

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-955

21.12.2023

Protector Forsikring ASA

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

Luktproblemer i fritidsbolig – opplyst om lukt "etter fuktig værtype" – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En fritidsbolig oppført i 1985 ble solgt "som den er" for kr 900 000, og overtatt av kjøper 24.9.21. I En fritidsbolig oppført i 1985 ble solgt "som den er" for kr 900 000, og overtatt av kjøper 24.9.21. I salgsprospektet var det opplyst om jordlukt/kjellerlukt i gangen, som ifølge selger oppsto i forbindelse med fuktig vær. Kort tid etter overtakelsen merket kjøper en vond lukt i fritidsboligen. Kjøper reklamerte overfor foretaket 8.6.22, og skrev at lukten ble oppdaget 1.10.21. Det var ikke påvist årsak til lukten. Foretaket avslo kravet, og anførte i hovedsak at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 500 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av luktproblemer, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er overholdt, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en fritidsbolig oppført i 1985.

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

Innhold

(...) en velholdt og koselig hytte - kanskje ditt nye fritidssted?

(...)

Anmerkning:

- Jordlukt/kjellerlukt i gang som iflg. eier oppstår etter fuktig værtype.

(...)

Anmerkninger i selgers egenerklæringsskjema:

- fuktighet i bakken, ikke fuktsperre under bygg. (opplyst fra forrige eier)

Inntatt i salgsdokumentasjonen var det en verditakst datert 15.10.20:

Forhold av betydning registrert på befaringen:

- Jordlukt/kjellerlukt i gang som iflg. eier oppstår etter fuktig værtype.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid fritidsboligen siden 2015. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fuktinnsig svarte selger "Ja", og opplyste:

Fuktighet i bakken, ikke fuktsperre, under tilbygg. Oppl. fra forrige eier.

På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader eller fukt svarte selger "Nei".

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 900 000 ved kjøpekontrakt datert 6.9.21, og overtatt av kjøper den 24.9.21.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper vond lukt i boligen. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 8.6.22, og skrev:

Hvordan oppdaget du skaden?

Etter første overnatting

Når oppdaget du skaden?

2021-10-01

Skadebeskrivelse

Dårlig lukt i hytte

Kravets størrelse

500000

I klagen til foretaket skrev kjøper senere:

Grunnen til at reklamasjonen først er meldt 08.06 22 er at man har prøvd å lufte og fyre opp i hytta for å se om lukta ble borte i løpet av vinter og vår 2021/22. Trodde at lukta var der for at den har vært lite brukt de siste årene før vi kjøpte den. Hørte med eieren som hadde hytta før selger kjøpte den, og han fortalte at han ikke brukte den de siste årene før han solgte den.

Tenkte at det var lurt å vente til snøen forsvant for å prøve å finne en årsak til lukta.

Var for øvrig i kontakt med megler tidlig og sa fra om at luktproblemene var større enn angitt i prospektet.

Den 6.5.23 opplyste selger følgende:

Hei.

Denne saken ang. lukt er kommentert i prospektet da jeg solgte hytta.

(...)

De som kjøpte hytta var alene på visningen av den.

Fikk ingen spørsmål etter visningen om denne saken.

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved fritidsboligen, og at selger har unndratt opplysninger. Selger kjente til luktproblematikken, og ga mangelfulle og uriktige opplysninger om forholdene ved salget. Det ble anført at kjøper ikke hadde tilstrekkelig grunn til å reklamere før snøen forsvant, da det sto i prospektet at det var "*litt lukt ved fuktig vær*". Kjøper hadde derfor reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Forsikringsforetaket har anført at kravet var tapt, da kjøper hadde oversett reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19. Kjøper reklamerte i overkant av 8 måneder etter at forholdet først ble oppdaget. Det fremgikk av salgsoppgaven at det var jordlukt/kjellerlukt i gangen. Kjøper hadde dermed en plikt til å undersøke eiendommen nærmere, særlig når det ble gitt en risikoopplysning vedrørende lukt i salgsoppgaven. Avhl. § 4-19 tredje ledd kom heller ikke til anvendelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet luktproblemer i en fritidsbolig. Foretaket har prinsipalt påstått at reklamasjonen er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

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.

Kjøper overtok fritidsboligen i september/oktober 2021. I reklamasjonen av 8.6.22 er det opplyst at det etter første overnatting den 1.10.21, ble oppdaget *"dårlig lukt i hytte"*. Reklamasjonen ble altså fremsatt omkring åtte måneder etter at forholdet ble oppdaget. Selv om kjøper må tilskrives noe tid til å områ seg og eventuelt kontakte sakkyndige for å klargjøre reklamasjonsgrunnlaget, er reklamasjonen i dette tilfellet fremsatt for sent.

Nemnda kan ikke se at selger har opptrådt så klanderverdig at den strenge regelen i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Bestemmelsen kommer til anvendelse der det er tale om en adferd som kan karakteriseres som grovt uaktsom, uærlig eller på annen måte uredelig eller illojal. I denne saken var det ved salget opplyst at det var jordluft/kjellerluft i gangen *"som iflg. eier oppstår etter fuktig værtype"*. Det var følgelig opplyst om luktproblematikk i fritidsboligen, og nemnda finner ikke grunnlag for – ut fra sakens dokumenter – å kunne legge til grunn at selger har underkommunisert luktproblematikken. Nemnda viser i denne forbindelse til at hvordan den enkelte opplever lukt, er subjektivt, og det er krevende ut fra sakens dokumenter å ha en bestemt oppfatning av omfanget av luktproblematikken. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at selgers opptreden ikke kan betegnes som grovt uaktsom, uærlig eller på annen måte uredelig eller illojal. Fristen i avhl. § 4-19 tredje ledd kan dermed ikke avhjelpe kjøpers for sene reklamasjon etter § 4-19 første ledd. Kjøpers krav er derfor tapt grunnet for sen reklamasjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).