

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-91

29.1.2025

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

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

Fuktinntrenging ved pipe – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

Et rekkehus oppført i 2008 ble solgt for kr 4,3 mill., og overtatt av kjøper 15.9.23. Ved salget var takteking, nedløp og beslag, veggkonstruksjoner, takkonstruksjoner, innvendige overflater og ildsted vurdert til TG 1. Kjøper har opplyst at det i "november/desember 2023" ble oppdaget fuktinnsig ved gulvet rundt pipen. Kjøper forklarte at dette ble tørket opp. Da fukten kom tilbake i februar/mars 2024, ble det innhentet skaderapport og reklamert til foretaket den 8.3.24. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, og viste særlig til positiv omtale av relevante bygningsdeler i tilstandsrapporten. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til kjøper hadde oversett reklamasjonsfristen, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 183 910, krav om erstatning kr 89 600.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktinnsig, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus på Østlandet oppført i 2008.

I boligens tilstandsrapport fremgikk bl.a. følgende:

Taktekking - TG1

Taktekkingen er av betongtakstein. Takpapp på utvendig bod. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag - TG1

Renner, nedløp og beslag er utført med stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

Veggkonstruksjon - TG1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/loft - TG1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

For øvrig ble innvendige overflater og pipe og ildsted vurdert til TG 1.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til fuktinnsig ved underetasje/kjeller. Selger krysset av "ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/fasade, med følgende beskrivelse:

Mellomrom i takpapp på terrasse over Carport. Tettet med asfaltlim

Boligen ble solgt for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.9.23, og overtatt av kjøper den 15.9.23.

I e-post fra kjøpers advokat fremgikk det at kjøper avdekket fukt i boligen omtrent november/desember 2023:

Det kan opplyses følgende, klient oppdaget først litt fukt i november/desember 2023, uten å forstå hva som forårsaket dette.

Det ble senere avdekket ytterligere fuktomfang, og kjøper kontaktet takstmann E. den 22.2.24, som utarbeidet skaderapport datert 7.3.24:

Skadedato: November 2023

(...)

På befaringsdagen ble det avdekket fuktmerker i parkett gulv og muggsopp under brannplate ved vedovn, samt flere synlige porer på veggoverflaten som antyder fuktinntrengning. Boligen er oppført med pulttak som er dekket med takstein. Rundt pipe er det montert en omramming som ligger under taksteinen. Det ble på befaringsdagen fjernet takstein og det ble avdekket at omrammingen ikke ligger under undertaket. Dette medfører at nedbør som trekker inn under taksteinen og renner nedover takflaten ikke blir ledet bort fra konstruksjonen, da nedbøret trekker inn mellom omramming og undertak. På innsiden av boligen ble det målt fukt i toppsvill og bunnsvill mot yttervegg og det ble avdekket ett vanninnhold på 51,7 vekt% i toppsvill og 71,2 vekt% i bunnsvill. Det bemerkes at ytterveggen mest sannsynlig er utført på innsiden av diffusjonstett plast, slik at fuktigheten i selve bindingsverket kan være langt større. Viktig å merke seg at treverk er mettet med vann ved ett vanninnhold på 26 vekt%. Ytterveggen i denne boligen er mettet med vann, i tillegg er det fritt vann i konstruksjonen.

Det var inntatt flere bilder av fuktinnsig og følgeskader i rapporten. I rapporten ble utbedringskostnadene estimert til kr 183 910 inkl. mva.

Kjøper reklamerte over forholdet den 8.3.24.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at boligen var relativt ny, og det ble gitt forholdsvis positive opplysninger i tilstandsrapporten ved salget, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Videre ble det anført at reklamasjonsfristen var overholdt etter avhl. § 4-19. Kjøper viste til at det ikke var særlig grunn til å reagere på de første symptomene på fukt, på bakgrunn av den positive beskrivelsen av boligen ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 183 910, i tillegg til krav om sakskostnader på kr 89 600.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har i hovedsak vist til tidsperioden mellom da kjøper først avdekket symptomene på mangelen, og når reklamasjon ble inngitt. Det ble anført at kjøper ventet for lenge, og foretaket viste særlig til Rt. 2010 s. 103.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet bemerket bl.a. at det etter endringen av avhendingslova var lavere terskel for å påberope seg et avtalebrudd overfor selger, og at dette tilsa at terskelen for når reklamasjonsfristen startet å løpe i visse situasjoner måtte settes lavere, jf. bl.a. Prop. 44 L (2018-19) s. 64-65.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at reklamasjonen over fuktinnsig ved pipeløpet er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. I vurderingen heter det:

Som nevnt er partene enige om at kjøper oppdaget fukt i boligen for første gang rundt november/desember 2023. Etter årsskiftet kom fukten tilbake, og kjøper mottok skaderapport 7.3.24. Reklamasjon ble inngitt dagen derpå.

Det sentrale spørsmålet er hvorvidt kjøper hadde oppfordring til å reklamere før dette tidspunktet, herunder ved den opprinnelige oppdagelsen av fukt.

Sekretariatet bemerker at kjøper med fordel kunne tidfestet og gitt en mer detaljert forklaring for det opprinnelig avdekkede forholdet. Etter vår vurdering kan imidlertid tidspunktet for fuktoppdagelsen fastsettes til månedsskiftet november/desember 2023. Vi viser til at november 2023 er oppgitt som skadedato i den fremlagte takstrapporten.

Videre har kjøper forklart at det i denne perioden ble oppdaget fukt, og at denne ble tørket opp. Forklaringens generelle karakter vanskeliggjør sekretariatets vurdering, men vi har likevel funnet saken tilstrekkelig opplyst til å kunne behandle klagen. Som nevnt ovenfor har kjøpers rimelige forventning til eiendommen betydning for vurderingen.

Vi finner at kjøper, ut fra det samlede opplysningsbildet, kunne ha forholdsvis høye forventninger til eiendommens standard. Dette gjelder særlig grunnet boligens alder, samt vurderinger i tilstandsrapporten. Vi viser til at en rekke relevante bygningsdeler ble gitt tilstandsgrad 1, deriblant taktekking og nedløp og beslag. Ut ifra boligens alder og andre relevante opplysninger hadde kjøper en rimelig forventning om at boligen var fuksikker.

Når kjøper likevel avdekker fuktinnsig forholdsvis kort tid etter overtakelse, finner vi at dette gir en klar oppfordring til å gjøre innsigelser gjeldende ovenfor motpart. Det foreligger ikke holdepunkter i saken som ga kjøper grunn til å vente med dette til utarbeidelse av skaderapport mv., ettersom mangelsforholdet, slik vi forstår saken, må ha fremstått temmelig klart ved første oppdagelse av fukt. At omfanget av problemet senere ble avdekket kan ikke endre dette utgangspunktet, ettersom den opprinnelige oppdagelsen i november 2023 uansett ga en oppfordring til å gjøre ytterligere undersøkelser – og deretter fremsette en reklamasjon. Se sammenligningsvis bl.a. FinKN 2024-790.

Vi viser også til LB-2012-56608. I dommen fant lagmannsretten at fuktinnsig ga kjøper tilstrekkelig grunnlag til å reklamere overfor selger med en gang dette ble avdekket. Retten bemerket at "innsig av fukt og vann i en leilighet er et problem som krever reaksjon og oppfølging fra en boligeier, og dette forholdet utgjorde tilstrekkelig grunnlag for [Kjøper] til å forklare symptomene i en reklamasjon".

I vår vurdering vektlegger vi også at det ikke er gitt en nærmere forklaring på hvorfor det ikke ble reagert annerledes på fuktinnsiget allerede i november. Kjøpers advokat har pekt på at det ikke ble handlet utover opptørking grunnet bl.a. gode tilstandsvurderinger før salget. Som sekretariatet allerede har påpekt, gir slike opplysninger nettopp en grunn til å reagere, altså det motsatte av det som er anført.

Videre viser vi også til bilder av skader på bygningsdelene, herunder særlig soppdannelser under vedovnens brannplate. Bildene kan trekke i retning av at det er tale om fuktinnsig som har pågått over noe tid ved besiktigelsen, og slik vi forstår saken er det ikke tale om mindre fukt som ikke gir særlig grunn til å reagere. Vi viser for øvrig til de andre skadene på eiendommen, som underbygger det samme.

Etter dette finner vi at fristens utgangspunkt skal settes til månedsskiftet november/desember 2023, det vil si senest første desember samme år.

Med dette utgangspunktet for beregningen er reklamasjon inngitt 8.3.24 er for sent. Vi viser til nemndas klare praksis tilknyttet 3-måneders regelen oppstilt i Kistebakkane-dommen [Rt. 2010 s. 103], jf. bl.a. FinKN 2016-361, FinKN 2018-64 og FinKN 2016-361. Alle sakene gjaldt reklamasjon inngitt noen dager etter 3 måneder fra friststart, og nemnda fastslo at denne var inngitt for sent. Se også LF-2016-27841.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Etter avhl. § 4-19 første ledd taper kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom det ikke inngis reklamasjon "innen rimelig tid" etter kjøper "oppdaga eller burde oppdaga det". Fristen starter å løpe på tidspunktet "det fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden", jf. Rt. 2011 s. 1768. Nemnda er enig med sekretariatet i at fristen startet å løpe i månedsskiftet november/desember 2023, da kjøper har forklart at fukten ble oppdaget første gang. I klagen til nemnda er det riktignok fremholdt at på "bakgrunn av de opplysninger som var

gitt i salgsdokumentasjonen tenkte klager at de kunne ha sølt noe der, uten å legge merke til det", men nemnda kan etter en samlet vurdering av sakens dokumenter ikke se at dette kan medføre at fristens utgangspunkt endres. Det vises i denne forbindelse til e-post av 14.3.24 fra kjøpers advokat til foretaket, hvor det er redegjort for at kjøper hadde oppdaget fukt i november/desember 23 "uten å forstå hva som forårsaket dette", samt at skadedato er angitt til november 23 i skaderapporten av 7.3.24. I klagen til Finansklagenemnda av 3.6.24 er det opplyst at den oppdagede fukten "først ikke ga noen mening", og i brev av 2.7.24 fra kjøpers advokat til Finansklagenemnda er det opplyst at kjøper "antok at den første fukten som var av mindre omfang, kunne være kondens".

Etter nemndas syn startet reklamasjonsfristen å løpe i november/desember 2023, og reklamasjonen som ble fremsatt 8.3.24 er da for sent fremsatt. Nemnda er følgelig kommet til at kjøper har tapt sitt krav som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det er ikke holdepunkter for at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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