

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 331

11.04.12

Saken omhandler:

Feil ved boligens elektriske anlegg.

Avhendingsloven § 4-19. Reklamasjon.

4-romsleilighet oppført i 1963, ble i mars 2011 solgt ”som den er” for kr. 2 115 000,-. Overtakelsen fant sted 29.04.2011. I oktober 2011 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over feil ved boligens elektriske anlegg. Kjøper opplyste at skadeforholdene ble oppdaget i juni 2011. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid etter at kjøper hadde oppdaget forholdet, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper opprettholdt imidlertid sitt krav og viste til at den sene reklamasjonen skyldtes et sykehusopphold fra kjøpers side samtidig som at det tok tid å få fremskaffet den sakkyndige skaderapporten. Det forelå derfor særskilte omstendigheter hos kjøper som talte for at reklamasjonsfristen skulle være lengre enn 2-3 måneder, jf. Rt. 2010 s. 103. Videre var kjøper av den oppfatning at reklamasjonsfristen skulle suspenderes etter avhl. § 4-19 tredje ledd på bakgrunn av selgers opptreden i saken. Etter nok et avslag fra selskapet klaget kjøper saken inn til KKFE. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet kom videre frem til at reklamasjonsfristen ikke kunne suspenderes etter avhl. § 4-19 tredje ledd. Kjøper er uenig i sekretariatets avgjørelse, og har bedt om å få saken overprøvd i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 65 156- inkl. mva (utbedringskostnader)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 10.2.2012. Vurderingen følger som bilag 18 til redegjørelsen, det vises derfor til denne. Nemnda bemerker at reklamasjonsfristen etter avhendingsloven § 4-19 første ledd starter å løpe fra det tidspunktet det er en ”realistisk mulighet” for at selger vil være ansvarlig for skaden, jf. Rt. 2011 s. 1768 avsnitt 29.

I den foreliggende saken har selger i sitt brev til selskapet av 20.10.2011 (Bilag 8 til redegjørelsen) og 14.11.2011 (Bilag 13 til redegjørelsen) opplyst at han allerede 15. 6.2011 var inneforstått med at det elektriske anlegget i huset hadde ”... store feil...”. På det

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

tidspunktet var det derfor en realistisk mulighet for at selger ville kunne være ansvarlig for skaden, og reklamasjonsfristen startet å løpe.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1019

Leilighet ble i mars 2011 solgt "som den er" for kr. 2 115 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... *Flott 4-roms leilighet med gjennomgående god standard...*

... **Byggeår**
1963...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte boligen i 2008 og at de hadde bodd i boligen i 2,5 år. Videre opplyste selger blant annet:

"Pkt. 9. *Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget...? Svar: Nei...*".

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 01.03.2011 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... **Sammenfattet beskrivelse**

... *Leiligheten er beliggende i høy 1 etasje i en boligblokk som ble oppført av betongkonstruksjoner i ca. 1963. Blokken ble utvendig rehabilitert i 1986/87 og fremstår som godt vedlikeholdt. Innvendig er leiligheten blitt oppusset og oppgradert med nytt kjøkken/bad i senere år...*

... **400 Elkraft, generelt**

Sikringsskap med opprinnelige skrusikringer.

Vedlikehold ol:

Jeg så ingen feil og mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler jeg at alle el anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker. Jeg har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.

440 Lys, generelt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Downlights og faste punkter i himling.

Påkostninger:

Nyere downlight...

... Teknisk verdi bygninger

... Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh...): 182 000,-."

Kjøper overtok eiendommen den 29.04.2011, jf. bilag 1.

Ved reklamasjonsskjema datert 07.10.2011 reklamerte kjøpe til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over feil ved boligens elektriske anlegg. Kjøper opplyste i reklamasjonsskjemaet at forholdene hadde blitt oppdaget 15.06.2011, og at forholdene ble oppdaget ved at sikringene gikk.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte avviksrapport over boligens el-anlegg utarbeidet av Fagelektrikeren AS v/Christer Hope datert 26.09.2011 (**bilag 6**). Det fremgikk av rapporten at det hadde blitt avdekket en rekke feil ved det elektriske anlegget på boligens kjøkken, bad, gang, stue og soverom (de enkelte forhold gjengis ikke). Det elektriske anlegget manglet også samsvarserklæring. Det ble uttalt at de avdekkede forhold burde blir utbedret snarest. Rapporten inneholdt bilder av enkelte av forholdene.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 13.10.2011 (**bilag 7**). Selskapet var av den oppfatning at kjøper ikke hadde fremsatt reklamasjon rettidig til selskapet. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

"... I dette tilfellet fremgår det av reklamasjonen at forholdet ble oppdaget 15.06.11. Til tross for dette ble ikke reklamasjon fremsatt før nå, 10.10.11. Dette må anses for sent i henhold til rettspraksis og etter avhendingslovens reklamasjonsregler.

I følge avhendingsloven § 4-9 jfr. § 4-19 har dere på denne bakgrunn tapt retten til å anføre forholdene som mangler...".

Kjøper opprettholdte sitt krav ved e-post til selskapet datert 30.10.2011 (**bilag 8**). I e-posten bemerket kjøper følgende:

"... Jeg oppdaget den 15.06.2011 at de ny kjøpte huset mitt hadde store feil i det elektriske anlegget. Jeg tok da kontakt med Fag-elektrikeren for å få dem til å ta en gjennomgang av huset å se hvilket avvik de kunne finne ut. Det viste seg at det var en del avvik og feil i det elektriske anlegget i huset vårt. Jeg ga megleren også informasjon om at huset hadde disse feilene. I denne perioden så ble jeg alvorlig syk å ble innlagt på sykehuset. Da kunne jeg ikke gjøre så mye fra syke sengen. Rapport fra FAG-elektrikeren ble også forsinket pga de ringte meg å jeg sa jeg er innlagt og kan ikke gjøre veldig mye med saken akkurat da. Jeg jobbet altså med å sende klagen inn til dere men ble innlagt på sykehus å var alvorlig syk par måneder, å var ikke i stand til å følge opp klage saken. Den 10.10.11 var jeg på bedrings vei å sendte inn klagen til dere med dokumentasjon om avvikene som FAG-

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

elektrikeren hadde funnet. Etter en stund fikk jeg tilbakemelding fra dere om at saken henlegges på grunn av at jeg informerte dere om forholdene for seint. Altså på grunn av sykdom har det tatt litt tid å få meldt saken inn til dere... ”.

Vedlagt kjøpers e-post fulgte pristilbud fra Fagelektrikeren AS datert 25.10.2011 (**bilag 9**). Utbedring av det elektriske anlegget ble i pristilbudet estimert til å koste kr. 65 156,50,- inkl. mva.

Vedlagt kjøpers e-post fulgte videre legeerklæring datert 24.10.11 (**bilag 10**) samt epikrise og poliklinisk notat datert 22.06.11 (**bilag 11**). Det fremgikk av legeerklæringen at kjøper var sykemeldt og hadde vært innlagt på sykehuset pga. svimmelhetssymptomer i perioden 19.06.2011 – 22.06.2011. I epikrisen og det polikliniske notatet ble det redegjort nærmere for kjøpers tilstand.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev datert 02.11.2011 (**bilag 12**). Av selskapets brev hitsettes:

”Vi har foretatt en ny gjennomgang av saken, men finner dessverre ikke grunnlag for å endre vår avgjørelse. Vi fastholder at det er blitt reklamert for sent for feilene ved det elektriske anlegget, og viser til vårt brev av 13.10.11.

Det vises videre til at borgarting lagmannsrett i LB-2001-2270 uttalte at personlige forhold som farens dødsfall og en lengre utenlandsreise ikke førte til at reklamasjonsfristen ble forlenget, og derfor kom til at en reklamasjon som var fremsatt fem måneder etter at forholdet ble oppdaget var fremsatt for sent... ”.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og påklaget selskapets avslag i brev datert 14.11.2011 (**bilag 13**). Av kjøpers brev hitsettes:

”... Fra denne side anføres at det i denne saken ikke er reklamert for sent.

Vår klient oppdaget den 15. juni 2011 at det elektriske anlegget i leiligheten hadde store feil. Den 10.oktober 2011 sendte vår klient et skriftlig brev til Protector hvor det ble reklamert over manglene ved det elektriske anlegget. Det ble således reklamert under fire måneder etter at mangelen ble oppdaget. Vår klient hadde tidligere varslet megler om mangelen...

... Elektriker var å besiktiget leiligheten, men vår klient ble kort tid etter akutt innlagt på sykehus med store hodesmerter og svimmelhet. Han var innlagt fra 19 juni 2011 – 22 juni 2011. Etter dette gjennomgikk vår klient en lang periode med fortsatt store smerter og også store vanskeligheter med å utføre dagligdagse oppgaver. Dette medførte at han ikke umiddelbart fikk fulgt opp arbeidet med nødvendig rapport fra Fag-elektrikeren AS og derved heller ikke reklamasjon overfor Protector. Først i slutten av september 2010 var Fag-elektrikerens rapport ferdig. Vår klients helsetilstand var nå i ferd med å bli bedre, og han innga skriv til Protector kort tid etter.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det skal bemerkes at også vår klients ektefelle er irakisk. Hun snakker svært lite norsk, og behersker heller ikke engelsk. Det var ikke mulig for henne å følge opp saken i den perioden hennes ektefelle var syk.

*I Protector's brev datert 2. november 2011 er vist til Borgarting lagmannsretts dom i LB-2001-2270. Det medfører riktighet at det i denne dommen ble uttalt at personlige forhold som farens dødsfall og en lengre utenlandsreise, ikke forsvarte en reklamasjonsfrist på fem måneder. Det må likevel bemerkes at heller ikke denne dommen fastsetter en eksakt reklamasjonsfrist, og det må uten tvil kunne legges til grunn at fristens lengde må bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. Det er en rekke eksempler fra rettspraksis på at reklamasjon har vært funnet rettidig når denne har vært fremsatt inntil fire måneder etter at mangelen ble eller kunne vært oppdaget. Jeg viser til Avhendingsloven med kommentarer av Harald Benestad Anderssen 2008 side 341:
"Ved forbrukerkjøp har lagmannsretten lagt til grunn at skillet mellom rettidig og for sen reklamasjon normalt går fire til fem måneder etter at fristen begynte å løpe."*

Dertil vises til de momenter som kan utledes av rettspraksis, og som må tas hensyn til ved vurderingen av fristens lengde. En rekke av momentene er også beskrevet i nevnte bok på sidene 339-341. Etter vårt syn trekker nesten utelukkende disse momentene i favør av en rettidig reklamasjon i vår sak. Herunder vises til følgende:

- *Kjøper er forbruker og har liten erfaring knyttet til den type problemstillinger som vi her står overfor. Kjøper er heller ikke på noen måte fagkyndig.*
- *Kjøper har kun bebodd leiligheten i kort tid og har således ikke tidligere kjennskap til leiligheten.*
- *Reklamasjon finner uansett sted kort tid etter at kjøper overtok leiligheten.*
- *Det foreligger særlige forhold på kjøpersiden i form av sykdom og sykehusinnleggelse (...) Kjøper kan ikke klandres for passivitet, men har handlet så langt det for ham har vært mulig.*
- *Det elektriske anlegget synes å være i svært dårlig befatning, og det kan synes som om selger selv har medvirket til dette. Dette taler mot å snevre inn reklamasjonsfristens lengde, og dette gjør også at forholdet muligens vil kunne betraktes som et tilfelle som faller inn under § 4-19 tredje ledd.*
- *Rask reklamasjon var ikke særs nødvendig med hensyn til bevissikring og å forhindre ytterligere skadeutvikling.*

I RT 2010 side 103 – som Protector også har vist til – ble manglene oppdaget i tid svært lenge etter at kjøper hadde overtatt eiendommen. Dertil kom at kjøper selv var tømrer, og det måtte kunne stilles strengere krav til hans undersøkelser og evne til å agere. Dommen kan ikke anvendes som en bekreftelse på at det i vår sak er reklamert for sent.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Basert på det ovennevnte anføres på nytt at vår klient har et rettmessig mangelskrav som ikke er bortfalt som følge av for sen reklamasjon (...) Det skal også på nytt bemerkes at det synes å være gode grunner som taler for at § 4-19 tredje ledd får anvendelse i saken, hvilket betyr at reklamasjonen uansett er rettidig. Under enhver omstendighet får selgers opptreden knyttet til det elektriske anlegget, betydning for den konkrete vurderingen knyttet til reklamasjonsfristens lengde... ”.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 30.11.2011 (**bilag 14**). I brevet bemerket selskapet blant annet:

”... Vi understreker at det ikke er nødvendig at en kjøper har fullstendig oversikt over misligholdets omfang for at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe. Reklamasjonsfristen begynner derimot å løpe fra det tidspunktet det er rimelig at kjøper tar standpunkt til hvorvidt han vil gjøre et krav gjeldende eller ikke. På bakgrunn av de opplysningene kjøper har gitt, kan det legges til grunn av hadde tilstrekkelig kunnskap den 15.juni 2011 til at det var rimelig at han tok stilling til hvorvidt han ville gjøre krav gjeldende. Vi har fått opplysning at kjøper allerede kort tid etter overtagelsen (den 29.april 2011) oppdaget at sikringene ofte gikk og stilte spørsmål ved om det var noe galt med det elektriske anlegget.

Reklamasjonsfristen etter avhendingsloven § 4-19, første ledd bygger på et lojalitetshensyn overfor selger. Vi kan ikke finne at de subjektive forhold på kjøpers side veier tyngre enn lojalitetshensynet overfor selger i denne saken.

Vi understreker at Høyesterett i Rt. 2010 s. 233 uttaler at det generelt 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. Med en reklamasjonstid på 3 måneder vil en kjøper ha tilstrekkelig tid til å konsultere med sakkyndige for nærmere avklaring av og reklamasjonsgrunnlaget. Videre vises det i dommen til at det heller ikke kreves mer enn en nøytral reklamasjon.

På denne bakgrunn fastholder vi at det fremsatte krav ikke kan imøtekommes... ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved brev datert 30.01.2012 (**bilag 15**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Det er i denne saken mye som tyder på at selger av leiligheten enten selv har foretatt arbeid med det elektriske anlegget, eller har benyttet ikke-autoriserte personer til arbeidet som har vært utført. Det er ikke opplyst om dette i forbindelse med salget...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Fra denne side anføres at det i denne saken foreligger slike omstendigheter som tilsier at reklamasjon 10.oktober 2011 er rettidig. Det vises til vårt siste brev til Protector Forsikring ASA hvor det redegjøres nærmere for dette. Særlig vår klients sykdom, sammenholdt med at endelig rapport ikke var klar før i slutten av september, samt selgers egen opptreden i saken, tilsier at man må akseptere reklamasjonen som rettidig.

Under enhver omstendighet vil det i denne saken foreligger en rettidig reklamasjon med utgangspunkt i avhendingsloven § 4-19 (3), ved at selger i beste fall har opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke informere om hvordan arbeidet med det elektriske anlegget er blitt utført. Herunder at dette må ha vært gjort av ikke-profesjonelle aktører... ”.

Ved e-post datert 07.02.2012 oversendte selskapet sakens dokumenter til KKFE (**bilag 16**). Vedlagt selskapets e-post fulgte selskapets kommentarer til kjøpers klage til KKFE (**bilag 17**). Her bemerket selskapet blant annet:

”Når det gjelder vurderingen av kravet klager har fremsatt, viser vi til våre brev av 13.10.11, 02.11.11 og 30.11.11.

Selger har oppgitt at de ikke har utført noen arbeider på det elektriske anlegget i sin eiertid. Selger har også oppgitt at det ikke har blitt utført noen kontroll av det elektriske anlegget i deres eiertid. Vi kan ikke se at det er holdepunkter i den foreliggende dokumentasjonen for at det er grunnlag for ansvar etter avhendingsloven § 4-19 (3).”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 10.02.2012 (**bilag 18**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet kom videre frem til at reklamasjonsfristen ikke kunne suspenderes etter avhl. § 4-19 tredje ledd. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Det er ubestridt at det er reklamert innen for den absolutte reklamasjonsfrist i avhendingsloven § 4-19(2).

Spørsmålet blir så om det er reklamert innen rimelig tid, jf. avhendingsloven § 4-19(1).

Det er opplyst at forholdet ble avdekket rundt 15.06.2011. Fra Protector Forsikring ASAs side er det anført at kjøper også på et tidligere tidspunkt har begynt å stille spørsmålstegn ved det elektriske anlegget, underforstått at forholdet burde vært oppdaget tidligere.

Det er for Klagekontoret for Eierskifteforsikring ikke fremlagt dokumentasjon som skulle tilsi at forholdet burde vært oppdaget tidligere. Det legges derfor til grunn at fristen tok til å løpe om lag 15.06.2011.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Reklamasjonen ble fremsatt 07.10.2011. Det er nesten fire måneder etter at forholdet ble oppdaget. Dette er utenfor det som normalt må anses for innenfor rimelig tid, jf. Rt 2010 s 103.

Spørsmålet blir så om det foreligger særlige forhold som skulle tilsi at reklamasjonen allikevel må anses fremsatt innen rimelig tid. Det er på det rene at forholdet ble oppdaget forholdsvis kort tid etter overtagelsen, noe som taler for at det kan tillates noe lenger reklamasjonstid. Imidlertid er det ikke tilstrekkelig til å tillate en reklamasjonstid på nærmere fire måneder.

Det er videre anført at sykdom og dårlige norskkunnskaper kan tilsi en noe lenger reklamasjonsfrist. Sekretariatet ser at sykdommen er forhold som kan tilsi en noe lenger reklamasjonsfrist. Imidlertid vil sekretariatet vise til at det var to kjøpere, og at en av dem var frisk. At denne har dårlige norskkunnskaper må denne kjøperen selv bære risikoen for. Dersom man har dårlige norskkunnskaper finner sekretariatet at man bør sørge for hjelp til å ivareta sine interesser.

Sekretariatet finner etter dette at det er reklamert for sent i forhold til avhendingsloven § 4-19(1).

Spørsmålet blir så om selgers forhold tilsier at reklamasjonsfristene suspenderes i henhold til avhendingsloven § 4-19(3). Etter denne bestemmelsen kan reklamasjonsfristene suspenderes dersom selger har opptrådt særlig klanderverdig.

Det er anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om egenarbeider eller arbeider utført av andre ufaglærte på boligens elektriske anlegg.

Ved salget hadde selger bebodd eiendommen i om lag 2,5 år, jf. egenerklæringskjemaet. Det er ikke dokumentert at det er utført arbeider på det elektriske anlegget i den perioden. Det kan derfor ikke legges til grunn at de ufagmessigheter som er avdekket ved det elektriske anlegget har sin opprinnelse i forhold som kan tilskrives selger.

Det er heller ikke dokumentert at selger eller takstmann måtte forstå at det var feil ved det elektriske anlegget.

Etter sekretariatets oppfatning er det ikke grunn til å suspendere reklamasjonsfristene i dette tilfellet.

Sekretariatet har derfor kommet til at kjøper har reklamert for sent.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post datert 02.03.2012 (**bilag 19**). Av kjøpers klage hitsettes:

”Vi viser til vurdering og anbefaling i ovennevnte sak datert 10. februar 2012. På vegne av mine klienter opplyses om at saken ønskes fremmet for nemnda.”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved e-post datert 05.03.2012 ble selskapet av KKFE gitt frist til 12.03.2012 til å oversende eventuelle bemerkninger til KFE (**bilag 20**).

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