

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-855

23.9.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved varmekabler og el-anlegg – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En leilighet oppført i 1974 ble solgt for kr 3,53 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.5.22. Ved salget ble det opplyst om et delikat bad med varmekabler fra 2013, og el-anlegget ble gitt TG 2. Kjøper overtok boligen den 31.5.22, og sendte SMS til selger den 7.6.22 og spurte om ikke gulvvarmen på badet fungerte. Kjøper har opplyst at feil ved sikringer ble oppdaget gradvis ved bruk av kjøkken og flere apparater samtidig. Kjøper reklamerte den 14.2.23 over feil ved varmekablene og problemer med sikringer på kjøkkenet. Foretaket avslo kravet, 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 60 625, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved varmekabler og el-anlegg, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1974.

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

Strøken og familievennlig 4-roms m/god planløsning (...)

lekker og lys andelsleilighet (...)

Moderniseringer og påkostninger

(...)

2013-2014: Brannsikring og sikringsskap

2010-2014: Rehabiliteringsperiode

2009-2010: Totalrehabilitering iverksatt. (...)

Leiligheten fremstår med en varierende standard på overflater, innredninger og utstyr. For øvrig er boligen innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold det gis inntrykk av. Enkelte oppgraderinger/utskiftninger kan likevel påregnes. (...)

Epoq kjøkken m/integrerte hvitevarer.

Baderom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. (...)

Baderom:

Lys og delikat baderom med fliser på gulv og vegger. Baderommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjnisje med skyvedør samt plassbygd og flislagt benkeplate med porselensvask. Det er varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Borettslaget skal rehabilitere våtrommene med oppstart troligvis i 2023. Her får ny eier muligheten til å påvirke badet til en viss grad. Mer informasjon kommer fra styret.

Kjøkken:

Epok kjøkkeninnredning med hvite fronter i glatt utførelse, benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt kum. Videre har kjøkkenet fliser på vegg mellom benkeplate og overskap samt lys under overskap. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som koketopp, komfyr, micro og oppvaskmaskin. Ventilator over koketopp. (...)

Downlights i kjøkkenhimlingen og spottekasser med downlights i stuen. (...)

Varmesentral: Elektrisk oppvarming av boligen med panelovner. Gulvvarme i bad. (...)

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert på vegg i felles trapperom og er utstyrt med automatsikringer. (...)

Det er planlagt full våtomsrehabilitering i borettslaget. Oppstart troligvis i 2023. (...) Det må derfor forventes at fellesgjeden og felleskostnader øker. (...)

Oppvarming

Elektrisk oppvarming av leiligheten med panelovner. Gulvvarme i bad. (...)

Delikat baderom med fliser på gulv og vegger. Rommet har behagelig gulvvarme. (...)

Delikat bad fra 2013.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Boligen fremstår med en varierende standard på overflater, innredninger og utstyr. For øvrig er boligen innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold det gis inntrykk av. Enkelte oppgraderinger/utskiftninger kan likevel påregnes. (...) Eier opplyser at våtrommene vil bli pusset opp i regi av borettslaget med oppstart i 2023 (dette er ikke kontrollert av undertegnede). Ta kontakt med styret for mer informasjon. (...)

Endeskjøter i laminat i gulv er lagt for tett, svelleskader i enkelte endeskjøter og bom under enkelte fliser. (...)

Våtrom

Baderom fra 2013 iht. tidligere salgsoppgave (...) Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjnisen. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig membran/slukmansjett. Rør gjennomføringer i vegg (våtsone) har ikke synlig mansjetter. Det er fall på gulvet med en høydeforskjell på ca. 15 mm fra gulv ved terskel til topp slukrist. Våtrommet er ventilert med 2 lufteventil på vegg med mekanisk avtrekk og det savnes en luftespalte i forbindelse med døren.

Kjøkken

Epok kjøkkeninnredning med hvite fronter i glatt utførelse, kompositt benkeplate eller ligende, ett-greps blandebatteri og nedfelt kum. (...)

Under "Våtrom" var det opplyst om manglende dokumentasjon på badet. Det var ingen indikasjon på at rommet ikke oppfylte funksjonskravet, men det var opplyst at alle bygningsdeler hadde en gradvis forringelse. Overflater i form av vegger og himling fikk TG 2 hvor det var opplyst om påviste sprekker i fliser, og sprekkdannelse i veggflis i dusjnisen. Hva gjaldt overflater på gulv var det gitt TG 2 og opplyst at noen fliser hadde bom, det var påvist noe avvik i høydeforskjell mellom topp slukrist til topp flis foran dør, mulighet for vannlekkasje som følge av at vann ikke ville gå til sluk, og bl.a. tett sokkel på skyvedørene i dusjhjørne. Det var anbefalt å etablere avrenning inn til sluk for hele våtrommet, installere tett dusjkabinett, samt etablere åpning for lekkasjevann. Sluk, membran og tettesjikt ble gitt TG 2, hvor det var opplyst om plastsluk med skrudd klemring og synlig membran/slukmansjett. Mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på membranløsningen. Sluket var kun montert 17 cm fra vegg til senter sluk, og ikke minimum 25 cm. Rørgjennomføringer hadde ikke synlige mansjetter. Overvåking og installering av dusjkabinett ble anbefalt. Sanitærutstyr ble gitt TG 2, hvor det var opplyst at det ikke var påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sistene, hvor tiltak ble påkrevd. Ventilasjon ble gitt TG 2. Hulltaking var ikke foretatt, da det ikke var mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen.

Kjøkken, herunder overflater, innredning og avtrekk ble gitt TG 1. Under "Varmesentral" var det opplyst om elektrisk oppvarming av boligen med panelovner og gulvvarme i bad, gitt TG 1. El-anlegget ble gitt TG 2, hvor det var opplyst om kursfortegnelse i skapet, og at det var ukjent når el-anlegget sist ble oppgradert. På spørsmål om kontrollrapport, om sikringene løses ut, brann/branntilløp/varmgang, synlige defekter på kabler mv., var det besvart "Nei". Takstmannen opplyste at anlegget etter en helhetsvurdering burde ha en utvidet el-kontroll.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2018, hadde bodd der i 3 år og 9 mnd. Selger krysset av "Nei" på kjennskap til feil/arbeid tilknyttet bad/våtrommene, om det var utført arbeid/kontroll på el-anlegg/andre installasjoner, samt "Nei" på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid som normalt burde utføres av faglærte. På spørsmål om kjennskap til planer i borettslaget, opplyste selger at borettslaget skulle pusse opp bad.

Boligen ble solgt for kr 3 530 000 ved kjøpekontrakt datert 9.5.22, og overtatt av kjøper den 31.5.22.

Kjøper opplyste at de "en tid etter overtakelse" oppdaget flere feil, blant annet at varmekablene ikke fungerte som de skulle, og problemer med sikring på kjøkkenet.

Kjøper har redegjort nærmere for når og hvordan forholdene ble oppdaget:

Kjøper oppdaget at varmekablene ikke fungerte som de skulle kort tid etter overtakelse, nærmere bestemt 07.07.2022. Hun sendte da en melding til selger med spørsmål om varmekablene ikke fungerte, men meldingen ble ikke besvart. Se utklipp:

"Hei [Selger], fungerer ikke gulvvarme på badet? Prøvde hele i går men klarte ikke skru den på".

Ifølge kjøper fungerte varmekablene i påfølgende periode av og på. Som en følge av lekkasje på badet i julen, meldte kjøper inn forholdet til boligkjøperforsikringen, og reklamasjon ble fremsatt for de påberopte forholdene. Når det gjaldt sikringene på kjøkkenet, var dette et forhold som kjøper hadde oppdaget gradvis ved bruk av kjøkken og flere apparater samtidig.

Kjøper reklamerte 14.2.23 over bl.a.:

- Bad: Defekte varmekabler.
- Elektrisk anlegg: Får ikke brukt flere kjøkkenapparater samtidig. Strømmen går ved samtidig bruk.

Det ble fremlagt faktura 21.3.23 fra H. Elektro på kr 1 500.

Kjøper reklamerte 4.4.23 bl.a. over:

- Varmekablene på badet skrur seg av. De gir heller ikke nok varme.
- Oppdaget jordfeil på varmekablene.
- Strømmen går på kjøkkenet.

Kjøper reklamerte 17.4.23 over defekt platetopp.

I e-post fra elektriker E. av 1.6.23 ble det påpekt at kjøkkenet hadde for få kurser, og at dette førte til overbelastning. Firmaet ga pristilbud for utbedring ved etablering av 5 kurser til kr 45 000 inkl. mva.

I e-post korrespondanse av 10.8.23 mellom firma M. og kjøper fremgikk det at kjøper ønsket å reparere jordfeil ved varmekabler på badet.

Foretaket innhentet etter forespørsel fra FinKN selgers forklaring:

Når det gjelder det elektriske anlegget så ga vi beskjed om dette både på visning, og ved igjen overtagelse. Dette husker jeg veldig godt at vi diskuterte. Og noe kjøper var 100% inneforstått med.

Kjøper kommenterte selgers forklaring:

Vi har ikke fått noe beskjed/kommentar til dette på visning. Vi var mange på visning og snakket kun med megler, vi fikk salgsoppgaven som vi leste, der ble det ikke nevnt noe problem med sikring på kjøkkenet. De har heller ikke nevnt noe om det på overtagelsen og det kan resten av familien vår bekrefte (...)

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper har også bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Kjøper viste til at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Kjøper har bestridt at de fikk muntlige opplysninger om problemer med sikring på kjøkkenet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 60 625, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19, og at det uansett ikke foreligger noen mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper reklamerte først ca. 8 md etter overtakelsen, og det var ikke dokumentert hva som var årsaken til jordfeil, eller at den hadde oppstått før risikoovergangen, jf. avhl. § 2-4. Foretaket viste videre til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert, la sekretariatet til grunn at det ikke var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det heller ikke var holdepunkter for å anvende unntaksbestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det er reklamert i tide over de anførte manglene, nemlig feil ved varmekablene og det elektriske anlegget, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Etter bestemmelsen 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 tremånedersfrist 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 over mangelen knyttet til varmekablene. I drøftelsen heter det:

Hva gjelder varmekablene har kjøper opplyst i brev av 21.2.24 at kjøper oppdaget at varmekablene ikke fungerte som de skulle kort tid etter overtakelse, nærmere bestemt 7.7.22. Hun sendte da en melding til selger med spørsmål om varmekablene ikke fungerte. Det er vedlagt SMS fra kjøper til selger datert 7.6.22. I påfølgende periode fungerte varmekablene ifølge kjøper av og på.

Vi forstår det altså slik at kjøper oppdaget svikt ved varmekablene i juni 2022, sendte SMS til selger i juni 2022, men ikke fremsatte reklamasjon før februar 2023. Det gikk dermed omkring 8 måneder fra kjøper var kjent med feil til kjøper reklamerte. Det er ikke fremlagt nærmere beskrivelse av i hvilken grad og hvor ofte kjøper merket at varmekablene ikke fungerte. Som en følge av lekkasje på badet i julen, meldte kjøper inn forholdet til Crawford & Company, og reklamasjon ble fremsatt for de påberopte forholdene.

Vi vil påpeke at det ikke stilles strengere krav til en nøytral reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd enn at kjøper angir hvordan mangelen viser seg og at avtalebruddet gjøres gjeldende. Det er eksempelvis ikke noe krav om at årsaken til mangelen angis, og kjøper trenger i utgangspunktet heller ikke opplyse om hva slags misligholdsbeføyelse han vil gjøre gjeldende. Hensynet bak regelen er kun å gi selger et varsel om at kjøperen kan komme til å fremme et mangelskrav. Se for øvrig til sammenligning 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. Etter vårt syn kommer det ikke godt nok frem i SMS til selger i juni 2022 at feilen gjøres

gjeldende som mangel. Rene mishagsyttringer fra kjøpers side om et forhold vil normalt ikke være tilstrekkelig, jf. bl.a. FinKN 2024-100 og FinKN 2020-913.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Når det gjelder feil ved sikringer på kjøkkenet, er det opplyst at kjøper oppdaget feilen "*gradvis ved bruk av kjøkken og flere apparater samtidig*". Det er ikke i nevneverdig grad beskrevet og utdypet hvor tidlig etter overtakelsen, og i hvilket omfang kjøper merket feilen – heller ikke i kjøpers nemndsansmodning. Slik saken er opplyst, er det for nemnda uklart hvor omfattende problem feilen ved sikringene har vært for kjøper, og dermed også selger. Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper hadde grunn til å forvente at sikringene ikke løses ut regelmessig ved vanlig bruk av kjøkkenet, noe som tilsier at kjøper dermed også hadde grunn til å reagere dersom det ble avdekket feil. Da kjøper reklamerte først i februar 2023, kan nemnda vanskelig se at det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda kan heller ikke se ut fra de foreliggende dokumentene at det er grunnlag for at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Oppsummert er nemnda følgelig kommet til at kjøpers krav er bortfalt grunnet for sen reklamasjon over begge de anførte manglene, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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