

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 103

16.10.2008

Saken omhandler: Manglende varmekabler i kjøkkengulv, avhl §§ 4-19 og 3-8.

Enebolig oppført i 2002, ble i februar 2008 solgt "som den er" for kr 2.070.000,-. Overtakelsen fant sted 18.02.2008. I juni 2008 reklamerte kjøper over manglende varmekabler under fliser på kjøkken. Det ble anført at kjøper hadde fått uriktige opplysninger i salgsprospektet forut for avtaleinngåelsen, jf. avhl § 3-8. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning av at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Kjøperne ventet 4 måneder fra forholdet ble oppdaget til det ble reklamert. Selskapet var videre av den oppfatning at opplysningen vedrørende varmekabler på kjøkken ikke ville virket inn på partenes avtale, jf. avhl. § 3-8. Saken ble klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvorav sekretariatet var enig med selskapet i at reklamasjonen hadde blitt fremsatt for sent. For det tilfellet det hadde blitt reklamert rettidig var sekretariatet imidlertid av den oppfatning at det hadde blitt gitt en uriktig opplysning som ville virket inn på den inngåtte avtale, jf. avhl. § 3-8. Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og påklaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring. I klagen ble det anført at kjøper reklamerte til megler to dager etter overtakelse. Det hadde således ikke blitt reklamert for sent etter avhl. § 4-19.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 57 593,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I henhold til § 4-19 første ledd, taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjon ikke fremsettes innen "rimeleg tid".

Med bakgrunn i rettspraksis legger KFE til grunn at en reklamasjon som fremsettes 3-4 måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i normaltilfellene må anses for å være fremsatt for sent.

Nemnda er enig med sekretariatet i at den skriftlige reklamasjonen er for sent fremsatt. Sekretariatets vurdering følger av redegjørelsen. Det vises derfor til denne.

Videre mener KFE at en reklamasjon som er fremsatt overfor megler kan være fristavbrytende.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Overfor nemnda er det ikke fremlagt skriftlig bekreftelse fra den ansvarlige megler på at reklamasjon ble fremsatt overfor ham. Til tross for den manglende dokumentasjon finner nemndas flertall, medlemmene Christoffersen og Vold, det sannsynliggjort at reklamasjon faktisk ble fremsatt. Det er her lagt avgjørende vekt på at klagers advokat har bekreftet at reklamasjonen ble fremmet.

Når det gjelder mangelsvurderingen tiltrer flertallet sekretariatets vurdering i det vesentlige, både hva gjelder begrunnelse og resultat.

Nemndas mindretall, medlemmet Anderssen, finner det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at det ble fremsatt en reklamasjon overfor megler som tilfredsstilte lovens krav. En uttalelse fra klagers advokat anses ikke for å være tilstrekkelig. Mindretallet mener derfor saken må avvises da det er påkrevd med umiddelbar bevisførsel. Det vises i denne sammenheng til § 5 B i mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-381

Enebolig ble i februar 2008 solgt "som den er" for kr 2.070.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble utarbeidet salgsoppgave med takst og selgers egenerklæring (**bilag 2**). I salgsoppgaven ble kjøper blant annet opplyst:

"Standard:

Nyere enebolig (2002) som holder en god stand. Det er flis og varmekabler på begge bad og kjøkken..."

Kjøper overtok eiendommen 18.02.2008 (**bilag 1**). I brev av 17.06.2008 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 3**). Det ble reklamert over manglende varmekabler under fliser på kjøkkengulv. Forholdet ble oppdaget ved overtakelsen 18.02.2008. Av reklamasjonen hitsettes:

"Vi kjøpte boligen i visshet om at det var varmekabler under flisene på kjøkkenet. I prospektet under punktet "fakta om eiendommen" stod følgende: Standard: ... det er flis og varmekabler på begge bad og kjøkken.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Under visningen var det umulig å oppdage manglene på grunn av en stor "bygg-ovn" som stod og varmet opp den tomme boligen

Etter manglende varmekabler på kjøkkenet ble oppdaget kontaktet vi entreprenører og samlet inn prisoverslag. I tillegg til vedlagte priser vil rørlegger og evt. skade på kjøkkeninnredning påløpe."

Vedlagt reklamasjonen fulgte pristilbud på flisearbeider fra Mandal Fliseservice (**bilag 4**), pristilbud på varmekabel i kjøkken fra YIT AS (**bilag 5**), samt pristilbud på heving av kjøkken av Fagbygg AS (**bilag 6**).

De samlede kostnader for installering av varmekabler under fliser på kjøkken ble kr. 57 593,- inkl. mva.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 23.06.2008 (**bilag 7**). Det ble vist til at kjøper hadde fremmet reklamasjon for sent, jf. avhl. § 4-19. De uriktige opplysningene hadde videre ikke virket inn på avtalen. Av avslaget hitsettes:

"... Det følger av reklamasjonen at forholdet ble oppdaget 18. Februar 2008, men det ble først reklamert 4 måneder senere. Rettspraksis hva gjelder hvilken tid man har til rådighet for å reklamere er noe sprikende, men det synes å være en grense på ca 3 måneder for at reklamasjonen skal anses rettidig. Etter selskapets oppfatning er 4 måneder ikke rimelig tid, og reklamasjonen er følgelig for sent fremsatt og kravet må avvises.

... Forutsatt at reklamasjonen anses for å være rettidig, er det sentrale spørsmålet om det foreligger en uriktig opplysning, jf. Avhendingslovens § 3-8 ... Vi er enig i at det objektivt sett foreligger en uriktig opplysning ved at det er opplyst å være varmekabler på kjøkkenet, noe det i ettertid ikke viser seg å være. Dersom det skal foreligge en mangel, må den uriktige opplysningen ha innvirket på kjøpet, jf. bestemmelsens 2.ledd...

... Av de fremlagte pristilbud synes utbedringskostnadene å ligge i størrelsesorden kr. 58 000,- noe som trekker i retning av at den uriktige opplysningen kan ha innvirket på kjøpet. På den annen side vil en opplysning om varmekabler på kjøkkenet neppe ha noen innvirkning på kjøpesummen. Dersom man tenker seg at det sto i prospektet at det ikke var varmekabler på kjøkkenet, er det vanskelig å se at eiendommens salgsv verdi ville blitt noe annerledes. Saken ville nok fått et annet utfall, dersom det dreide seg om varmekabler ved bad. Årsaken til dette er at man normalt forventer varmekabler på bad og at dette vil si noe om badets standard.

Dersom det var gitt opplysninger om at det ikke var varmekabler på kjøkken, kan vi ikke se at dette hadde hatt noen betydning for avtalen. Det foreligger derfor ingen mangel i henhold til avhendingslovens § 3-8...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper ble i avslaget informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 02.07.2008 (**bilag 8**). I klagen anførte kjøper:

“ ... Begrunnelse for at kravet ble sendt inn til eierskifteforsikringen etter 4 måneder, er at undertegnede kontaktet advokat snarlig etter at avviket ble avdekket, dette kan bekreftes av advokaten ved behov. Etter råd fra advokaten var undertegnede i kontakt med flere entreprenører for å få pristilbud. Enkelte av entreprenørene lot vente på seg, og uten hell hadde undertegnede avtale med rørlegger flere ganger for befaring. Viser til at mitt krav nå er uten rørlegger grunnet denne ventetiden. På grunn av behov for innhenting av pristilbud for reklamasjon, noe som skal dokumenteres i papirene for eierskifteforsikringen, er jeg dermed uenig i Deres begrunnelse på at vi har brukt mer enn rimelig tid før vi fikk sendt krav til eierskifteforsikringen...”

Dere skriver videre i avslaget at dersom reklamasjonen anses for å være rettig er det sentrale spørsmålet om det foreligger en uriktig opplysning, noe Dere bekrefter at det gjør. Vi skriver dere hvorvidt den feile opplysningen har innvirket på kjøpet.

Vi kjøpte boligen i visshet om at det var varmekabler på kjøkken. I en enebolig uten kjeller, hvor kjøkkenet ligger i 1.etg og en sokkel har kontakt med grunn, blir et flislagt gulv uten varmekabler meget kaldt, også på sommertid, og påvirker derfor kjøpet helt klart. Undertegnede har vært i kontakt med flere entreprenører, og alle bekrefter at det er standard med varmekabler i flislagte gulv på sokkelplan, noe jeg synes viser viktigheten av varme i dette kjøkkengulvet.”

Selskapet opprettholdte sitt tidligere inntatte standpunkt i brev til KKFE datert 10.07.2008 (**bilag 9**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers klage i brev av 29.07.2008 (**bilag 10**). Sekretariatet kom til at kjøper hadde fremmet reklamasjon for sent, jf. avhl. § 4-19. Her ble det anført:

“ ... Det er reklamert om lag 4 mnd etter at forholdet første gang ble oppdaget. Spørsmålet blir dermed om dette er å anse for innen rimelig tid. I rettspraksis finner man avgjørelser som taler for at yttergrensen for hva som normalt regnes som “innen rimelig tid” er om lag 3 - 4 måneder. Det vises da eksempelvis til Agder lagmannsrettsdom publisert i LA-2005-77537. Reklamasjonen er her fremsatt så sent at det etter sekretariatets vurdering må foreligge en særlig grunn for at den skal anses som rettidig. Slik sekretariatet ser det er ikke det forhold at det har tatt noe tid å få innhentet pristilbud tilstrekkelig grunn til å forlenge fristen for å fremsette en nøytral reklamasjon. Sekretariatet finner at tilfellet ligger i grensen mellom hva som er innenfor og utenfor rimelig tid. Sekretariatet vil bemerke at kjøperne anfører å ha oppdaget forholdet ved overtakelse. Ved overtakelse vil man ha en særlig oppfordring til å reklamere. Sekretariatet kommer derfor til at det er reklamert for sent.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet vil bemerke at en mulig mangel oppdages ved overtakelsen uten at denne foranlediger en anmerkning i overtakelsesprotokollen om at det tas forbehold om overtakelsen eller at det holdes tilbake deler av kjøpesummen kan ses som et uttrykk for at det mangelfulle forhold aksepteres...

Selv om sekretariatet avslo kjøpers klage på bakgrunn av for sen reklamasjonen, ble det reklamerte forhold likevel vurdert etter avhl. § 3-8. Her bemerket sekretariatet:

“... Det er på det rene, og ikke omstridt mellom partene, at det er gitt uriktige opplysninger.

Spørsmålet blir dermed om man kan gå ut i fra at det har virket inn på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger. Utbedringskostnadene utgjør om lag 58 000,- inkl. mva. Dette utgjør om lag 2,8 % av kjøpesummen. Dette er etter sekretariatets vurdering såpass mye at man ikke kan utelukke at det foreligger en mangel kun ut fra utbedringskostnadenes størrelse.

Sekretariatet finner ellers at en opplysning om at det er varmekabler i kjøkkengulvet til å være egnet til å virke inn på avtalen. Når opplysningen objektivt sett er egnet til å virke inn på avtalen vil det være selger som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen faktisk ikke har virket inn på avtalen i dette tilfellet. Sekretariatet finner at selger ikke har oppfylt sin bevisbyrde i dette tilfellet, og at man kan gå ut fra at opplysningen har virket inn på kjøpet.”

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og advokat Johannessen påklaget sekretariatets avslag i udatert brev til KFFE (**bilag 11**). Det ble bedt om å få saken fremmet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Av brevet hitsettes:

“... KFFE har sitt vedtak lagt til grunn at reklamasjonen fra kjøper er fremmet for sent.

Det anføres fra denne side at det ikke er tidspunktet for reklamasjonen til Protector Forsikring som skal legges til grunn for vurdering av dette spørsmålet.

Følgende opplysninger er ikke fremkommet i reklamasjonen av 17.06.2008, ei heller klageskrivet av 02.07.2008, tilsynelatende fordi kjøper ikke har vært oppmerksom på betydningen:

Under overtakelsen, hvor selger og megler var tilstede, etterlyste kjøper bryter til varmekablene på kjøkkenet, som de mente å ha sett beskrevet i prospektet. Selger opplyste da at det ikke var varmekabler og at det heller ikke var sagt noe om dette i prospektet. Megler som var tilstede bekreftet det selger opplyste og viste til side 2 i prospektet hvor det spesifikt er vist kun til varmekabler på begge bad, ikke kjøkken. Kjøper aksepterte der og da denne forklaringen, og undertegnet derfor overtakelsesprotokollen uten anmerkninger. Det er således ikke reklamert under overtakelsen.

Da han samme dag etter overtakelsen leste gjennom prospektet under fakta om eiendommen, viste det seg at han allikevel hadde rett. Han kontaktet megler dagen etterpå og påpekte dette. Megler rådet han til å melde dette som skade til Protector Forsikring, men at han først burde skaffe et prisoverslag

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

over kostnadene med å legge varmekabler, slik at et krav kunne dokumenteres skriftlig. Kjøper fulgte dette rådet.

Statsautorisert eiendomsmegler Jan Rune Berås bekrefter overfor undertegnede at forholdet med manglende varmekabler ble tatt opp under overtakelsen, og at han ble kontaktet om det samme forholdet på sitt kontor 1 eller 2 dager etter dette.

På bakgrunn av ovenstående anføres det fra denne side at det er reklamert muntlig på forholdet overfor megler senest 2 dager etter overtakelse, og som på reklamasjonstidspunktet må anses som selgers representant. Hva megler har brakt videre til selger vites ikke. På bakgrunn av dette må det være uten rettslig interesse for saken at det er fremmet krav overfor selgers forsikringselskap først etter ca 4 måneder.”

Kjøpers advokat oversendte vedlegg til klagen i brev av 26.08.2008 (**bilag 12**). Vedlegget besto i side 2 og 6 av salgsprospektet forut for salget som viste hvilke opplysninger som ble gitt forut for salget knyttet til varmekabler på kjøkken, jf. bilag 2.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har fremmet reklamasjon rettidig etter avhl. § 4-19. Videre blir spørsmålet om det reklamerte forhold utgjør en mangel etter avhl. § 3-8.