21, men finner ikke at det fremkommer noe her som egnet til å endre nemndas oppfatning.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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