

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-17

3.1.2025

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad og kledning – reklamasjonsfristen – passivitet i 4 år – (tidl.) avhl. § 4-19.

En enebolig fra 1987 ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill. i 2019. Det ble opplyst at boligens bad i 2. etasje var totalrenovert i 2019. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper bobler i beisen på ytterveggene, men reklamerte ikke. I januar 2020 oppdaget kjøper en lekkasje fra badet i 2. etasje. Kjøper reklamerte over feil ved badet kort tid etterpå, men fikk avslag fra foretaket. Fire år senere, i 2024, reklamerte kjøper på nytt over forholdet basert på en skaderapport fra 2022. Samme år reklamerte også kjøper over ytterveggene, da kjøper hadde oppdaget at feilen var mer omfattende enn kjøper først trodde i 2019. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at kjøper hadde reklamert for sent, og at kravet var bortfalt som en følge av passivitet. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 559 526.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad og kledning, herunder spørsmålet om kravet har falt bort som en følge av sen reklamasjon/passivitet.

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Buskerud oppført i 1987.

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

En godt vedlikeholdt og innholdsrik enebolig med fin og usjenert beliggenhet.

Det ble utarbeidet en verdi- og lånetakst ved salget, og fra denne hitsettes bl.a.:

Bolig med standard hovedsakelig fra byggeår og fremstår som godt vedlikeholdt. Flislagt bad i 2. etasje renovert i 2019. Flislagt bad fra 1997 i 1. etasje med dusjnise og innfliset badekar. Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Oppvarming med murt peis m/peisinnsats, varmekabler for noen gulv og panelovner. Naturlig ventilasjon

(...) Yttervegger

Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende kledningsbord i malt/beiset utførelse.

Sanitærinstallasjoner, generelt

(...) Bad loftsetasje med utførelse fra 2019. Fliser på gulv, fliser på vegger og takplater i himling. Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servanttopp, speilbelysning, klosett og dusjnise m/svingbare glassdører. Oppvarming med varmekabler i påstøp. Naturlig ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft fra varmt rom. Opplegg for vann- og avløp, samt klosett ble ikke oppgradert.

(...) Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

(...) Avløpsrør og sluk i pvc utførelse ført til Biovac mini-reanseanlegg i teknisk kjellerrom. Fra reanseanlegg går avløpsvann i rør ned til naboeiendommen syd for bolig, hvor det er kum og infiltrasjonsanlegg/grøfter.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden byggeåret 1987. Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år, og opplyste:

Totalrenovering av bad 2. etg februar 2019.

Selger krysset videre "Ja" på spørsmål om arbeider var utført av faglært:

Renovering av bad 2.etg februar 2019

Støpt opp nytt gulv. Gulvmembran, veggmembran. Fliselagt gulv og vegger. Elektrikerarbeid: varmekabler med termostat. Slukrist.

Arbeidet er utført av: snekkerfirma B.

(...) Det foreligger beskrivelse av arbeidet

Kvittering vil foreligge når faktura er mottatt og betalt (Faktura er pr dd ikke mottatt).

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill. ved udatert kjøpekontrakt fra 2019, og overtatt av kjøper den 19.6.19.

I januar 2020 oppdaget kjøper lekkasje fra badet i 2. etasje ned i etasjen under. Kjøper reklamerte til foretaket den 27.1.20.

Kjøper tok kontakt med snekkerfirma B., som ifølge egenerklæringsskjemaet hadde utført renoveringen av badet. Firmaet var på befaring den 11.2.20, og fra befaringsrapporten hitsettes:

Vi ble kontaktet av forsikringsselskapet til nåværende tiltakshaver etter at det var oppdaget lekkasje fra bad 2. etg som vi utførte rehabiliteringsarbeider på i februar 2019.

Vi leverte flis/membranarbeider og elektrikerarbeider utført av elektrikerfirma K., men fakturert gjennom oss. Tiltakshaver leverte alle bygningsmessige arbeider. Tiltakshaver ville at alt eksisterende røropplegg skulle bestå, og sto selv for demontering og remontering av sanitæranlegget. Dette gjelder og sluk i gulv.

Vår murer utførte alle arbeider ihht våre sjekklister for utførelse av våtrom. Dokumentasjon kan oversendes på forespørsel.

Ved befaring 11.02.20 var sluket tett. Dette hadde nok aldri vært rensset etter at badet var oppusset. Vi rensset sluket, inspiserte klemring og tetting ned i sluket, men kan ikke finne noen feil som skulle tilsi reklamasjon på våre arbeider.

Foretaket avslo kjøpers krav i brev av 5.3.20.

Kjøper innhentet senere skaderapport fra byggefirma P. av 8.6.22:

8/6 -22 Henviser til nye opplysninger tilkommet ifra rørlegger hvor det er foretatt inspeksjon av sluk i badegulv. Det dokumenteres klem ring har løsnet ifra sluket. Dette igjen fører til vann som renner over og rundt ned i etasje skille og i himling på soverom under bad. Konklusjon utett våtrom.....

Skadeårsak er vann over himling på gjesterom. Årsak til årsak er ukjent. Tak ess himling må åpnes så man kommer til for inspeksjon under badegulv og sluk.

(...) Lekasje via sluk i gulv

(...) Klem ring har løsnet ifra sluket.

Kjøper har forklart at på dette tidspunktet var skaden under 3-6 % av kjøpesummen, og kjøper trodde ikke kravet kunne føre frem, og valgte derfor å ikke gå videre med saken.

I mars 2024 reklamerte kjøper til foretaket som følge av bobler under beisen rundt hele huset. Fra reklamasjonen hitsettes:

Saken er at det en tid etter overtakelsen begynte å dukke opp bobler under beisen, rundt langs hele huset. Jeg har nå derfor forsøkt utbedre dette ved å skrape vekk alle boblene og beise over på nytt, men med samme resultat (se vedlagte foto). Har derfor også fått en snekker til å kikke på dette, og hans vurdering av at

dette ser ut til å være forårsaket av hva husveggen tidligere har blitt behandlet med, da enten at man tidligere har malt og så har beiset over, eller at veggen tidligere er blitt behandlet med tjære og så beiset over. I så fall er det jo nå komplett umulig å få dette pent, uten å totalrenovere hele kledningen.

Foretakets avsto kjøpers krav i brev av 3.4.24, og anførte prinsipalt at det var reklamert for sent.

Kjøper svarte følgende i brev av 10.5.24:

Jeg vil få komme med følgende korrigeringer til deres svarbrev på min klage angående kledning og bobler under beisen.

Dere viser til at man iht. avhendingsloven § 4-19 må reklamere innen rimelig tid etter at forholdet ble eller burde ha blitt oppdaget, noe dere hevder jeg ikke har gjort ettersom boblene under beisen første gang ble observert allerede nokså kort tid etter overtakelsen av boligen. Til dette vil jeg få svare at jeg jo heller ikke anså disse boblene for å være noen vesentlig feil ved boligen, men tenkte snarere at dette var noe jeg kunne utbedre selv. Men det var først da jeg gjorde dette utbedringsarbeidet, som altså først ble gjort nå høsten 2023 at jeg oppdaget den virkelige mangelen. Så vidt jeg kan forstå, må denne kledningen tidligere ha blitt behandlet med tjære, som så er blitt beiset over igjen. Og en slik feil, som jeg jo egentlig trodde ville være en liten sak å utbedre, blir jo da plutselig helt umulig å utbedre uten å totalrenovere hele kledningen. Men dette ble jeg jo først klar over nå på vårparten 2024, hvor jeg oppdaget at boblene dukket opp på nytt etter at jeg hadde skrapet vekk de gamle boblene og beiset over i fjor høst. Det var altså først nå våren 2024 at jeg kunne se at disse boblene kom tilbake og min klage til dere ble skrevet i mars 2024, slik at dette må da virkelig være en reklamasjon skrevet innen rimelig tid.

Kjøper oversendte da også for første gang rapporten fra byggefirma P. fra 2022 vedrørende badet.

Kjøper har senere fremlagt et pristilbud fra rørleggerfirma B. på kr 301 526 for utbedring av badet, og et tilbud på kr 258 000 for ny kledning på boligen.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen som følge av feil ved bad og overflatebehandling av kledning, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Når det gjaldt foretakets anførsel om for sen reklamasjon, har kjøper vist til at det var først ved oppdagelsen av feil ved kledningen at kjøper forsto at kostnadene ville overstige 3-6 % av kjøpesummen. Det ble anført at reklamasjonsfristen for kledning først startet å løpe i 2024.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 559 526.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 eller at kravet hadde gått tapt grunnet passivitet. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til boligens alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Når det gjaldt feil ved bad, viste sekretariatet til at et eventuelt krav var bortfalt som en følge av passivitet, jf. bl.a. FinKN 2010-253 og FinKN 2018-244. Når det gjaldt feil ved kledning, viste sekretariatet til at forholdet ble oppdaget i 2019, og en reklamasjon i 2024 var dermed sendt for sent, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøpers krav knyttet til avvik ved bad må anses bortfalt som en følge av passivitet, jf. bl.a. HR-2018-383-A. Når det gjaldt feil ved kledning, viste sekretariatet til at forholdet ble oppdaget i 2019. En reklamasjon i 2024 var dermed sendt for sent, jf. avhl. § 4-19.

Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers kommentarer i e-post av 6.11.24, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas syn. Det stilles små krav til en nøytral reklamasjon, og selv om reglene om reklamasjon og passivitet kan oppleves som strenge, er de

tuftet på viktige bevis- og innrettelseshensyn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).