

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-277

3.4.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved varmekabler – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En leilighet fra 1899 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 3,86 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.16. Det ble opplyst i salgsdokumentene at boligen hadde varmekabler i de fleste rom. Kjøper avdekket etter overtakelsen at varmekablene hadde redusert effekt. Kjøper innhentet en rapport fra fagkyndig datert 11.10.17, samt salgsdokumentene fra da selger kjøpte boligen, hvor det fremkom opplysninger om begrenset effekt ved varmekabler. Kjøper reklamerte den 13.2.18, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avslo kravet, og anførte at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Selskapet viste til at selger uansett ikke hadde opplevd feilen som noe han skulle ha videreformidlet til kjøper. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 155 025 samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved varmekabler, jf. avhl. §§ 3-7, herunder spørsmålet om det er reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Eiendommen er en selveierleilighet oppført i 1899

I prospektet fremkom under punktet "*oppvarming*" at:

Varmekabler i de fleste rom i 5. etg., forøvrig elektrisk oppvarming.

I verdi- og lånetakst fremkom under punktet "*el-varme – generelt*" at:

Varmekabler i de fleste rom

Selger hadde ikke opplyst om feil ved varmekabler i egenerklæringen, men opplyste at han kjøpte boligen i 2011.

Boligen ble "solgt som den er" for kr 3 860 000 ved kjøpekontrakt datert 22.4.16. Overtakelse fant sted den 1.7.16.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at varmekablene i boligen hadde redusert effekt. Det ble innhentet en rapport fra firma M. datert 11.10.17. Det hitsettes fra rapporten:

Ved målinger på varmekabelen i gangen, viser det seg at dette er en selvregulerende varmekabel som har fått vesentlig redusert effekt. Ved målinger viser det seg at kabelen ved bruk, kun yter 100 w. Normalt skal denne type kabel trekke fra 5-15w pr meter, dvs 335w-1005w.

Kjøper fikk videre informasjon fra firma M. om at de hadde gjennomført feilsøking på kablene i 2010, og kjøper kontaktet derfor eier av boligen da rapporten ble utferdiget, CE. Tidligere eier CE. fortalte til kjøper at han og hans kjøper (selger i herværende salg) ble enige om et avslag i prisen

grunnet de defekte varmekablene. I salgsdokumentene som forelå ved selgers kjøp i 2011 fremgikk:

Hall, soverom 1 og 2 har varmekabel med begrenset effekt grunnet produksjonsfeil, gir ca 300- 400w.

Selger har forklart til selskapet at:

Jeg har ikke hatt problemer med varmekablene så lenge termistatøren ble skrudd godt opp - dette var noe vi også ble informert om av tidligere eier. Det var noe med kapasiteten på anlegget, men for oss ga dette nok varme, og vi tenkte ikke på dette som noe problem. Dette har vi kommunisert med kjøper som også sjekket anlegget ved grundig gjennomgang av bolig i forbindelse med salget

Kjøper reklamerte til selskapet den 13.2.18.

Kjøper har anført at selger har holdt tilbake opplysninger vedrørende feil ved varmekablene, jf. avhl. § 3-7. Kjøper var videre av den oppfatning at reklamasjonen ble fremsatt innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. I rapporten fra firma M. fikk kjøper vite at tidligere salgsledd hadde informasjon om defekten på kablene, men det var først da han mottok salgsoppgaven fra 2011 den 15.11.18 at han fikk kunnskap om at selger var kjent med feilen. Reklamasjonen i februar 2018 var da sendt innen rimelig tid. I alle tilfeller kunne ikke selger påberope seg reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene inkludert utgifter til feilsøking på til sammen kr 155 025, jf. avhl. § 4-12. Det er også krevdforsinkelsesrente fra den 14.6.18.

Selskapet har anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet viste til at rapporten fra firma M. var datert 11.10.17, mens overtakelsen fant sted mer enn ett år tidligere. Når reklamasjonen først ble fremsatt den 13.2.18 var ikke dette innen "rimelig tid". I alle tilfeller hadde ikke selger holdt tilbake opplysninger etter avhl. § 3-7.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse lagt til grunn at reklamasjonen ble fremsatt for sent, og grunnlagt dette på følgende måte:

Utgangspunktet for vurderingen av om det er reklamert i tide, er om kjøper fremsatte reklamasjonen "innen rimelig tid", jf. avhl § 4-19 første ledd. I FinKN-2013-311 uttalte nemnda følgende:

" Ifølge Rt. 2010 s. 103 er yttergrensen for rettidig reklamasjon etter § 4-19 første ledd tre måneder etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. "

Enhver indikasjon på at det foreligger en mangel er ikke tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen starter å løpe, jf. Høyesteretts dom i Rt. 2011 s. 1768. Høyesterett bemerket i samme dom at fristen starter ved at kjøper mottar konkrete opplysninger som kan avklare spørsmålet om et mulig ansvar for selgerne. Vi viser videre til LB-2012-56608 hvor retten kom til at reklamasjonsfristen startet å løpe "med en gang han oppdaget at det dryppet fra vinduene den første vinteren" og "innsig av fukt og vann i en leilighet er et problem som krever reaksjon og oppfølging fra en boligeier, og dette forholdet utgjorde tilstrekkelig grunnlag for (kjøper) til å forklare symptomene i en reklamasjon."

Se for øvrig også FinKN-2014-135, hvor nemnda kom til at reklamasjonsfristen starter å løpe når kjøper får kunnskap om faktiske forhold som viser at det kan foreligge en kjøpsrettslig mangel, og at det må fremstå som en realistisk mulighet at selgeren kan være ansvarlig. Se tilsvarende i FKN-2011-177 og FinKN-2012-331. Vi kan ikke se av sakens dokumenter at det er reklamert før den 13.2.18. Dette er mer enn 4 måneder etter

at rapporten fra (Firma M.) forelå. Vi kan heller ikke se at kjøper ikke ble gjort kjent med denne rapporten i det den ble utarbeidet. Uavhengig av om kjøper forut for rapporten var kjent med feilen i slik grad at reklamasjonsfristen hadde startet å løpe, legger vi til grunn at han senest den 11.10.17 da rapporten forelå, må ha hatt tilstrekkelig kunnskap om feilen til at han skulle ha fremsatt reklamasjonen.

Vi kan heller ikke se noen holdepunkter for at avhl. § 4-19 tredje ledd skal komme til anvendelse. Vi bemerker videre at kjøper overtok boligen den 1.7.16, og innhentet ikke rapporten som avdekket feilen før den 11.10.17. Kjøper har levd med feilen i mer enn et år.

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets vurdering og konklusjon. Reklamasjon må således anses for sent fremsatt. Det er av den grunn ikke nødvendig for nemnda å gå nærmere inn på spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7, herunder om innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).