

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-473

25.5.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Lekkasje fra tak – reklamasjonsfristens utgangspunkt – innholdskravet – avhl. § 4-19 første ledd.

En enebolig i Molde oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 3,85 mill., og overtatt av kjøper den 2.11.20. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at det hadde vært problemer med lekkasje fra taket, men at dette var utbedret. Takkonstruksjon og takteking ble gitt TG 1, og det var opplyst om ny tekking sør i 2018 og ny tekking nord i 2016. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper lekkasje fra taket. Skaden ble meldt inn til bygningsforsikringen med angitt skadedato den 26.11.20. Kjøper reklamerte deretter til selskapet den 18.3.21, og anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 145 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er rekkehus i Molde oppført i 1988.

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

(..) et velholdt og pent rekkehus på to plan (..).

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Rapporten omhandler en rekkehusbolig med integrert garasje. Dagens eiere overtok boligen ny i 1988. Det er utført kontroll med fuktindikator med indikator i våtrom, kjøkken samt stikkprøver ellers på utsatte steder i boligen. Ingen unormal funn i kontrollerte områder. Det ble i utgangspunktet ikke avdekt feil og mangler utover det som er å betrakte som normal og alders relatert slitasje. Det er noe avvik vedr fallforhold i våtromsgulv, og det foreligger ingen dokumentasjon på membran i flislagt bad. Ellers er alle registrerte forhold beskrevet og vurdert under bygningsdeler bakover i rapporten. Det har vært noe fukt/kondensproblematikk samt lekkasje i tak. Dette er opplyst om å være utbedret, og selger redegjør i sin egenerklæring om forholdet.

(..)

Standard:

Normal standard med stor grad av originalitet. Bad ble oppusset i ca 2002. Kjøkken innredning skiftet i ca år 2010. Samtidig oppusset overflater i stue og kjøkken. Takteking nord skiftet i 2016. Mot sør i 2018

Takkonstruksjon ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste følgende:

Beskrivelse:

Saltak av tre med bærende undertak. Konstruksjonen er tettkledd og i stor grad ikke mulig å besiktige/vurdere innvendig og kan derav ikke beskrives nærmere vedr isolasjon og lufting etc, men den delen man kan komme inn i via garasje er først kryploft nord og så større kryploft sør.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er ikke montert fast feiestige. (...)

Det har vært ett problem med lekkasje i tak. Forholdet er utbedret i følge opplysninger gitt under befaringen. Ingen synlige mangler i de deler av tak man kommer inn i. Forholdet vedr opplyst lekkasje redegjør selger for, og dette er ikke videre vurdert av takstmannen og TG satt her gjelder det takstmannen kan se på overflater.

Taktekking ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste følgende:

Beskrivelse:

Asfalt papp tekking mot sør og asfalt takshingel mot nord. Ny tekking sør i 2018 og ny tekking nord i 2016

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ingen synlige skader/mangler, men noe begynnende alge/mosevekst mot syd.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bebodd boligen siden 1988. Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste følgende i kommentarfeltet:

Liten lekkasje fra tak, som oppstod ved spesielle værforhold. Lekkasjen er nå funnet og utbedret.
(Forsikringssak if.)

Selger opplyste videre om arbeid på taket utført av faglærte:

Tak syd: H. Bygg AS. Tak nord: Byggmester OB

Syd: Ny papp lagt i 2019. Nord: Gammel papp byttet med shingel og icopal underlags-belegg

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,85 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 2.11.20.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper lekkasje fra taket.

Kjøper reklamerte til selskapet den 18.3.21.

Kjøper rekvirerte takstmann W. som utarbeidet rapport datert 6.5.21:

Skadeforløp

Skadedato er oppgitt til 26.11.2020, og skaden ble innmeldt til Fremtind Forsikring AS. Forsikringstaker tørket opp synlig fuktighet på gulv, og begrenset skadeomfanget. Fremtind Forsikring AS rekvirerte taskt mann og fikk utarbeidet skaderapport. Kjøperforsikringen i Help forsikring ble så engasjert.

(...)

Konklusjon

Her er det benyttet en løsning med tanke på lufting av takkonstruksjonene som ikke fungerer tilfredstillende ved slagregn i kombinasjon med sterk vind og medfører at fuktighet kommer inn i takkonstruksjonen. I henhold til forsikringstaker er det flere naboer som har/hatt problemer, og selger bekrefter også dette var et problem før som ble utbedret før salg i henhold til egenerklæringen.

I henhold til samtale med H. Bygg AS forklarer han at det er etablert nytt tak med lufting rett på opprinnelig tak med tekking, og anbefalte at hele taket måtte gjøres om igjen generelt. Det kan derfor ikke utelukkes at skadeomfanget er mer omfattende grunnet tilbygg som gir svekket lufting av opprinnelig takkonstruksjon, og etablering av ny lufting over opprinnelig tak uten mulighet til tilfredstillende lufting. Dette får en først svar på ved åpning/kontroll av takkonstruksjonen.

Takstmann W. estimerte utbedringskostnadene til kr 145 400.

Spesifisert krav om prisavslag og rapporten fra takstmann W. ble oversendt til selskapet den 11.11.21.

Selger har opplyst til selskapet at det var riktig at det tidligere hadde vært lekkasjer fra taket. Etter hva selger var kjent med var derimot dette utbedret i februar 2020, av fagfolk. Etter reparasjonen i februar 2020 ble det ikke registrert ny lekkasje, og selger var dermed i den tro at dette var utbedret og i orden.

Kjøper har fremlagt faktura fra Blikkenslager M. i forbindelse med bytte av beslag på felles møne i 2020.

Kjøper har også fremlagt tekstmeldinger mellom kjøper og selger datert i november 2020, samt anropslogg som viste at det hadde funnet sted telefonsamtaler. I SMS fra selger av 26.11.20 sendte selger navn på utførende håndverker. I SMS fra kjøper av 6.5.21, etterspurte kjøper mer informasjon om tidligere lekkasje.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen som følge av lekkasje fra tak, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at utbedringskostnadene utgjorde ca. 3,8 % av kjøpesummen. Det ble videre anført at kontakten kjøper hadde med selger i november 2020 oppfylte kravene til nøytral reklamasjon og at reklamasjonen var fremsatt i tide, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 145 000, og forsinkelsesrente fra 11.12.21.

Selskapet har prinsipalt anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet anførte subsidiært at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet bemerket bl.a. at det ikke fremgikk noe av korrespondansen fra november 2020 som tilsa at kjøper ville rette et krav mot selger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet la til grunn at reklamasjonsfristen startet å løpe da kjøper avdekket lekkasje fra taket den 26.11.20, og viste til at det ble reklamert først 4 måneder senere.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at reklamasjonen må anses for sent fremsatt. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Boligen ble overtatt av kjøper den 2.11.20. Ifølge kjøper ble det kort tid etter overtakelsen avdekket lekkasje fra taket. I reklamasjonsrapport fra takstmann W. er det opplyst følgende om skadeforløpet:

"Skadeforløp

Skadedato er oppgitt til 26.11.2020, og skaden ble innmeldt til Fremtind Forsikring AS.

Forsikringstaker tørket opp synlig fuktighet på gulv, og begrenset skadeomfanget. Fremtind Forsikring AS rekvirerte takstmann og fikk utarbeidet skaderapport."

I rapporten fra takstmann W. er det også henvist til en skaderapport fra Takstmann Ø. AS datert 30.11.20. Vi kan imidlertid ikke se at denne rapporten er fremlagt i saken.

Kjøper reklamerte til selskapet den 18.3.21 som følge av lekkasje fra taket.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapporten fra takstmann W. i mai 2021. Selskapet har påpekt at denne rapporten ikke ble oversendt selskapet før den 11.11.21, nærmere seks måneder etter at rapporten forelå.

Sekretariatet kan ikke se at det er bestridt at kjøper oppdaget lekkasje fra taket i november 2020. Kjøper bestrider likevel at det reklamert for sent, og har opplyst følgende:

"Videre påstås det at det er reklamert for sent. Dette er ikke riktig. Vi var usikre på det om det hele tatt var skade til å begynne med. Derfor trengte vi en fagperson til å se på skadene. Vi meldte fra med engang (i begynnelsen av mars 2021) til Help Forsikring da vi ble klar over at skadene er omfattende".

Etter sekretariatets syn startet fristen å løpe da kjøper oppdaget lekkasje fra taket. I forbindelse med salget var det opplyst om ny takteking sør i 2018 og ny tekking nord i 2016. Det var også opplyst om tidligere lekkasje fra tak, som var opplyst utbedret. I Rt. 2011 s. 1768 uttalte Høyesterett at det ikke må stilles for små krav til indikasjoner på mangel før fristen begynner å løpe, men at fristen begynner å løpe når det for kjøper "fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden"

(...)

Sekretariatet legger etter dette til grunn at kjøper oppdaget forholdet den 26.11.20, og reklamerte til selskapet den 18.3.21. Kjøper reklamerte dermed nærmere 4 måneder etter at reklamasjonsfristen startet å løpe. I Rt. 2010 s. 103 uttalte Høyesterett at det er få grunner til at fristen skal være mye lengre enn 2-3 måneder. Se også til sml. et lignende saksforhold i sak FinKN 2017-437 (taklekkasje) der nemnda kom til at reklamasjonsfristen ikke var overholdt.

Etter sekretariatets oppfatning ble det ikke reklamert "innan rimeleg tid", og kjøper kan dermed ikke gjøre gjeldende mangelskrav som følge av lekkasje fra tak, jf. § 4-19 første ledd.

I lys av nemndas skriftlige behandling har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Opplysningene i reklamasjonsrapporten fra takstmann W. trekker klart i retning i av at kjøper tidlig antok at det forelå en skade. Kjøper har heller ikke opplyst hva som konkret ble gjort av eventuelle avklaringer av skadeforholdet i perioden etter at skaden ble meldt inn til bygningsforsikringsselskapet og frem til reklamasjon ble fremsatt. Endelig viser nemnda til at de fremlagte opplysningene om kontakten mellom selger og kjøper rett etter overtakelsen om lekkasjen ikke dokumenterer at kjøper også opplyste at mangelskrav ville bli gjort gjeldende. Det kreves små krav til en nøytral reklamasjon, men som et minimum må kjøper gi uttrykk for at mangelskrav for et aktuelt forhold kan bli gjort gjeldende. Nemnda utelukker altså ikke at kjøper muntlig kan ha gitt uttrykk for noe slikt i telefon eller per SMS, men dette er ikke dokumentert for nemnda.

Nemnda tilføyer at det uansett vanskelig kan ses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken. Det vises her til at kjøpers krav ligger et stykke under det som normalt kreves rent kvantitativt i vesentlighetsvurderingen. Nemnda kan ikke se at selve mangelens art eller forholdene ved eiendommen ellers tilsier at det er grunn til å gå særlig mye over den veiledende terskel på 5-6 % av kjøpesum som er oppstilt i rettspraksis.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).