

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-475

20.6.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Råteskadet balkong – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En leilighet oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 7,05 mill., og overtatt av kjøper den 28.10.21. Ved salget ble det opplyst at leiligheten hadde en romslig balkong på 7 kvm. Balkongen ble gitt "TG 0 og 1" i tilstandsrapporten. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader i terrassebord på balkongen. Kjøper kontaktet først sameiet i desember 2021 for utbedring av råteskadene, men sommeren 2022 fikk kjøper opplyst at sameiet likevel ikke dekket utbedringen. Den 27.6.22 reklamerte kjøper til foretaket, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var reklamert innen rimelig tid, samt at selger eller selgers takstmann hverken kjente eller måtte kjenne til råteskadene som var skjult under kunstgresset på balkongen. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 40 421.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet balkong, 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 2-roms leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1989.

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

Høyt og fritt beliggende i 7. etg med sol og flott utsyn. Romslig balkong på 7 kvm.

Balkonger og terrasser ble gitt "TG 0 og 1", og takstmannen opplyste følgende:

Utgang fra stue til sydøst-vendt balkong på ca. 7 m². Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 135 cm. Utebelysning og stikkontakt

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid leiligheten siden 1994. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til råteskader i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.10.21, og overtatt av kjøper den 28.10.21.

Kjøper har opplyst at han oppdaget råteskadene kort tid etter overtakelsen, og at han den 7.12.21 kontaktet sameiet for utbedring av råteskadene og to andre forhold.

Kjøper har forklart at det ikke var utfordrende å få øye på råteskaden, bare man løftet på kunstgresset. Kjøper har fremlagt diverse bilder.

Da sameiet kom for å utbedre forholdene sommeren 2022, fikk kjøper beskjed om at sameiet likevel ikke var ansvarlige for utbedring av råteskadene på terrasseplattingen, og at kjøper måtte

dekke denne kostnaden selv.

Den 27.6.22 reklamerte kjøper til foretaket som en følge av råte i terrassebord på balkongen.

Kjøper innhentet et pristilbud fra P. på kr 40 421 for utbedring.

Selger har i sin tilbakemelding til foretaket opplyst at han ikke var kjent med råte i terrasseplattingen. Videre har selger opplyst at kunstgresset på balkongen var flere år gammelt, antagelig minst 5 år gammelt. Selger har bestridd at han hadde lagt nytt kunstgress oppå terrassebordene for å skjule råteskaden.

Kjøper har anført at det ble gitt uriktige og mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. anført at selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til råteskadene på balkongen, og at tilstandsgraden ikke stemte.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 40 421.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har vist til at skadene ble avdekket kort tid etter overtakelsen i 2021, mens reklamasjon først ble fremsatt mot foretaket den 27.6.22. Foretaket har videre anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid iht. avhl. § 4-19, jf. bl.a. FinKN 2017-151.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøper ikke har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Det følger av avhl. § 4-19 at kjøper må reklamere over mangelen innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. 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.

Kjøper har opplyst at han oppdaget råteskadene på balkongen da han flyttet inn i leiligheten i begynnelsen av desember 2021. Kjøper reklamerte først til foretaket den 27.6.22, og dermed nærmere 7 måneder etter reklamasjonsfristen startet å løpe. Etter sekretariatets vurdering ble det dermed ikke reklamert "innan rimeleg tid", jf. avhl. § 4-19. Se til sml. FinKN 2017-151.

Sekretariatet bemerker at reklamasjonen må være stilet til rett adressat for å være fristavbrytende. En reklamasjon til sameiets driftsansvarlig vil følgelig ikke avbryte reklamasjonsfristen i relasjon til bestemmelsen i avhl. § 4-19.

Sekretariatet kan heller ikke se at § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Etter avhl. § 4-19 tredje ledd kan ikke selgeren gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger slike omstendigheter. Det foreligger heller ingen klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene eller at selger har skjult råteskadene med vilje, (..). Se også bl.a. FinKN 2020-955.

Kjøper har ikke reklamert rettidig, og kan dermed ikke gjøre gjeldende mangelskrav som følge av råteskader på balkong.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har merket seg kjøpers innsigelser i e-post av 5.4.23, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til stille reklamasjonsspørsmålet i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).