

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 512

14.12.2015

Saken omhandler: Innkledd skorstein på bad og gang. Reklamasjon. Avhendingsloven § 4-19

Leilighet oppført i 1912 ble i mai 2012 «solgt som den er» for kr. 5 800 000,-. Overtakelse fant sted 31.05.2012. I oktober 2013 avholdte det kommunale feiervesen tilsyn på eiendommen, hvor det ble avdekket innkledd skorstein på bad og gang i leiligheten. Feiervesenet ba om en tilbakemelding innen en måned på hvordan forholdet skulle utbedres, det ble videre gitt en 6 måneders frist for utbedring. I januar 2014 ble kjøper gitt forhåndsvarsel om pålegg om utbedring av forholdet. I mai 2015 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA («selskapet») over innkledd skorstein på bad og gang. Selskapet avslø kjøpers reklamasjon under henvisning til at det var reklamert for sent da reklamasjonen ble fremsatt først 19 måneder etter at forholdet ble oppdaget. Kjøper opprettholdt sitt krav og anførte at deres etterfølgende korrespondanse med brann- og redningstjenesten måtte oppfattes dithen at de hele tiden fikk utsettelse på de individuelle påleggene. Det ble videre anført at etter tilsyn med pipeløp etter det innvendige tilsyn ble de individuelle påleggene irrelevante. Innsetting av innvendige stålrør i pipa ville føre til at det ikke ville være noen form for mangel eller skade i leiligheten. Selskapet opprettholdt sitt avslag og viste til at det allerede i oktober 2013 forelå en realistisk mulighet for at det forelå en mangel selger var ansvarlig for. Kjøperen besvarte selskapet på nytt og anførte at tilsynet som ble avholdt i oktober 2013 bare utløste en undersøkelsesplikt hos kjøper. Selskapet opprettholdt nok en gang sitt avslag og kjøper klaget saken inn til KFFE. KFFE kom frem til at det var reklamert for sent. Sekretariatet var av den oppfatning at det seneste tidspunktet kjøpers aktivitetsplikt ble aktualisert var i januar 2014, ved forhåndsvarsel om pålegg.

Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ukjent

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet i saken er hvorvidt reklamasjonen er rettidig fremsatt. Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i klagekontorets vurdering av 31.8.2015. Vurderingen er inntatt som bilag 14 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor i all hovedsak til denne. Nemnda viser også til avgjørelsen inntatt i Rt.2011 s. 1768.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Christoffersen, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1464

Eierleilighet ble i mai 2012 "solgt som den er" for kr. 5 800 000,-, jfr kjøpekontrakten (bilag 1).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og tilstandsrapport våtrom (**bilag 3**).

Fra salgsoppgaven hitsettes;

«.. Nye bad i 2006, 2008 og 2011.

*Teknisk
Byggeår ca. 1912*

*Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring»*

Fra tilstandsrapporten våtrom hitsettes;

«..2.1 Baderom Hoveddel TG1

Beskrivelse: Badet er fra 2006 og har flis på gulv og vegger, det opplyses at arbeidet er utført av fagfolk.

2.2 Baderom ved kjøkken TG 1

Beskrivelse: badet er oppgradert i 2008..det opplyses at arbeidet er utført av fagfolk.

2.3 Baderom bi-leilighet TG 1

Beskrivelse: Badet er fra 2012 og har flis på gulv og vegger, det opplyses at arbeidet er utført av fagfolk.»

I forbindelse med salget ble det utarbeidet egenerklæring (**bilag 4**). Av denne fremgikk;

«. Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom, herunder oppussing siste 10 år. Svar: «Ja».

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Pkt. 2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Er arbeidet gjort av faglært – oppgi firmanavn. Svar; «Faglært».

Pkt. 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende? Svar; «Nei».

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, installasjon? Svar; «nei».

Kjøper overtok boligen den 31.05.2012 jfr. overtakelsesprotokoll (**bilag 5**).

Trondheim kommunale feiervesen avholdt tilsyn på eiendommen 24.10.2013 (**bilag 6**). Det ble ved tilsynet avdekket innkledd skorstein på bad og gang. Feiervesenet ba om tilbakemelding innen en måned på hvordan forholdet skulle utbedres. Det ble videre gitt en frist på 6 måneder for utbedring av forholdet.

Ved brev datert 17.01.2014 ble kjøper gitt forhåndsvarsel om pålegg om utbedring (**bilag 7**). Fra brevet hitsettes;

”... Forhåndsvarsel om pålegg

Trøndelag brann- og redningstjeneste, feieravdelingen, kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding på hvordan de påpekte feil og mangler skal utbedres. I samsvar med forvaltningsloven § 16, varsles de om at pålegg etter brann- og eksplosjonsvernloven § 37 om retting av det ulovlige forhold vil bli vurdert, dersom ikke tilbakemelding på avvik er gitt innen 4 uker....”.

Kjøperne reklamerte til Protector Forsikring ASA (2selskapet”) 18.05.2015. Reklamasjonen er ikke forelagt sekretariatet. Det ble reklamert over innkledd skorstein på bad og i gang.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 29.05.2015 (**bilag 8**). Selskapet var av den oppfatning at kjøper hadde reklamert for sent, jfr. Avhl. § 4-9, jfr. § 4-19. Fra avslagsbrevet hitsettes;

”...

Hva som anses som rimelig tid, beror på en konkret vurdering. I henhold til rettspraksis må det reklameres innen 2-3 måneder etter at forholdet ble eller burde ha blitt oppdaget, for at kjøper ikke skal tape sitt krav som følge av passivitet.

Det vises til dom avsagt av Høyesterett, Rt. 2010 s. 103, hvor det uttales at det er få grunner til at reklamasjonstiden i utgangspunktet skal være så mye lenger enn to måneder ved kjøp av fast eiendom. Videre blir det uttalt at en reklamasjonstid etter avhendingsloven på tre måneder må være i ytterkant av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I Rt. 2011 s. 1768 avsnitt 29, ble det av Høyesterett uttalt at "En feil eller skade på den eiendom som er solgt, vil prinsipielt sett ikke i seg selv utløse en reklamasjonsplikt, men enkelte feil vil naturligvis være av en slik art og vesentlighet at det uten videre kan konstateres at det også foreligger en mangel, mens avviket i andre tilfeller vil føre til at kjøper må undersøke årsaks- og ansvarsforholdet nærmere. Noen inngående juridisk analyse er det ikke rom for. Allerede det at det fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden, vil normalt være tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen begynner å løpe."

I dette tilfellet fremgår det av reklamasjonen at forholdet ble oppdaget 24.10.2013. til tross for dette ble ikke reklamasjonen fremsatt før nå, 18.05.2015, nesten 19 måneder etter første gang dere ble kjent med forholdet. Dette må anses for sent i henhold til rettspraksis og etter avhendingslovens regler."

Ved udatert brev opprettholdte kjøper reklamasjonen (**bilag 9**). Fra brevet hitsettes;

"...Vi anså IKKE at det var en skade eller mangel som det skulle gjøres noe med. At det var grunnen til at det ikke ble meldt inn mener vi understøttes av to forhold:

- 1. Tilsynet på pipeløpene fra Trøndelag brann- og redningstjeneste etter det innvendige branntilsynet kom umiddelbart opp med at det burde gjøres noe med pipeløpene, og at det ville gjøre de individuelle påleggene irrelevante. Ved innsetting av innvendige stålrør, som ble anbefalt ville det ikke være noen mangel eller skade i vår leilighet. I og med at TBRT både forvalter myndigheten og fagkunnskapen kunne vi ikke gjøre noe annet enn å ta det til etterretning. I den løpende dialogen med TBRT har det hele tida vært forstått slik fra sameiets side, og det understøttes av at vi hele tida uten diskusjon har fått utsatt frist med de individuelle påleggene. Protector kan mene at vi forsto situasjonen feil og at vi burde meldt i fra, men va som var vår forståelse og intensjon mener vi vanskelig kan diskuteres.*
- 2. vi har jo ikke hatt noe å tjene på å gjøre det på denne måten, det ville ikke vært noen nedside for oss med å melde det inn umiddelbart og få rettet det opp. Men som sagt; Vi anså ikke dette som en reell sak om mangel eller skade, og så på det som helt unødig å påføre forsikringssselskapet noen utgifter. På det tidspunktet er det feil å se på oss som motparter, vi handlet ut fra det vi mente var Protector sine beste interesser, helt uten egeninteresse – snarere tvert i mot.
...I tillegg vil vi melde inn en bekymring for mulige skader/mangle på alle våre tre bad, etter at vi har snakket med fagfolk om saken. Ettersom det er beregnet av levetiden på bad bør være 20-30 år er det av stor betydning å få avklart om badet er pusset opp av godkjente fagfolk. Vi ber om at dere så raskt som mulig tar kontakt med forrige eier slik at vi kan få tilsendt navn på firmaet og bekreftelse på kvitteringer på at oppussing av bad er gjort etter gjeldende vårtromsnorm. I henhold til egenerklæringen opplyses det at denne oppussingen er gjort av fagfolk, og vi har kjøpt leiligheten i den tro at dette var til å stole på (altså i god tro)."*

Ved e-post datert 14.08.2015 opprettholdte kjøper sin reklamasjon (**bilag 9**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev datert 14.07.2015 (**bilag 10**). Selskapet knyttet følgende bemerkninger til reklamasjonsfristen;

"... Hadde det blitt reklamert rettidig, dvs. innen 2-3 måneder etter forholdet ble oppdaget den 24.10.2013 ville reklamasjonsfristen vært avbrutt. Vi kunne da ventet på utfallet av hva TBRT ville foreta seg før vi foretok en avgjørelse. I stedet avventer dere 19 måneder uten å overhode underrette selger om avvikene. Dette er klart i strid med gjeldende reklamasjonsregler. Det gjengis fra tidligere avgjørelse fra Høyesterett i Rt. 2011 s. 1768 avsnitt 29, "Allerede det at det fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden, vil normalt være tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen begynner å løpe.". Vi er av den klare oppfatning at en slik realistisk mulighet forelå den 24.10.2013.

Vedrørende bekymring for mulige skader/mangel på de tre badene har selger gitt følgende kommentar. "Har dessverre ikke fått bekreftelser som jeg er blitt lovet av entreprenør PGS, dette skyldes ferieavvikling. Jeg kommer tilbake med dette i begynnelsen av august dette gjelder for de to nyere bad som ble etablert i perioden 2008 til 2012. når det gjelder hovedbadet som ble rehabilitert i 2005/6 kan følgende opplyses: Rørlegger var Rørleggermester Geir Stålby, elektrisk Buvik Electro. Det ble støpt nytt gulv og bygd opp vask og innbygget boblebad, dette ble utført av en etablert fagperson som jeg ikke lenger har personopplysninger på. Badet ble selvsagt kontrollert av takstmann og våtromskontroll utført. Lukene i boblebadet ble også den gang fjernet og sjekket, uten noen negative bemerkninger. Når det gjelder Nye bad fra perioden 2008 og 2012 er rørleggerarbeid utført av Firma Setsaas og elektrikerarbeid utført av Buvik Electro. ". "

Brevet ble besvart av kjøperne i e-post av 27.07.2015 (**bilag 11**). Fra e-posten hitsettes;

"... Slik vi forstår det bestrider dere ikke at materielt sett er dere enig med oss – det er en erstatningspliktig feil – men dere mener at saksbehandlingsreglene opphever det. Da må dere i tilfelle ta utgangspunkt i reglens siktemål: Å ramme den illojale kjøper. Vi kan ikke se at det er grunnlag for å kalle oss en illojal kjøper, vi hadde ikke under noen omstendigheter noe å tjene på vår fremgangsmåte. Vi vil hevde at det vi gjorde må kobles til denne setningen: "De første symptomer på at det foreligger en mangel, vil normalt bare føre til at det oppstår en undersøkelsesplikt for kjøperen. Det må klare og sterke symptomer til for at det uten videre skal oppstå en reklamasjonsplikt." Som tidligere sagt: Ut fra TBRT sine signaler definerte vi at det ikke eksisterte en reklamasjonsplikt, men at den videre prosessen med TBRT (som vil være undersøkelsesplikten) ville avklare om det var det, og derfor ble ikke skaden meldt inn. I ettertid er det fullt mulig (og forståelig) å hevde at vi handlet dumt, men det er ikke mulig på noen måte å koble det til illojalitet. Det virker som dere ikke tar utgangspunkt i reglens intensjon, men kun en formaltolkning, som Høyesterettsdommen lest under ett ikke gir grunnlag for. Det er jo interessant i seg selv at forsikringsselskapet tapte saken det er henvist til. "

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet opprettholdte avslaget ved brev datert 28.07.2015 (**bilag 12**). Selskapet bemerket ytterligere i forhold til sine tidligere avslag;

"... Rt. 2011 s. 1768 "Det kan ikke kreves at kjøperen i enhver detalj skal kjenne til de faktiske forhold som er nødvendige for å avgjøre om det foreligger en kjøpsrettslig mangel. Det som må kreves er at de faktiske forholdene står såpas klare for kjøperen at han eller hun har en oppfordring til å gjøre forholdet gjeldende som en kjøpsrettslig mangel". En slik oppfordring forelå etter tilsynet, og det må anes klart at slik kunnskap er tilstrekkelig for å aktualisere reklamasjonsfristen.

Loven krever heller ikke noe mer enn en nøytral reklamasjon. Det vil si at kjøperen skal gi selgeren melding om at det gjøres gjeldende avtalebrudd og hva slags avtalebrudd det dreier seg om. Hensynet til selgeren og hans privatøkonomiske disposisjoner, tilsier at reklamasjonen ikke trekker ut. En reklamasjon kan jo utløse et betydelig økonomisk ansvar på selgerens hånd, et ansvar mange selgere, når salgssummen anvendt – kan ha vanskeligheter med å bære. For øvrig bemerkes det at det fra denne siden ikke er tatt stilling til det materielle i saken, da vårt primære standpunkt er at det uansett er reklamert for sent".

Ved udatert brev ble saken klaget inn til KFFE (**bilag 13**). Fra klagen hitsettes;

"... Vi kjøpte leiligheten juni 2012. saken gjelder innkledd skorstein på bad og i gang, som bemerket av TBRT gjennom pålegg etter tilsyn 24/10-13. som dokumentasjonen viser så ble badet rehabilitert i 2006, altså på det tidspunkt da forbudet mot innkledning av pipe var vel kjent og virksomt. Kort tid etter dette tilsynet i den enkelte leilighet kom TBRT på et tilsyn for å se på den generelle branntilstanden i gården, med en spesiell inspeksjon av pipene. Det som kom frem muntlig under dette tilsynet var at pipeløpene burde rehabiliteres, og at inntil det ble avklart om vi fikk påbud om en slik rehabilitering (gjennom innsetting av stålrør i den enkelte pipe), så kunne vi avvente å rette opp pålegget i leiligheten – fordi innsetting av stålrør ville gjøre det irrelevant. Etter dette var vi i gjentatte ganger i kontakt med TBRT for å få avklart hva vi skulle gjøre, der fristen for å gjøre noe med avviket hele tiden ble utsatt, men av grunner som utelukkende handler om interne forhold i TBRT så fikk vi ikke endelig svar før tidlig i mai 2015. konklusjonen ble at sameiet ble oppfordret til å rehabilitere pipeløpene – men at det ikke blir pålegg. Og det er da vi har et gjeldende pålegg i vår leilighet – og da melder vi inn saken til Protector."

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 31.08.2015 (**bilag 14**). Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent. Fra avgjørelsen hitsettes;

"Det er reklamert innen lovens absolutte frist på fem år. Spørsmålet blir dermed om lovens relative reklamasjonsfrist er overholdt. Etter avhendingsloven § 4-19 (1) må kjøper reklamere innen rimelig etter at mangelen ble eller burde blitt oppdaget.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I dette tilfellet fikk kjøper de første indikasjoner på at noe var galt ved tilsynet som ble utført 24.10.2013. Dette ble fulgt opp fra Brann- og redningstjenesten ved forhåndsvarsel om pålegg 17.01.2014.

Sekretariatet er av den oppfatning at senest på det tidspunkt vil kjøpers aktivitetsplikt aktualiseres. På det tidspunktet burde kjøper ha undersøkt nærmere, og deretter reklamert dersom det viste seg å foreligge en mangel ved eiendommen.

Selv om det ved kompliserte faktum og uklare ansvarsforhold kan være grunn til å innvilge kjøper noe lengre tid for å avklare om det er grunnlag for å fremsette en reklamasjon finner sekretariatet at en periode på om lag ett og ett halvt år er mye lengre enn hva som kan aksepteres. Det presiseres at det ville vært tilstrekkelig for å avbryte reklamasjonsfristen at det hadde blitt sendt en nøytral reklamasjon.

Det kan tenkes at signaler fra Brann- og redningstjenesten kunne medført at det ikke var noen grunn for kjøper til å reklamere. Det kan ikke ses at det er dokumentert at slike signaler er gitt, snarere tvert imot tyder forhåndsvarselet på at Brann- og redningstjenesten ga signaler om at forholdet ville bli fulgt opp.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det er reklamert for sent.

Det er ikke tatt stilling til om forholdet utgjør en mangel ved eiendommen.”

Kjøper klaget saken inn til KFE i e-post av 23.09.2015 (**bilag 16**). Kjøper opprettholdt sine tidligere standpunkt i saken og vedla e-post korrespondanse med TBRT som viste at kjøperne hadde fått utsettelse med pålegget frem til 1. juni 2015. Fra e-posten (**bilag 17**) fra Trondheim kommune datert 16.03.2015 hitsettes ;

”... Ny frist er satt til 1. juni, og denne er endelig. Nå begynner saken å bli så gammel at vi må få et svar. Minner om at det iht. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn er eier som er ansvarlig for at fyringsanlegget (skorstein, ildsteder med alt tilbehør) er i forskriftsmessig stand.”

Ved e-post datert 30.09..2015 opplyste selskapet til KFE at de ikke hadde ytterligere kommentarer til saken (**bilag 19**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert rettidig overfor selskapet etter avhendingsloven § 4-19

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.