

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 236

20.01.11

Saken omhandler: Feil ved boligens elektriske anlegg

Enebolig oppført i 1973, ble i oktober 2008 solgt ”som den er” for kr. 3 650 000,-. Overtakelsen fant sted 29.11.2008. I februar 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over en rekke feil ved boligens elektriske anlegg. Forholdene hadde blitt avdekket ved el-tilsyn i slutten av september 2009. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at kjøper hadde reklamert for sent til selger/selskapet etter avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper klaget saken inn til KKFE og fastholdte at reklamasjonen var rettidig, subsidiært at selger hadde opptrådt grovt uaktsomt slik at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid etter § 4-19 første ledd. Det var videre ikke dokumentert at selger hadde opptrådt grovt klanderverdig etter bestemmelsens tredje ledd. Etter nok et avslag fra selskapet har kjøpers advokat påklaget sekretariatets vurdering til KFE. Kjøper fastholder det ble reklamert rettidig. Videre anføres det at omfattende feil ved det elektriske anlegget utgjør mangel både etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 220 000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt kjøper har reklamert rettidig etter den relative reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19 første ledd. Etter denne bestemmelsen taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjonen ikke fremsettes innen ”rimelig tid”.

Det første spørsmålet nemnda må ta stilling til, er når reklamasjonsfristen startet sitt løp. Ut fra sakens dokumenter er det på det rene at klager ble kjent med til dels betydelige feil ved det elektriske anlegget da anlegget ble kontrollert. Det vises i denne sammenheng til at klager i sin reklamasjon til selskapet av 26.02.10 (Bilag 5) uttaler at han ”... *fikk sjokk over*” de forhold som ble avdekket.

Med bakgrunn i klagers egen beskrivelse finner nemnda det klart at det er fra tidspunktet da kontrollen ble utført, 25.09.09, at reklamasjonsfristen starter sitt løp og ikke fra det tidspunktet kostnadene ble klarlagt. Nemnda viser i den forbindelse til at en nøytral

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

reklamasjon er tilstrekkelig til å avbryte reklamasjonsfristen, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 66. Nemnda viser også til Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 59 hvor det uttales at det er tilstrekkelig som et første varsel i en reklamasjon at kjøper opplyser om at det er "... *fukt i boligen...*". Når et slikt varsel er tilstrekkelig til i første omgang å avbryte reklamasjonsfristen, må man samtidig kreve av en kjøper at han reklamerer når han er kjent med forholdet på en slik måte.

Når det gjelder klagers anførsel i bilag 13 om at han reklamerte muntlig overfor selskapet forut for den skriftlige reklamasjonen, bemerkes det at denne henvendelsen ikke er søkt dokumentert. Følgelig kan nemnda heller ikke legge den til grunn for sin vurdering. Nemnda har for øvrig merket seg at anførselen først er fremsatt etter KKFE sin behandling av klagen.

Med bakgrunn i ovennevnte legger nemnda til grunn at reklamasjonen er fremsatt ca. 5 måneder etter reklamasjonsfristens utgangspunkt. En slik reklamasjon er ikke fremsatt innen rimelig tid etter fristutgangspunktet, jf. Rt. 2010 s. 103.

Nemnda bemerker avslutningsvis at selv om man legger datoen for el-tilsynets rapport (dvs. ikke tidspunktet kontrollen ble utført) til grunn for fristens utgangspunkt, 02.11.09, vil reklamasjonen være fremsatt 3,5 måneder etter fristutgangspunktet. I henhold til Rt. 2010 s. 103 vil også dette være for sent.

Med bakgrunn i ovennevnte kommer nemnda til at reklamasjonen ikke er rettidig fremsatt. Den trenger derfor ikke ta stilling til hvorvidt forholdet utgjør en mangel ved eiendommen.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-694

Enebolig ble i oktober 2008 solgt "som den er" for kr. 3 650 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

"... **BYGGEÅR** 1973...".

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger blant annet:

"... Pkt. 2.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja.
Kommentarer: 1.etasje bad – 2007. 2.etasje bad – 2008.

Pkt. 2.2. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Ja.
Kommentarer: Lier Elektro AS, 2006 ny sikringsskap samt utvidelse af ... [for utydelig til å lese]".

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 17.06.2008 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... **6. Eiendommens bygninger**

... Byggeår: 1973...

... **7. Bygningsmessig beskrivelse**

... **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

Varmepumpe.

Varmekabler i kjøkken, begge bad og vindfang.

Bad og vaskerom

Underetasje:

... Bad II ble rehabilitert i 2007/2008...

... 1.etasje:

... Bad I ble rehabilitert i 2007.

Kjøkken

... Kjøkkenet ble rehabilitert i 2005...

... **Elektrisk anlegg**

Sikringsskapet er plassert i vindfang med automatsikringer.

Hovedsikringen er på 50 ampere.

Dels skjult elektrisk anlegg i boligen.

Bredbånd er montert i boligen.

Downlight belysning i stue, kjøkken, et soverom og bad i 1.etasje.

Elektrisk anlegg i sikringsskap er lagt nytt i 2006...

... **Gjenstående arbeider, hovedbygg**

Ingen vesentlig.

... **16. Spesielle forhold**

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Huset fremstår som godt vedlikeholdt... ”.

Kjøper overtok boligen 29.11.2008, jf. bilag 1.

I brev av 26.02.2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 5**). Det ble reklamert over en rekke feil ved boligens elektriske anlegg. Av reklamasjonen hitsettes:

”Ved E-verkskontroll ble det avdekket forhold som vi fikk sjokk over. Vi bor i en brannfelle! Vi ble informert om alle feil, og de var godt skjult.

Videre ble vi oppfordret til å ta kontakt m/ el-installatør før vi sendte dette inn til dere.

Vi har i tillegg snakket med advokat og her har vi fått god forståelse og innsikt i våre rettigheter. Vi er oppfordret til å sende dette til dere.

Det viser seg å være mye... amatørarbeid.

Materialvalg viser også iflg. el.innst. at dette ikke er fagmessig utført.

Vi synes det er tragisk, men er samtidig glad for at vi ikke er brent inne... ”.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte rapport fra el-tilsyn i boligen datert 02.11.2009 (**bilag 6**). I rapporten fremgikk det at det hadde vært tilsyn av det elektriske anlegget 25.09.2009. Ved tilsynet ble det avdekket en rekke feil ved boligens elektriske installasjoner, herunder feil ved inntakssikring på loft, sikringsskap, vaskerom, bad i kjeller, kjellerbod, kjøkken, flere forhold ute, garasje, generelt på stue/kjøkken/bad, provisoriske løsninger på loft samt feil ved varmpumpen. Det ble også bemerket at el-anlegget manglet samsvarserklæring for ny installasjon. Frist for retting ble satt til 25.01.2009.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte også pristilbud fra NK Elektriske AS datert 24.01.2010 (**bilag 7**). Utbedring av forholdene i el-tilsynet sin rapport ble samlet estimert til kr. 216 250,- inkl. mva.

I e-post datert 05.03.2010 bekreftet megler overfor selskapet at han ikke hadde vært i kontakt med kjøper vedrørende reklamasjon i saken (**bilag 8**). Av e-posten hitsettes:

”Jeg bekrefter at jeg ikke har vært i kontakt med kjøperne vedr. reklamasjon i [eiendommen].”.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 05.05.2010 (**bilag 9**). Selskapet begrunnet sitt avslag med at kjøper hadde reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Av brevet hitsettes:

”... Slik vi har forstått din reklamasjon oppdaget du det anførte forhold ved e-verkets kontroll 25.09.2009, hvorpå nøytral reklamasjon ble sendt 23.02.2010. Etter samtale med deg bekreftet du at det var ikke noe som ble gjort i dette tidsrommet.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det er følgelig reklamert mellom 4-5 måneder etter at forholdene ble oppdaget første gang / da takst ble mottatt.

I henhold til rettspraksis på området er det da ikke reklamert innen rimelig tid, slik loven krever. Høyesterett har vurdert kravet til "innen rimelig tid" til å være 2-3 måneder etter oppdaget forhold.

Det følger da av avhendingsloven § 4-19 at du har tapt retten til å anføre forholdet som en mangel...".

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 25.05.2010 (**bilag 10**). I klagen bemerket kjøper blant annet:

"Saken handler om en E-verkskontroll 25.9.2009, hvor E-verket avdekket til dels alvorlige feil og mangler som for meg som kjøper var umulige å se. Det var heller ingenting i salgsrapporten som sa noe om dette. E-verket ba meg da ta kontakt med en elektriker for å få en takst, før jeg sendte dette videre til Protector. Dette får ikke elektrikere gjort over natten, så her gikk det litt tid før dette ble gjort. E-verket ble imidlertid holdt løpende oppdatert om dette, slik at de visste at dette tok noe tid. I avslaget er dette feilaktig sitert. Her står det at jeg ikke har foretatt meg noe i et tidsrom på 25.9.2009-23.2.2010. Dette er feil, og kan bekreftes av både E-verket og NK Elektriske.

I avslaget er det i tillegg vist til avhendingsloven.

1: innen rimelig tid

2: reklamasjon skal skje innen seinest 5 år etter overtakelse

3: Selgeren kan ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom selgeren har vært grovt aktløs, uærlig eller handla i strid med god tru.

Jeg har fått avslag på grunn av innen rimelig tid.

Vi mener saken har et langt alvorligere omfang...

... Både vi, E-verket og vår advokat mener dessuten dette er så grovt at det burde gå under punkt 3...".

KKFE mottok sakens dokumenter fra selskapet i e-post datert 02.06.2010 (**bilag 11**). Selskapet bemerket at det opprettholdt sitt tidligere standpunkt i saken.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 08.06.2010 (**bilag 12**). Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent etter avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"Det er på det rene at det er reklamert innenfor den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år. Spørsmålet blir dermed om det er reklamert innen rimelig tid fra kjøper oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Hva som utgjør innen rimelig tid vil måtte bero på en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering.

Tradisjonelt har rettspraksis trukket opp en grense på om lag 3 ½ - 4 måneder for hva som kan anses som innen rimelig tid. I Høyesteretts avgjørelse av 09.02.2010 er dette utgangspunktet tilsynelatende noe strammet inn, det vil si at man krever noe raskere reaksjon fra kjøper enn man tidligere har lagt til grunn.

Det fremgår av kjøpers reklamasjon at feil ved boligens elektriske anlegg ble avdekket ved kontroll av e-verket den 25.09.2009. Reklamasjon ble imidlertid ikke fremmet overfor selskapet (selger) før den 23.02.2010, dvs. 5 måneder etter at forholdet ble avdekket.

Sekretariatet er av den oppfatning at 5 måneder ikke tilfredsstillende vilkåret "innen rimelig tid" etter avhl. § 4-19 første ledd.

Bakgrunnen for at man har preklusive frister for å fremsette reklamasjoner er at selger skal kunne slå seg til ro med at salget er endelig ferdig dersom han ikke hører noe fra kjøper. Det er i denne sammenheng ikke tilstrekkelig at kjøper orienterte e-verket om status i forhold til utarbeidelse av skaderapport og pristilbud fra elektriker. Selger/selskapet skulle i tillegg blitt varslet om det avdekkede forhold, da det er selger som er ansvarlig for avdekkede mangler ved boligen.

Sekretariatet kommer etter dette til at kjøper har reklamert for sent overfor selger etter avhl. § 4-19 første ledd, og at kjøper av den grunn har tapt retten til å gjøre feil ved elanlegget gjeldende overfor selger.

Når det gjelder spørsmålet om det ikke løper noen reklamasjonsfrist på bakgrunn av grov uaktsomhet fra selgers side etter avhl. § 4-19 tredje ledd, vil sekretariatet bemerke at det ikke er fremlagt noe dokumentasjon som antyder at selger har hatt kjennskap til elanleggets beskaffenhet. Det er således ikke dokumentert at selger har opptrådt grov uaktsomt, uærlig eller handlet i strid med god tro. Kjøper har derfor ikke reklamert rettidig etter avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet tar etter dette ikke stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven."

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og som tilskrev selskapet i brev datert 27.09.2010 (bilag 13). Kjøper var uenig i sekretariatets vurdering og bemerket blant annet følgende overfor selskapet:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”... 1 Reklamasjon

Eiendommen er solgt som den er. Reklamasjonsfristene tar da først til å løpe når kjøperne med rimelig grad av sikkerhet kunne konstatere at boligen hadde feil/skader som de ikke kunne forvente, og som måtte regnes som vesentlige brudd på kjøpernes velbegrunnende forventninger.

Enhver skade utløser således ingen reklamasjonsplikt. Skaden må i tillegg være av en art/et omfang som overstiger den tålegrensen avhendingsloven § 3-9, i.f. fastsetter (når selger har tatt generelt forbehold om eiendommens tilstand). Så lenge kjøper ikke med rimelig grad av sikkerhet kan konstatere at boligen har en tilstrekkelig alvorlig skade (som utgjør en mangel etter avhendingsloven), plikter han heller ikke å reklamere.

Her foreligger nå en avklarende streng høyesterettsavgjørelse som er vel kjent for Protector, og som vi derfor ikke refererer nærmere ... Ingen plikter som bekjent å reklamere før man med rimelig grad av sikkerhet kan konstatere at det foreligger en mangel. Kjøper har krav på tilstrekkelig tid til å avklare slikt. At en sakkyndig i denne sammenheng må konsulteres, er det normale, og reklamasjonsfrister løper først når disse har informert kjøper om at det mest sannsynlig foreligger grunnlag for å fremme et krav.

I nærværende tvist fikk kjøper et uventet besøk fra tilsynsmyndighetene...som gjennomførte et generelt og tilfeldig utplukket kontrolloppdrag. Kjøper hadde på tidspunktet intet grunnlag for å anta at det forelå tilstrekkelig alvorlige problemer med husets el-anlegg.

Ved slike tilsyn avdekkes erfaringsmessig alltid noe.

For å kunne avgjøre om de forhold som avdekkes kan regnes som mangler som overstiger tålegrensen i avhendingsloven § 3-9 i.f., er kjøper berettiget til å innhente en ekstern uavhengig fagpersoners analyse. Ingen reklamasjonsfrister tar til å løpe før slike undersøkelser er gjennomførte (og rapporter innhentet).

Kjøper engasjerte, straks tilsynsrapportene forelå, NK Elektriske AS for å vurdere de påpekte forholdene nærmere...

... Vurderingen de NK Elektriske AS forelå i slutten januar 2010. (Rapporten er datert 24.01.10, og forutsettes å ha kommet til kjøpers kunnskap noen dager senere).

Den skriftlige reklamasjonen som ble avsendt 23.02.10 var således rettidig.

I denne sammenheng minner vi om, selv om det bør være unødvendig for å begrunne konklusjonen, at det også ble reklamert i forkant av det skriftlige dokumentet. I likhet med hva de fleste private personer ville gjort, kontaktet kjøperne Protector telefonisk og gjennomgikk de

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

forhold det i ettertid ble reklamert over skriftlig. Som bekjent er en muntlig reklamasjon like forpliktende (og ansvarsbefriende) som en skriftlig.

Det er etter dette overholdet intet grunnlag for å hevde at kjøperne har oversittet noen reklamasjonsfrist.

2. Skaden

Den sentrale spørsmålet er således ikke hvorvidt det er reklamert i tide, men hvorvidt skadene utgjør mangler etter avhendingsloven.

Vi anser dette åpenbart...

... NK Elektriske AS har anslått en utbedringskostnad kr. 216 000,-. I tillegg kommer innhenting av manglende attester. Kjent skade utgjør således 6 % av kjøpesummen.

Når man i tillegg hensyntar den alvorlige skaderisiko ved mangler på el-anlegg, foreligger et vesentlig brudd på kjøpers velbegrunnende forventinger (mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.ledd)...

... Også brudd på opplysningsplikten forbeholdes. Det er objektivt sett gitt villedende informasjon om boligens el-system, og mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 forbeholdes.

Verken prospekt, egenerklæring eller takst varslet problemer med el-anlegget. Tvert om, det ble opplyst om nyere el-arbeider, herunder nytt sikringskap fra 2006. Kjøper ble således stilt i forventning at el-systemet var blitt kontrollert samme år...

... På basis av hva man vet i dag, anslås kjøpers krav på prisavslag for mangler knyttet til el-anlegget, til kr. 220 000 (kr. 216 000,- for fysisk utbedring, kr. 4 000,- for innhenting av samsvarserklæring og annen offentligrettslig dokumentasjon). I tillegg kommer erstatning for kostnader til avdekking av skade, annen teknisk bistand, juridisk bistand og forsinkelsesrente... ”.

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev datert 31.10.2010 (**bilag 14**). Selskapet viste til KKFEs avgjørelse av 08.06.2010 og fastholdte sin tidligere vurdering.

Kjøpers advokat klaget saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring pr. telefon til KKFE 08.11.2010 (**bilag 15**). Når det gjaldt klagen viste kjøpers advokat til det siste brevet som hadde blitt sendt til selskapet (**bilag 13**).

Selskapet innga ytterligere kommentarer til KFE i e-post datert 16.11.2010 (**bilag 16**). Her ble det bemerket:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”Etter vår oppfatning er det ikke grunnlag for avhendingsloven § 4-19 (3), da det etter selskapets oppfatning ikke foreligger kvalifisert sannsynlighetsovervekt som skal tilsi at selger har opptrådt illojalt i denne saken. Vi har i tillegg på nytt henvendt oss til selger for en ny uttalelse og vil sende denne inn så snart vi mottar denne.

Selskapet opprettholder at det er reklamert for sent, jf. avhendingsloven § 4-19.”.

Selskapet ble etter dette gitt en frist til 14.01.2011 til å oversende ny uttalelse fra selger. Dette ble ikke gjort, og saken oversendes derfor til KFE for behandling.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert rettidig etter avhl. § 4-19. Videre blir spørsmålet om feil ved det elektriske anlegget utgjør mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.