

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-486

6.6.2024

Protector Forsikring ASA

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

Radon – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19 første ledd.

En enebolig oppført i 2009 ble solgt "som den er" for 5,095 mill., og overtatt av kjøper den 25.5.21. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om radonmåling i 2016, som hadde konkludert med at tiltak ikke var nødvendig. Etter overtakelsen fikk kjøper utført radonmålinger i perioden 28.2.22 til 20.6.22. Rapport forelå den 6.7.22, hvor det fremgikk at høyeste måleverdi var 930 Bq/m³ i kjelleretasjen og 370 Bq/m³ i andre etasje. Kjøper reklamerte til foretaket ca. 6 måneder senere, i januar 2023. Kjøper forklarte at det var knyttet usikkerhet til resultatet etter målingen i 2022, og at de derfor ville foreta en ny måling før de sendte reklamasjon. Foretaket bestred ansvar, og anførte at kjøper 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 509 885, krav om erstatning for advokatkostnader kr 59 631, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av radon i boligen, herunder spørsmålet om forholdet er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 2009.

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

Godt vedlikeholdt enebolig med meget attraktiv beliggenhet (...). Boligen er innredet over tre plan og inneholder bla. godkjent utleieenhet i underetasjen. (...)

BRUKSTILLATELSE/ FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest den 26.10.2009. (...)

I tilstandsrapporten av 22.10.20 ble det opplyst blant annet:

Egne forutsetninger

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

I tilstandsrapporten ble punktene grunn og fundamenter, gulv på grunn, og grunnmur gitt TG 1.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til radonmåling på eiendommen. Selger oppga:

Rapport fra 2016 konkluderte med at tiltak ikke var nødvendig

Boligen ble solgt "som den er" for 5,095 mill. ved kjøpekontrakt signert den 12.2.21, og overtatt av kjøper den 25.5.21.

Etter overtakelsen fikk kjøper utført radonmålinger i perioden 28.2.22 til 20.6.22. Rapport forelå den 6.7.22, hvor det fremgikk at høyeste måleverdi var 930 Bq/m³ i kjelleretasjen og 370 Bq/m³ i andre etasje. Videre fremgikk det i kommentar til målingen at:

Årsmiddelverdi beregnes ikke når mer enn 20% av målingen ligger utenfor vinterhalvåret (15 oktober – 15 april).

Som følge av at årsmiddelverdi ikke kunne måles, ble kjøper anbefalt å måle i sesongen 15.10.22 til 15.4.23. I denne perioden hadde kjøper foretatt radonbegrensende tiltak ettersom kjelleretasjen var bebodd av leietakere. Det ble installert radonsug 21.11.22 som skal ha redusert nivåene ned til henholdsvis 400 Bq/m³ i kjeller og 196 Bq/m³ i loftstue, men ikke under anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

Foretaket har opplyst at kjøper sendte reklamasjon i saken den 5.1.23. Kjøper har fremlagt reklamasjon datert 20.1.23.

Selger har forklart følgende i e-post av 27.1.23:

Når det gjelder radon på eiendommen, stemmer de opplysninger vi har gitt i egenerklæringen.

Vi fikk en telefonhenvendelse fra et selskap som sa at de foretok radonmålinger. Vi hadde egentlig tenkt så mye på det, men ble overbevist av telefonselgeren om at det var lurt å foreta en slik måling.

Etter telefonsamtalen, fikk vi en postforsendelse som inneholdt sporfilm og frankert returkonvolutt. Vi fulgte bruksanvisningen og returnerte prøvene. I retur fikk vi en rapport i papirform som sa at det ikke var nødvendig med tiltak i boligen. Denne har vi ikke mottatt digital og ettersom det er syv-åtte år siden, klarer vi ikke å finne igjen papirarket vi mottok. De opplysninger vi har gitt i egenerklæringen, er basert på denne opplysningen. Utover dette har vi ikke verken merket noe eller foretatt oss noe.

I perioden juli – september 2023 innhentet kjøper tilbud for installasjon av ventilasjonsanlegg i kjeller/utleiebolig for å ytterligere redusere radonnivåene. Utbedringskostnadene utgjorde til sammen kr 509 885.

Kjøper har i hovedsak anført at reklamasjonen ble fremsatt rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at selger holdt tilbake opplysninger om radonverdier ved boligsalget jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det var målt svært høye verdier av radon i boligen i 2022, og det var derfor lite sannsynlig at det ikke forelå høye nivåer allerede i 2016. Selger hadde ikke lagt frem rapporten fra målingene som ble tatt i 2016. Sett hen til salgsdokumentasjonen, boligens alder og tilstand, samt selgers opplysninger i egenerklæringen, var utbedringskostnadene upåregnelige for kjøper. Kostnadene utgjorde 10 % av kjøpesummen, og det forelå dermed et vesentlig avvik fra hva kjøper hadde grunn til å forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 509 885, samt krav om advokatkostnader etter avhl. § 4-14 på kr 59 631, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har i hovedsak anført at kjøper hadde reklamert for sent, ettersom reklamasjonsfristen begynte å løpe ved kjøpers mottakelse av rapporten den 6.7.22, jf. avhl. § 4-19. Subsidiært har foretaket vist til at selger ikke ga uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

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 det var reklamert for sent iht. avhl. § 4-19, jf. bl.a. LB-2018-053276, FinKN 2020-913 og FinKN 2020-937.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin delegasjonsavgjørelse kommet til at kjøpers reklamasjon ikke kan anses fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Kjøper fikk utført radonmålinger i perioden februar – juni 2022, rapport forelå 6.7.22 der det var opplyst høyeste måleverdi 930 becquerel i kjellerstuen, og 370 becquerel i loftstuen. Ifølge kjøper vurderte de slik at det var usikkerhet rundt målingene fordi de ikke var tatt på vinterhalvåret, og de hadde blitt anbefalt å ta nye målinger i perioden oktober – april 2022/2023. Kjøper bestilte derfor digital befaringsmåling 16.9.22.

Sekretariatet bemerker at selv om det anbefales målinger i vinterhalvåret, vil fortsatt målinger som utføres i andre perioder på året gi indikasjoner på om radonnivået ligger innenfor et akseptabelt nivå. I dette tilfellet ga rapporten kjøper indikasjoner på verdier opptil 930 Bq/m³ kjelleretasjen i rapporten av 6.7.22. Det var følgelig på dette tidspunktet kjøper oppdaget forholdet som danner grunnlag for kjøperens krav, og dermed på dette tidspunktet reklamasjonsfristen startet å løpe.

Reklamasjon ble fremsatt overfor foretaket i 5.1.23, og spørsmålet i saken er om reklamasjonen er fremsatt innen rimelig tid.

Hva som er rimelig tid beror på en konkret vurdering, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 117. Det er i retts- og nemndspraksis lagt til grunn at det er få grunner til at reklamasjonsfristen skal være mye lenger enn to måneder ved boligkjøp, og at tre måneder er i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er oppdaget, se eksempelvis Rt. 2010 s. 103 og FinKN 2023-475.

I dette tilfellet ble reklamasjon fremsatt 5 måneder og 30 dager etter at kjøper oppdaget forholdet, og sekretariatet kan ikke se at det foreligger særlige omstendigheter som gir grunnlag for en reklamasjonsfrist på over 3 måneder i dette tilfellet.

(...)

Vi bemerker at kjøper skal gis anledning til å foreta nærmere undersøkelser og områ seg med fagkyndige dersom indikasjonene i seg selv ikke gir grunn til å reklamere. I herværende sak oppfatter sekretariatet at det forelå tilstrekkelige opplysninger som ga grunnlag for reklamasjon den 6.7.22.

Det påpekes at det ikke stilles strengere krav til en nøytral reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd enn at kjøper angir hvordan mangelen fremstår og at avtalebruddet gjøres gjeldende. Det er for eksempel ikke krav om at årsaken til mangelen angis, og kjøper trenger i utgangspunktet ikke å opplyse om hva slags misligholdsbeføyelser hen vil gjøre gjeldende. Hensynet bak regelen er kun å gi selger et varsel om at kjøperen kan komme til å fremme et mangelskrav.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Avgjørelsen er fattet i tråd med fast nemndspraksis i tilsvarende saker. Se til sammenligning bl.a. FinKN 2014-017, FinKN 2016-250, FinKN 2016-361, FinKN 2017-437, FinKN 2018-064, FinKN 2019-758, FinKN 2020-738, FinKN 2020-913 og FinKN 2020-937.

Kjøper har ikke anført at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse, og slik saken er opplyst kan sekretariatet heller ikke se at det er grunnlag for dette.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Etter nemndas syn fremkommer det ikke noe i kjøpers nemndsansøknad som er egnet å til å rokke ved dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).