

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-301

28.4.2023

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad – reklamasjonsfristens utgangspunkt – avhl. § 4-19 første ledd.

En enebolig oppført i 2015 ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.4.18. Boligens to bad ble gitt TG 1, og det ble ikke gitt negative opplysninger om badene ved salget. Kjøper oppdaget etter hvert at fugene i dusjen sprakk opp, og at det enkelte steder kunne ses inn til gipsen på begge badene. Kjøper innhentet to pristilbud fra et firma for modernisering av badene datert 28.8.20. I fagkyndig rapport datert 15.5.22 ble det konstatert at lite fagmessig utførte membranarbeider hadde ført til at fukten hadde kommet inn til gipslaget på veggene og ut til deler av den bakenforliggende veggspenen, som igjen hadde ført til oppsprekking og bevegelser i veggoverflatene. Tiltak måtte gjøres for at det ikke skulle oppstå fukt, mugg og sopp. Kjøper reklamerte den 18.5.22. I reklamasjonen oppga kjøper at skaden ble oppdaget den 20.5.20, og at forholdet var oppdaget over tid og ved bruk av begge bad. Kjøper har anført at det ble reklamert rettidig, og at det forelå mangelsansvar. Foretaket har avslått kjøpers krav, og anført at forholdet var foreldet på reklamasjonstidspunktet, og at kjøper uansett ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 445 741 for utbedringskostnader (kr 398 087), takstkostnader (kr 13 084) og advokatutgifter (kr 34 570), samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 2015.

Det ble ikke utarbeidet salgsprospekt i forbindelse med salget, men det ble innhentet en tilstandsrapport, og selger fylte ut egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten var følgende opplyst om boligens to bad i første og andre etasje, som begge var gitt TG 1:

Vurdering

Badet inneholder vegghengt klossett, dusjhjørne og baderomsinnredning med servant.

Taket er belagt malte gipsplater.

Vegger er belagt med malte gipsplater, samt microsement behandlet for bruk i våtrom (overmalt).

Gulvet er belagt med fliser.

Badet har sluk av plast. Sluket er plassert i dusjsone. Det er tilstrekkelig fall mot sluk. Rommet er mekanisk ventilert via balansert ventilasjonsanlegg.

Ikke indikert utslag ved fuktsøk på befaringsdagen.

Levetid

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt 10-20 år.

Normal levetid forsilicon er 8 til 20 år.

Normal levetid for fugemasse er 15 til 30 år.

Antatt normal levetid for plastsluk 30 50 år

I egenerklæringen var det opplyst at selger hadde eid boligen siden 2015. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og på spørsmål om kjennskap til arbeid på våtrom de siste 10 år

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.3.18, og overtatt av kjøper den 1.4.18.

Kjøper har opplyst at de etter hvert oppdaget at fugene i dusjen sprakk opp, og at man enkelte steder så inn til gipsen på begge badene.

Kjøper har fremlagt to tilbud fra T. AS datert 28.8.20, vedrørende "*Modernisering*" av begge badene. Prisen for badet i første etasje var beregnet til totalt kr 204 749, og for badet i andre etasje til kr 226 979.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstfirma N. AS datert 15.5.22:

BESKRIVELSE AV DE REKLAMERTE FORHOLD

(...)

Registrerte forhold:

Alle arbeider som er utført på badet i sin helhet, bærer preg av å være svært lite fagmessig godt utført. Hvor det frem kommer mindre pene overflater på vegger og himling (bærer preg av å ikke være slutført før overflatebehandlingen), samt mye oppsprekking i overgang gulv/vegg og vegg/himling. Det største problemet er oppsprekkingen som er i våtsonen hvor vannet har funnet veien inn til de bakenforliggende platelagerne som er av gips og våtromsspon.

Årsak:

Membranarbeidene er lite fagmessig utført, som har ført til at fukten har funnet veien inn til gipslaget på veggene samt ut til deler av den bakenforliggende veggspenen. Dette har videre ført til bevegelser i platelagerne ol. hvor det nå er registrert oppsprekking og bevegelser i vegg overflatene. Dette vil føre til fukt, mugg og sopp om det ikke gjøres noen større tiltak.

Anbefalte tiltak:

Rive overflater på vegg og gulv, for videre å tilbakeføre på nytt på en faglig god måte.
Viser til Utbedringsbeskrivelsen i denne rapporten for mer detaljert informasjon.

(...)

Undertegnende sin mening er at badet på ingen måte er godt håndverksmessig utført, noe som fører til en svært kort levetid.

1.3 Vurdering av svikt mot referansenivå:

Boligen virker til å være oppført etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden Boligen ble oppført. Men bærer dessverre noe preg av enkelte steder å være lite fagmessig godt utført.

1.4 Grunnlag for påregnelig tilstand:

Ingen grunn til at kjøper skulle mistenke at det var noen problemer med badet i 1 etasje, da badet er fra 2015 samt lite brukt av tidligere eier og at det er satt TG1 i Tilstandsrapporten.

Kostnadene for utbedring av badet i første etasje ble estimert til kr 133 200 inkl. mva., og for badet i andre etasje til kr 168 601 inkl. mva. Kjøper betalte kr 13 084 for rapporten.

Kjøper reklamerte til foretaket ved å fylle ut et skadeskjema den 18.5.22:

Når oppdaget du skaden?

20.05.2020

(...)

Beskriv forholdet du reklamerer på

Da vi kjøpte huset i 2018 fikk vi en god tilstandsgrad på begge bad. TG1. Vi er ikke fagkyndige og tenkte ikke mer på dette. Etter hvert har fuger i våtsoner og ellers rundt om begynt å sprekke, vann blir liggende og det ser ikke bra ut. Finishen på badene bærer også preg av dårlig håndverk. Reagerte også da vi åpnet veggen på bad i 1 etg for å finne rør til vannbåren varme, og ser at det er gips som er første plate innerst på badet. Har hatt fagfolk ved to anledninger og de har begge sagt at noe må gjøres. Se vedlagt rapport fra siste vurdering av [takseringsfirma N.]. Vi ønsker med dette å reklamere på begge bad og ønsker full erstatning samt gjenoppbygging av badene i henholdsvis 1 og 2 etg. Dette med bakgrunn i at TG1 på disse badene må være helt feil, da noe allerede nå må gjøres på begge bad. Slik TG1 er beskrevet i tilstandsrapporten må vi kunne forvente å vente adskillig lenger enn 4 år før noe må gjøres. Legger også ved tilbud fra [rørleggerfirma T. AS] på begge bad som prisoverslag og sammenligningsgrunnlag.

Hvordan oppdaget du skaden

Over tid og ved bruk av begge bad.

Foretaket avslo reklamasjonen den 23.5.22 under henvisning til at det var reklamert for sent.

Kjøper har forklart at bakgrunnen for befaringen til T. AS i 2020, var et ønske om å flislegge badene. Ifølge kjøper hadde T. AS avslått kun å legge flis, fordi de ikke kunne gå god for den bakenforliggende membranen. Firmaet hadde derfor kun gitt et tilbud på modernisering. Kjøper opplyste at badene på dette tidspunktet ikke ble undersøkt for feil, og at det heller ikke ble avdekket noen avvik ved befaringen. Kjøper har fremlagt følgende e-post datert 19.9.22 fra T. AS:

Vil med dette presisere at disse tilbudene er gitt på grunnlag av at kunden ba om tilbud på to nye bad, det er ikke gjort noen vurdering / tilstandsgrad på badene.

Et slikt tilbud blir utarbeidet iht, det visuelle v befaringen, befaringen tok 15-30 min, pr bad. Ingen avvik ble registrert / sett etter på befaringen da det ikke er relevant for å utarbeide et slikt tilbud.

Kjøper viste til at T. AS, etter å ha blitt forelagt rapporten fra takseringsfirma N., utarbeidet pristilbud for utbedring av badene i henhold til rapporten. Begge pristilbudene var datert 3.10.22, hvorav det ene var på kr 187 898 for "*modernisering*" av bad i første etasje, og det andre var på kr 210 189 for "*modernisering*" av bad i andre etasje.

Foretaket har opplyst at de mottok reklamasjon over vannbåren varme i 2019, men at reklamasjonen ikke ble fulgt opp av kjøper etter avslag fra foretaket. Foretaket har bedt kjøper opplyse om når vegg på bad i første etasje ble åpnet for å finne rør til vannbåren varme. Kjøper har svart at veggen på badet i første etasje trolig ble åpnet for å finne vannrør i 2020. Ifølge kjøper hadde dette ingen sammenheng med den aktuelle saken. Kjøper opplyste at den vannbårne varmen fungerte som tiltenkt.

Kjøper har anført at det var reklamert rettidig etter avhl. § 4-19, og at kravet ikke var foreldet før innmelding til foretaket, jf. fl. § 3, jf. § 10. Reklamasjonsfristen startet ikke å løpe på tidspunktet for rørleggerfirma T. AS sine tilbud fra 2020. Datoen som var angitt i kjøpers reklamasjon kunne heller ikke legges til grunn. Reklamasjonsfristen startet ifølge kjøper ikke å løpe før rapporten fra takstfirma N. AS forelå. Kjøper har anført at det var feil å legge til grunn at det allerede i 2020 fremsto som en realistisk mulighet at selger ville være ansvarlig for avvikene. Kjøper har videre anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på til sammen kr 445 741, i tillegg til forsinkelsesrente fra 17.6.22.

Forsikringsforetaket har anført at kravet var foreldet ved reklamasjonstidspunktet den 18.5.22, jf. fl. § 10, jf. § 3. I alle tilfeller var det reklamert for sent etter avhl. § 4-19, ettersom reklamasjonsfristen startet å løpe ved rørleggerfirmaets befaringsdato i 2020.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over mangler ved de to badene i boligen, og nemnda tar først stilling til om reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Etter den nevnte bestemmelsen taper kjøperen retten til å gjøre avtalebruddet 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.

Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent i det foreliggende tilfellet, og fra vurderingen siteres:

I nærværende sak reklamerte kjøper overfor foretaket den 18.5.22, tre dager etter at reklamasjonsrapporten fra takseringsfirma N. AS, datert 15.5.22, forelå. Følgelig ble det i utgangspunktet reklamert innen rimelig tid etter at kjøper ble klar over hele skadeomfanget.

Spørsmålet er om det er reklamert for sent, fordi kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avvik ved badene på et tidligere tidspunkt.

I reklamasjonen opplyste kjøper at skaden ble oppdaget 20.5.20, at fuger "etter hvert" hadde begynt å sprekke i våtsoner og ellers rundt om, at vann ble liggende og at det "ikke så bra ut". På reklamasjonsskjemaets spørsmål om hvordan skaden ble oppdaget, svarte kjøper "over tid og ved bruk av begge bad". Kjøper opplyste videre at de hadde reagert da de åpnet veggen på badet i første etasje for å finne rør til vannbåren varme, og så at det var gips som var første plate innerst på badet. Kjøper opplyste også i reklamasjonen at de hadde hatt fagfolk på badene ved to anledninger, og at begge hadde sagt at "noe må gjøres". I ettertid har kjøper bekreftet at disse fagfolkene kom fra T. AS (i 2020) og fra takseringsfirma N. AS (i 2022).

Kjøper har i klagen til Finansklagenemnda opplyst at bakgrunnen for tilbudene fra T. AS datert 28.8.20, var et ønske om å flislegge begge badene, men at T. AS ikke hadde ønsket kun å legge flis, fordi de ikke kunne gå god for den bakenforliggende membranen. Derfor hadde de kun kommet med tilbud på modernisering.

Hva gjelder den vannbårne varmen, har foretaket opplyst at de mottok reklamasjon på dette fra kjøper i 2019. Kjøper har på foretakets spørsmål opplyst at det "trolig" var i 2020 at veggen ble åpnet for å finne vannrør. Dette må slik sekretariatet forstår bety at det var i 2020 kjøper også hadde reagert på at det var gips som var første plate innerst på badet.

Kjøper har i ettertid gjort gjeldende at manglene først presenterte seg som mindre, kosmetiske avvik, som isolert sett ikke ga dem grunn til å reklamere, og at det først var ved rapporten fra takseringsfirma N. AS det ble oppdaget at avvikene skyldes ufagmessige arbeider og konstruksjonsmessige avvik, som medfører at vannet trenger inn i de bakenforliggende konstruksjoner.

Slik saken er opplyst for sekretariatet, kan det fremstå som at kjøper – om ikke den 20.5.20 – så i løpet av 2020, oppdaget avvik på badene, herunder sprekker i fuger i våtsoner og rundt om, vann som ble liggende og at gips var første plate innerst i veggen på bad i første etasje. Det vises også til klagens opplysning om at T. AS ikke hadde ønsket kun å legge flis, fordi de ikke kunne gå god for den bakenforliggende membranen. Selv om T. AS i ettertid har uttalt at de ikke hadde registrert eller sett etter avvik, og at badene heller ikke ble tilstandsvurdert i forbindelse med deres tilbud i 2020, må det etter vårt syn allerede i 2020 likevel ha

fremstått som en realistisk mulighet for at selger ville være ansvarlig for de avvik kjøper hadde oppdaget. Til dette kommer at de forhold som kjøper i henhold til reklamasjonen hadde avdekket, kan utgjøre en fare for fuktinnsig i konstruksjonen, og som det dermed er større grunn til å reagere raskt på overfor selger.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det presiseres at nemndas vurdering av saken er basert på en gjennomgang av sakens dokumenter. Slik middelbar bevisførsel har noen begrensninger sett opp mot umiddelbar bevisførsel, som kan gi bedre grunnlag for opplysning av saken. På bakgrunn av sakens dokumenter, finner nemnda det sannsynliggjort at kjøper i alle fall en gang i løpet av 2020 oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, og i alle fall mer enn tre måneder før reklamasjonen ble fremsatt den 18.5.22. Nemnda har ved denne vurderingen lagt særlig vekt på de opplysningene som fremgår av kjøpers reklamasjon av 18.5.22, hvor kjøper blant annet opplyser at skaden ble oppdaget 20.5.20. I reklamasjonen heter det for øvrig at *"etter hvert har fuger i våtsoner og ellers rundt om begynt å sprekke, vann blir liggende og det ser ikke bra ut. Finishen på badene bærer også preg av dårlig håndverk. Reagerte også da vi åpnet veggen på badet"*. Som det fremgår av sekretariatets drøftelse over, har kjøper opplyst at veggen på badet mest sannsynlig ble åpnet i 2020.

Reklamasjonen er følgelig etter nemndas syn ikke rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og kjøpers mangelskrav kan ikke føre frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).