

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-314

26.3.2025

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

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

Lekkasje/fukt ved garasjeinnkjøring – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En enebolig oppført i 1969 ble solgt «som den er» for kr 15,32 mill. i mars 2021. I salgsprospektet var det opplyst at boligen var totaloppusset innvendig i 2021. I tilstandsrapporten var garasjen gitt TG 2 og bl.a. beskrevet som eldre garasje «*bygget over en utvendig bod og deler av huset. Asfaltert dekke med ukjent grunn/fuktsikring til boden under*». Kjøper reklamerte den 25.10.22 over en «*tilskjult lekkasje*» ved at innkjørsel «*til garasje bringer to steder vann ned i betongkonstruksjon mellom garasje og tilknyttet hus*». Det ble anført at selger kjente til problemet bl.a. under henvisning til at det var nymalt tak ved overtakelse, og at «*allerede vinter 2021/2022 ble dette avdekket da betydelige mengder vann kom gjennom, blandet ned rust fra bærekonstruksjonen*». Selger forklarte at de bare hadde malt over med rusthemmende maling, og at det ikke var tegn som tilsa at det var noe lekkasjeproblem. Det kom senere frem at det i tilstandsrapporten fra selgers kjøp av boligen i 2020 var opplyst om fukt og rustflekker i det aktuelle området. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ikke avklart.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle boligen er en enebolig oppført i 1969.

I salgsprospektet ble boligen i innledende oppsummering bl.a. beskrevet slik:

Stor, tiltalende og nyoppusset familiebolig over to plan. Totaloppusset innvendig i 2021. Dokumentasjon foreligger.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte huset i 2020 og det ble oppgitt 8 måneders botid. Selger svarte «Ja» på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og oppga:

Tidligere eier informerte om gammel lekkasje fra taket rundt pipen. Dette ble profesjonelt reparert for noen år siden og vi har ikke oppdaget noen problemer.

Det ble ikke gitt noen opplysninger knyttet til stedet under garasjeinnkjøringen som reklamasjonssaken gjelder.

I tilstandsrapporten ble det opplyst:

Enebolig over 2 plan fra 1969, samt garasje på overside av huset. Underliggende bod til garasjen på ca 14m². Bod under garasje er ikke inspisert pga manglede tilgjengelighet. Bod under garasje med støpt dekke og leca

yttervegger. Det er innlagt lys og strøm i boden. Skrånende tomt, hagedel på nedsiden av huset.

Garasjen ble gitt TG 2, og det ble opplyst om «eldre garasje», og at det måtte påregnes vedlikehold. Tilstandsgrad var satt utfra alder og tilstand.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 15,32 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.3.21, med avtalt overtakelse 6.8.21.

Kjøper reklamerte den 25.10.22:

2) Tilskjult lekkasje

Innkjørsel til garasje bringer to steder vann ned i betongstruktur mellom garasje og tilknyttet hus. Dette synes i inngangspartiet til huset under konstruksjonen. Da vi overtok huset var denne skaden ikke synlig i og med nymalt tak under garasjepartiet. Allerede vinter 2021/2022 ble dette avdekket da betydelig mengde vann kom gjennom, blandet med rust fra bærekonstruksjon (se bilde). Nabohus er bygget på samme måte, og det er en kjent sak at dette er en svakhet ved konstruksjonen.

Vi ble ikke gjort oppmerksom på denne svakheten, tvert om kan det se ut som at den ble tildekket med fugemasse/maling. Som en del av oppussingen som selger foretok, burde denne skaden blitt utbedret fremfor tildekket. Vi ber om økonomisk kompensasjon for dette.

Det var vedlagt bilder, som bl.a. viste mindre sprekker/rust forskjellige steder i himlingen til passasjen mellom bolig og utvendig bod beliggende under innkjøringen til garasje, og rustavsetninger på gulvbord foran boddøren.

Foretaket avslo kravet 19.12.22, og viste til at det ble reklamert for sent.

Kjøper argumenterte overfor foretaket for at selger hadde vært uærlig ved å ha dekket til skaden på en ikke tilfredsstillende måte, slik at reklamasjonsfristen etter § 4-19 første ledd ble opphevet av bestemmelsen i tredje ledd. Uansett var ikke fristen etter første ledd oversittet, bl.a. ut fra at skaden var oppdaget og avdekket over tid. Om egne forhold knyttet til reklamasjonen ble det anført:

Etter vår overtakelse av huset august 2021 opplevde vi etter hvert lekkasje vinteren 2021/2022. Senere observerte vi at det falt ned biter av fugemasse fra sprekke i himlingen, at sprekke ble mer synlige og at mer vann kom gjennom. Det ble da tydelig for oss at dette var et gammelt problem som var amatørmessig tildekket før vår overtakelse.

(...)

Da vi overtok huset august 2021 var skaden som nevnt ikke synlig, i og med tildekket og nymalt. Vi meldte fra om lekkasjen 25.10.2022. Dette ut fra en nærmere undersøkelse av omfanget av lekkasjen. Vi så kun mindre spor av denne vinteren 2021/2022 og deretter en økning av lekkasjen gjennom 2022. På høsten 2022 observerer vi spor av nevnte fugemasse og økt vannmengde. Avhl. § 4-19 første ledd bruker begrepet «rimelig tid» etter at man oppdager forholdet. For en tolkning av begrepet i denne saken, må en ta inn over seg at lekkasjens omfang først avdekkes over tid. Lekkasjen er merkbare først ved betydelig nedbør, noe som gjør det vanskeligere å avdekke.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring i e-post av 20.5.24:

I tidligere kommunikasjon forklarte vi følgende:

Vi er ikke kjent med at det har vært noen svakhet ved denne konstruksjonen. Fordi taket mellom boden og huset bar preg av å ikke ha blitt malt på lenge, valgte vi å friske opp hele dette området. Det ble malt med rusthemmende maling der det var noen rustflekker og skjolder. Vi opplevde aldri noen svakhet og var heller ikke kjent med denne påståtte svakheten i konstruksjonen. Det var ingen tegn på vegger, hverken utvendig eller innvendig som tilsa noe lekkasjeproblem.

Vi har aldri hatt til hensikt å tilskjule noen lekkasje. Hadde vi opplevd dette som et problem, eller vært klar over at det var en svakhet som burde vært utredet, hadde vi tatt dette videre på egen forsikring ved kjøp.

(...)

Som vi har nevnt tidligere, har vi aldri vært kjent med at det er noen svakhet ved konstruksjonen/himlingen. De registrerte rustflekke/skjoldene ble malt med rusthemmende maling.

I perioden vi bodde i huset, opplevde vi aldri noe som tilsa at det var et lekkasjeproblem, hverken utvendig eller innvendig i huset. Hadde vi opplevd dette, ville vi selv selvfølgelig gjort noe med det, som vi har nevnt tidligere i kommunikasjonen vår.

Når det regnet/var vinter opplevde vi at det var vann i passasjen, men ikke noe vi observerte at kom fra unormale steder.

Vi har heller aldri fått noen informasjon om at boligene har et kjent problem med lekkasje.

Vi vil også påpeke at vi finner det ganske belastende å bli beskyldt for å være uærlige, opptrådt grovt uaktsomt, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro. Vi har ikke under noen omstendigheter prøvd å skjule feil eller en mulig lekkasje, eller holde tilbake informasjon om eiendommen.

Det ble fremlagt salgsoppgave fra selgers kjøp av eiendommen. I eierskifterapport datert 19.6.20 ble det bl.a. opplyst følgende:

Under dekket til garasjen(utvendig) er det gjennomslag av fuktighet og rust i skjøtene mellom elementene.

Videre ble det bl.a. påpekt «rustflekker og fuktskjolder under betongdekket til garasjen», og garasjen ble gitt TG 2.

Foretaket fremla en ny e-post av 10.12.24 fra selger:

Vi har også i hele denne dialogen vært åpne om hva som stod i den opprinnelige salgsoppgaven, og har som sagt ikke opplevd noen problemer med det selv.

Vi har heller ikke noe nytt å tilføye og står ved at vi ikke opplevde noen problemer fra garasjen, og kun malte med rusthemmende maling.

Kjøper har anført at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, og at foretaket ikke kunne påberope for sent reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Selger visste om forholdet og har dekket til problemet med å tette sprekker med sparkel og male over. Selger fikk opplysninger ved eget kjøp i tilstandsrapporten, og har også svart ufullstendig på spørsmål i egenerklæringsskjemaet. Det var uansett ikke reklamert for sent etter avhl. § 4-19 første ledd. Skade og omfang ble først avdekket over tid.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Kjøper oppdaget forholdet vinteren 2021/22 og reklamerte først i oktober 2022. Det var heller ikke grunnlag for å påberope unntaksbestemmelsen i § 4-19 tredje ledd. Selger hadde opptrådt lojalt og opplyst om alle relevante forhold.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at det var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Videre kom sekretariatet til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om kjøpers reklamasjon er fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19. Nemnda slutter seg til sekretariatets gjengivelse av den faktiske bakgrunn i saken:

Kjøper overtok eiendommen 6. august 2021. Hva som regnes som innen rimelig tid må vurderes konkret, men er grovt sett inntil tre måneder etter at man oppdaget, eventuelt burde ha oppdaget avtalebruddet, jf. Høyesteretts dom i Rt. 2010 s. 103 avs. 64-66 og i Rt. 2011 s. 1768 avs. 29-30. Spørsmålet blir derfor når denne fristen starter å løpe i foreliggende sak. Dersom det var i løpet av vinteren 2021/2022, hvor det ifølge reklamasjonen 25. oktober 2022 ble oppdaget lekkasje, så er reklamasjonen klart for sent. Vinteren i Oslo-området må vel sies å avsluttes senest i april, som er omtrent seks måneder før reklamasjonen.

Kjøper skriver i reklamasjonen 25.10.22 bl.a.:

«Allerede vinter 2021/2022 ble dette avdekket da betydelig mengder vann kom gjennom, blandet med rust fra bærekonstruksjon (se bilde).»

Etter at foretaket avsto kravet 19.12.22, begrunnet i for sen reklamasjon, imøtegjikk kjøper dette og forklarte seg mer utdypende om avdekkingen av forholdet. (...) Det heter her bl.a.:

«Etter vår overtakelse av huset august 2021 opplevde vi etter hvert lekkasje vinteren 2021/2022. Senere observerte vi at det falt ned biter av fugemasse fra sprekkene i himlingen, at sprekkene ble mer synlige og at mer vann kom gjennom. Det ble da tydelig for oss at dette var et gammelt problem som var amatørmessig tildekket før vår overtakelse.

(...)

Da vi overtok huset august 2021 var skaden som nevnt ikke synlig, i og med tildekket og nymalt. Vi meldte fra om lekkasjen 25.10.2022. Dette ut fra en nærmere undersøkelse av omfanget av lekkasjen. Vi så kun mindre spor av denne vinteren 2021/2022 og deretter en økning av lekkasjen gjennom 2022. På høsten 2022 observerer vi spor av nevnte fugemasse og økt vannmengde. Avhl. § 4-19 første ledd bruker begrepet 'rimelig tid' etter at man oppdager forholdet. For en tolkning av begrepet i denne saken, må en ta inn over seg at lekkasjens omfang først avdekkes over tid. Lekkasjen er merkbar først ved betydelig nedbør, noe som gjør det vanskeligere å avdekke.»

Sekretariatet har i sin vurdering, under betydelig tvil, kommet til at kjøpers reklamasjon må anses fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Også nemnda har funnet vurderingen vanskelig, men finner etter en samlet vurdering av de tidsnære bevis at reklamasjonen ikke kan anses fremsatt i rimelig tid. Nemnda legger særlig vekt på kjøpers beskrivelse i reklamasjonen 25.10.22 om at avviket ble avdekket «allerede vinter 2021/2022» da «betydelig mengder vann kom gjennom, blandet med rust fra bærekonstruksjon». Nemnda ser at kjøper i senere henvendelser har endret sin forklaring noe, men finner at disse uttalelsene må tillegges noe lavere bevismessig vekt.

Det neste spørsmålet blir om avhl. § 4-19 tredje ledd kan komme kjøper til unnsetning. Om dette har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Sekretariatet har også her vært i noe tvil, men finner i denne saken at selger ut fra foreliggende opplysninger ikke kan klandres i en slik grad at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Selger bestrider at de har gjort noe mer enn å male over med rusthemmende maling fordi området fremsto som slitt og trengte maling. Videre hadde selger bodd kort tid i huset og anfører at de ikke opplevde noen problemer som tilsa lekkasje eller feil med konstruksjonen. Selv om det fortsatt skulle ha vært opplyst om tidligere fukt/rust ved salget, er vår vurdering som nevnt at dette trolig ikke er en slik grad av sterk klanderverdighet som til dels kreves etter praksis.

Nemnda finner etter en konkret helhetsvurdering å kunne tiltre dette. Slik saken per nå er opplyst, kan det ikke ses å foreligge tilstrekkelige holdepunkter for at selgersiden rammes av avhl. § 4-19 tredje ledd. Nemnda ser at det i tilstandsrapporten fra foregående salgsledd fremkom noen opplysninger om rust/fuktgjennomtrengning i samme område, men oppfatter ikke opplysningene like alvorlige eller illevarslende som det avvik som nå angivelig er avdekket («betydelige mengder vann» som kommer gjennom). Nemnda understreker at vurderingen er basert på dokumentene i saken, og at vurderingstemaet etter avhl. § 4-19 tredje ledd ofte best kan belyses gjennom umiddelbar bevisføring.

Nemnda finner etter dette at kjøpers reklamasjon ikke kan anses fremsatt i rett tid og at mangelskravet dermed ikke kan føre frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant), og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).