

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-955

13.10.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved varmekabler – muntlig reklamasjon? – avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En enebolig i Sandefjord kommune oppført i 1968 ble solgt "som den er for kr 6,5 mill., og overtatt av kjøper 1.2.19. Kjøper oppdaget etter overtakelsen flere forhold som det ble reklamert over. Når det gjaldt varmekabler i utetrappen opplyste kjøper at det den 11.3.19 ble konstatert at varmekablene i utetrappen var defekte. Kjøper innhentet senere en forklaring fra forrige eier av boligen som oppga at varmekablene fungerte litt dårlig. Kjøper fortalte videre at selskapet ble kontaktet og at avslag ble gitt på telefon. Skriftlig reklamasjon ble sendt ca. to år etter overtakelsen. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at reklamasjonsfristen ikke var overholdt. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 75 230.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved varmekabler, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Boligen er en enebolig i Sandefjord kommune oppført i 1968.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Standard

Takstmannen har utført en grundig vurdering og en detaljert tilstandsrapport følger salgsoppgaven. Etter byggeår og tilbyggingsår har boligen blitt oppgradert i 1998 (...). Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller skader, men noen konstruksjoner, overflater og innredninger har en alder som tilsier behov for enkelte oppgradering innen noe tid.

Fra tilstandsrapportens punkt "*Konklusjon tilstand*" hitsettes følgende:

Enebolig over 2 etasjer med inngang i u.etg som ble oppført med støpte grunnmurer på fjell og sprengstein i 1968 og tilbygget med tv-stue i 1978. (...) En frittstående på gårdsplass og en som er innbygget under gårdsplass. Tomten er pent opparbeidet og det er støpte trapper i terreng som har skifer på trinn og rekkverk av smijern.

(...)

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller skader, men noen konstruksjoner, overflater og innredninger har en alder som tilsier behov for enkelte oppgradering innen noe tid.

I tilstandsrapportens punkt om el-anlegg fremgikk det at det elektriske anlegget ikke var vurdert. Det ble opplyst om el-anlegg fra byggeår som var noe oppgradert og vedlikeholdt i ettertid, varmekabler i tv-stue og bad, og automatsikring på alle kurser. Det ble videre bemerket at det var "*ingen åpenbare feil eller skader*", og ingen kjente pålegg fra el-tilsynet.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid og bodd i boligen siden 1996. Selger oppga bl.a. at det var utført rutinemessig kontroll på el-anlegget. Selger svarte "nei" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,5 millioner ved kjøpekontrakt datert 25.9.18, og overtatt av kjøper den 14.1.19.

Kjøper har forklart gitt følgende forklaring i klagen til nemnda:

En måned etter innflytting (11/03-19) bekreftet autorisert installatør (N. Elektro) at varmen i trappen ikke fungerte. Første eier (L.) har bekreftet at det ble brukt for svake kabler da han fikk huset bygget. Selgerne har tilslutt innrømmet at kablene ikke fungerte som de skulle. Deres siste tilleggsopplysning om at feilen ble utbedret en gang for 20 år siden (i tilfelle med hvilket resultat) er udokumentert og ikke troverdig. Hverken nye eller gamle argumenter endrer det faktum at kablene var defekte da vi overtok boligen.

Det er riktig at vi reklamert skriftlig først 2 år etter overtagelsen. Men Nemnden har oversett at vi varslet (selskapet) muntlig (..) om de defekte kablene i mars 2019, umiddelbart etter (N. Elektro)s målinger. (Selskapet) avviste da som kjent vår rett til å reklamere - ref våre anførsler som IKKE er tilbakevist.

Ifølge selskapet, ble selskapet kontaktet av selger kort tid etter overtakelsen angående en lekkasje fra taket. Selskapet kunne imidlertid ikke se å ha mottatt henvendelser knyttet til varmekablene før januar 2021.

I e-poster fra kjøper til selskapet datert 5.1.21 og 11.11.21, ble det omtalt "*skader forårsaket av forhold som vi og våre håndverkere mener selgerne må ha vært klar over*", feil og mangler ved selgers egenerklæring, fukt i kjeller, og ulovlig kabling i garasje.

Selskapet svarte kjøper ved e-post av 12.1.21 at det ikke var mottatt nok opplysninger for å kunne vurdere ansvarsforholdet i saken. Defekte varmekabler i trapp ble nevnt i e-post fra kjøper til megler, selger og selskapet av 15.1.21.

Kjøper har fremlagt et udatert brev fra N. Elektro:

Svar ang feil/mangler enebolig (adresse)

- Sjekk av varmekabel den 11/03-19 (varmekabel målt og funnet defekt)

- Feilsøkt etter jordfeil den 26.11.20, feil funnet i koblingsboks. Feil pga fukt/vann. Ingen tilkoblings feil fra montør, kommer av at det er en eldre koblingsboks med trange tilkoblinger som blir utsatt for fuktighet.

Videre ble det lagt frem en faktura av 3.9.20 fra N. Elektro AS på kr 20 705, som gjaldt "*trapp varmekabler*", og fakturaer fra V. Bygg på hhv. Kr 8 509 og kr 46 018.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra tidligere eier av boligen, hvor det fremgikk at varmekablene fungerte litt dårlig på de nederste trinnene.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt uriktige og mangelfulle opplysninger i selgers egenerklæring om defekte varmekabler i utetrappen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, og oppga at spørsmålet om defekte varmekabler ble avvist av selskapet per telefon. Selger hadde uansett handlet i strid med god tro.

Kjøper har fremsatt krav mot selskapet på kr 75 230.

Selskapet har i hovedsak anført at det ble reklamert for sent og at forholdet var utbedret i strid med selgers rettingsadgang, jf. avhl. §§ 4-10 og 4-19. Selskapet var uansett av den oppfatning at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble avvist at selger hadde kjennskap til feil ved varmekablene. Ifølge selskapet hadde selger opplyst at det ble lagt nye varmekabler i trappene i 1997/1998.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det var sannsynliggjort at det ble reklamert over varmekablene før nærmere to år etter at kjøper ble kjent med forholdet. Det var da reklamert for sent og kravet kunne ikke gjøres gjeldende, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Slik saken var opplyst for sekretariatet kunne det heller ikke legges til grunn at selger hadde vært *"aktlaus, uærleg, eller for øvrig har handla i strid med god tru"*, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøpers krav knyttet til defekte varmekabler på utetrappen må anses bortfalt grunnet for sen reklamasjon. Sekretariatet har bl.a. vist til følgende:

Det fremgår av klagen til Finansklagenemnda at defekte varmekabler i utetrappen ble oppdaget av kjøper 11.3.19. Dere opplyser at dere var i kontakt med selskapet ganske raskt etter dette.

Selskapet skriver imidlertid i klagesvaret at de ikke kan se å ha mottatt noen henvendelser om forholdet før januar 2021.

Basert på den dokumentasjonen vi har mottatt kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at det ble reklamert over forholdet før nærmere to år etter at dere ble kjent med forholdet.

Det er da reklamert for sent og kravet kan ikke gjøres gjeldende, jf. avhl § 4-19 første ledd.

Bestemmelsen har unntak for tilfeller der selger har vært *"aktlaus, uærleg, eller for øvrig har handla i strid med god tru"* – i slike tilfeller kan det ikke anføres at det er reklamert for sent. Slik saken er opplyst kan vi imidlertid ikke se at det er sannsynliggjort at selger har kjent til forholdet. Vi viser her til at selger har forklart at de bestrider å ha hatt kjennskap til at kablene ikke fungerte, og avviser også å ha opplyst at kablene fungerte dårlig et par steder. At en svikt avdekkes av kjøper kort tid etter overtakelsen, er i tråd med tidligere nemndspraksis ikke tilstrekkelig til å konstatere at selger kjente til forholdet, se eksempelvis FinKN 2018-666.

Nemnda har etter en samlet vurdering av dokumentasjonen i saken kommet til samme konklusjon for så vidt gjelder avhl. § 4-19 første ledd, og kan i det alt vesentlig tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg det som er fremført i kjøpers e-poster av hhv. 6.8.21, 17.8.21, 28.8.21, 14.9.21, 17.9.21 og 19.9.21, men kan ikke se at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon. Nemnda ser ikke bort fra at spørsmålet om hva som ble sagt og gjort fra kjøpers side overfor selskapet kan tenkes å stå i et annet lys ved middelbar bevisføring, men nemndas avgjørelsesgrunnlag er utelukkende dokumentene i saken. Nemnda kan eksempelvis derfor ikke ta stilling til hva som ev. ble sagt i telefonsamtaler med selskapet.

For så vidt gjelder vurderingen etter unntaksregelen i avhl. § 4-19 tredje ledd, viser nemnda til at den omstendighet at boligens første eier skal ha kjent til at kablene ikke fungerte, ikke innebærer at selger hadde tilsvarende kunnskap. Nemnda ser ikke bort fra at også dette spørsmålet kan tenkes å stå i et annet lys ved en umiddelbar bevisføring, men slik saken er opplyst ut fra dokumentene, foreligger ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger har vært *"aktlaus, uærleg, eller for øvrig har handla i strid med god tru"*. Også på dette punktet er nemnda derfor enig med sekretariatet.

Nemnda tilføyer at mye kan tilsi at kjøpers krav på dette punktet uansett må anses avskåret ettersom selger ikke ble gitt anledning til å foreta utbedring etter avhl. § 4-10.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).