

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-498

1.9.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Passivitet — ufaglært arbeid — avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Hurum oppført i 2001 ble solgt "som den er" for kr 6,25 mill. ved kjøpekontrakt av 6.8.13. Etter overtakelsen ble det avdekket en rekke feil ved el-anlegget tilknyttet basseng/jacuzzi. Kjøper reklamerte til selskapet den 8.9.14, og anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om ufaglært arbeid på el-anlegget. Selskapet mente at de aktuelle el-arbeidene var utført av faglærte. Kjøpers advokat klaget saken inn til Finansklagenemnda den 15.4.15. Saken ble arkivert den 18.11.15, etter at sekretariatet for Finansklagenemnda gjentatte ganger hadde purret på en tilbakemelding fra kjøpers advokat. Kravet ble opprettholdt av kjøper ca. 1,5 år senere, den 11.5.17, og selskapet anførte da at et eventuelt krav uansett var bortfalt som en følge av passivitet. Nemnda kom til at kjøpers krav var tapt som en følge av passivitetsbetraktninger.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 18.000 med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av feil på det elektriske anlegget er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Ved salget ble det opplyst at boligen var oppført i 2001, og at det ute i hagen var et flott bassengområde med oppvarmet badebasseng og jacuzzi. Det ble i boligsalgsrapporten bemerkt at el-anlegget var veldimensjonert, men at en nærmere vurdering av dette evt. måtte foretas av fagfolk.

I egenerklæringsskjemaet informerte selger at han hadde bodd i boligen siden byggeår, og svarte benektende på selskapets spørsmål om:

Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Oppfølgingsspørsmålet som knyttet seg til ufaglært arbeid og hvorvidt det forelå samsvarserklæring, var ubesvart.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 6,25 mill. ved kjøpekontrakt av 6.8.13, og overtatt av kjøper den 1.11.13.

Etter overtakelsen ble det avdekket en rekke feil og ufagmessigheter ved el-anlegget tilknyttet basseng/jacuzzi. Det ble innhentet en rapport fra firma M hvor det konkludert med følgende:

Installasjonen generelt i boligen er utført av B AS. Disse delene av el-anlegget ser ut til å være utført på en fagmessig måte, og ble derfor kun inspisert visuelt.

El-anlegg for basseng/jacuzzi ser derimot ikke ut til å være utført av samme firma, og bærer preg av ufagmessig utførelse. Det ble også funnet en del forskriftsmessige avvik.

Utbedringskostnader ble anslått til kr 18.000.

Kjøper reklamerte til selskapet den 8.9.14.

Selger ga følgende forklaring i saken:

Den tid bassenget ble oppsatt, betalte jeg for ferdig oppsatt system. Det kom to karer som satt opp og koblet opp hele systemet. Det virket da de reiste fra stedet. Dette er kanskje 10 år siden, og jeg faktisk ikke huske detaljer fra den tiden. Boblebadet ble montert etter dette, og ble koblet i samme koblingsboks som bassenget. For noen år siden ble hele pumpesystemet byttet ut av (firma P). Jeg mener å huske at det også da var en elektriker inne i bildet for å koble om. Men jeg er ikke i stand til å huske hvem dette var.

Selskapet fant ikke grunnlag for at det forelå en opplysningssvikt fra selgers side, og avviste kjøpers krav.

Den 15.4.15 ble saken klagd inn til Finansklagenemnda. Sekretariatet vurderte klagen og fant grunnlag for å ta saken opp med selskapet, men selskapet fastholdt sitt standpunkt. Den 17.8.15 skrev sekretariatet til kjøpers advokat, og etterspurte mer dokumentasjon i saken.

Sekretariatet mottok ingen tilbakemelding, og purret derfor på kjøpers advokat den 7.9.15. Kjøpers advokat opplyste på telefon til sekretariatet 29.9.15 at de jobbet med å innhente opplysninger, og selskapet ble orientert om dette ved e-post samme dato.

Den 20.10.15 sendte sekretariatet nytt brev til kjøpers advokat, hvor følgende fremgikk:

Vi kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding i saken, og tillater oss derfor å spørre om status. Dersom vi ikke hører fra deg innen tre uker fra dette brevs dato, vil vi anta at saken ikke lenger er aktuell for behandling hos oss. Den vil da bli arkivert. Finansselskapet vil bli orientert.

På grunn av manglende tilbakemelding, ble saken avsluttet og arkivert hos Finansklagenemnda den 18.11.15. Kjøpers advokat og selskapet ble orientert ved brev av samme dato.

Den 11.5.17 mottok sekretariatet en e-post fra kjøpers advokat med ytterligere dokumentasjon knyttet til det anførte forholdet, og det ble bedt om at saken ble gjenåpnet.

Kjøper har anført at det foreligger en opplysningssvikt fra selgers side knyttet til ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og/eller 3-8.

Vedrørende selskapets passivitetsanførsel har kjøper anført at selskapet ikke hadde noen grunn til å tro at kravet var bortfalt all den tid saken faktisk var bragt videre til behandling hos Finansklagenemnda. Kjøper har vist til LB-2011-170228 hvor et krav, selv etter et opphold i korrespondanse mellom partene på tre år og syv måneder, ikke ble ansett som bortfalt etter de ulovfestede reglene om passivitet.

Selskapet avviste kravet, og anførte at kravet var bortfalt som følge av passivitet. Det ble i tillegg anført at det uansett ikke forelå noen opplysningssvikt fra selgers side.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først opp spørsmålet om kjøperne har tapt sitt eventuelle krav mot selskapet som følge av manglende oppfølging av reklamasjonen. Nemnda vil her bemerke at en reklamasjon i utgangspunktet og som hovedregel ikke taper sin virkning før kravet eventuelt foreldes etter reglene i foreldelsesloven. Dette kan være annerledes hvis kjøperens passivitet eller opptreden for øvrig er klanderverdig eller hvis den av motparten med rimelighet kan oppfattes slik at reklamasjonen er frafalt. I praksis vil ofte klanderverdig passivitet og passivitet som kan oppfattes slik at reklamasjonen er frafalt, falle sammen. I denne saken ble det i tiden etter april 2015 sendt flere henvendelser fra Finansklagenemndas sekretariat til kjøperens advokat med noen spørsmål og ønske om ytterligere dokumentasjon. Bortsett fra en telefonisk kontakt i september 2015 hvor kjøperens representant opplyste at man arbeidet med å skaffe ytterligere dokumentasjon, ble henvendelsene ikke besvart, til tross for flere påminnelser med frister for svar, og med opplysning

om at saken ville bli henlagt hvis det ikke kom svar. Flere av henvendelsene var med kopi til selskapet. Sekretariatet ba om status i oktober 2015, og meddelte at saken var henlagt som ferdigbehandlet i november 2015. Selskapet ble orientert om begge disse henvendelsene ved egne skriv fra sekretariatet. Kjøperens advokat kom først i mai 2017 tilbake til saken. Nemnda finner det klanderverdig at kjøperens representant ikke bevarte henvendelsene, eventuelt med opplysning om at man fremdeles arbeidet med ytterligere dokumentasjon eller lignende. Selv om henleggelse av saken i Finansklagenemnda ikke er det samme som at reklamasjonen har tapt sin virkning mellom partene, mener nemnda at selskapet måtte kunne oppfatte det slik at reklamasjonen ikke lenger var aktuell. Kjøperens representant måtte forstå at selskapet kunne oppfatte det slik. Nemnda finner i lys av dette at reklamasjonen har tapt sin virkning, og finner ikke grunn til å gå inn på sakens realitet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).