

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 321

07.02.12

Saken omhandler:

Sviktende taksperrer. Reklamasjon avhl. § 4-19, jf. § 4-9.

Enebolig oppført i 1964, ble i august 2010 solgt ”som den er” for kr. 2 850 000,-. Overtakelsen fant sted 15.01.2011. Den 23.10.2011 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over at taksperrene i huset hadde vridd seg, og at det så ut som at de skulle falle fra hverandre. Kjøper informerte om at han hadde blitt gjort oppmerksom over forholdet av nabo i juli 2011, som hadde fortalt at huset tidligere hadde hatt papp på taket, men at det hadde blitt lagt takstein for noen år siden. I følge kjøper var ikke taksperrene konstruert til å tåle tyngden av denne taksteinen. Kjøper bemerket at taket var farlig. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den henvisning at kjøper ikke hadde reklamert til selger/selskapet innen rimelig tid etter at skadeforholdet ble eller burde ha blitt oppdaget, jf. avhl. § 4-19 og § 4-9. Selskapet var av den oppfatning at kjøper burde ha avdekket skadene ved taksperrene på et tidligere tidspunkt enn juli 2011, all den tid kjøper hadde hatt tilgang til boligens kryptloft siden overtakelsen i januar 2011. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og fastholdte at han hadde reklamert rettidig ettersom reklamasjonen hadde blitt fremsatt innenfor den femårsperiode som selger hadde forsikret seg mot i sin eierskifteforsikring. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at kjøper hadde reklamert rettidig etter avhl. § 4-19. Sekretariatet var av den oppfatning at kjøperne ikke hadde vært passive i forhold til å undersøke eiendommen og taket, jf. avhl. § 4-9. Videre oppfylte reklamasjonstiden på 3 måneder vilkåret ”innen rimelig tid” etter avhl. § 4-19 første ledd. Både kjøper og selskapet har bedt om å få saken overprøvd av Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Overfor KFE fastholder selskapet at reklamasjonen som ble fremsatt 3 måneder etter at kjøper ble gjort oppmerksom på skadene i taket, ikke er rettidig i henhold til § 4-19. Videre fastholder selskapet at kjøper burde ha avdekket skadene på et langt tidligere tidspunkt, jf. avhl. § 4-9.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ikke dokumentert.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet i saken er om klager har reklamert rettidig etter den relative reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19 første ledd. Etter denne bestemmelsen taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjonen ikke fremsettes innen ”rimelig tid” etter feilen ble eller burde blitt oppdaget.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det følger av Rt. 2010 s. 103 at reklamasjonsfristen normalt ikke er lengre enn tre måneder. I denne saken reklamerte klager den 23.10.11 (Bilag 5 til redegjørelsen). Det innebærer at dersom reklamasjonsfristen begynte å løpe i begynnelsen av juli 2011, vil reklamasjonen kunne være for sen. Derimot vil reklamasjonen kunne være rettidig dersom fristen begynte å løpe i slutten av juli 2011.

I sin reklamasjon oppgir klager at han oppdaget forholdet "Ca. juli 2011". Tidsangivelsen er uklar og gir ikke grunnlag for nemnda for å kunne vurdere reklamasjonens rettidighet nærmere.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter, fremstår det også som uklart for nemnda hva som utløste klagers kjennskap til forholdet. Blant annet er det uklart hva naboen skal ha sagt til klager sommeren 2011 om takkonstruksjonen. For å kunne ta stilling til dette og derav foreta en tilfredsstillende vurdering av reklamasjonsspørsmålet, vil det være nødvendig å høre parts- og vitneforklaringer. Slik bevisføring er det ikke adgang til overfor Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Klagen må derfor avvises fra realitetsbehandling. Det vises her til mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav b.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-989

Enebolig ble i august 2010 solgt "som den er" for kr. 2 850 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... Byggeår: 1964."

I selgers egenerklæringskjema opplyste selger at han kjøpte boligen i 1978, og hadde bodd i boligen i 32 år (**bilag 3**).

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 08.06.2010 (**bilag 4**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok eiendommen den 15.01.2011, jf. bilag 1.

Ved brev datert 23.10.2011 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over at taksperrere i huset hadde vridd seg, og at det så ut som at de skulle falle fra hverandre. Av kjøpers reklamasjonsskjema hitsettes:

"Farlig tak.

*Taksperrere i huset vrir seg, og ser ut som de snart faller fra hverandre.
Dette ble ikke opplyst i tilstandsrapporten eller i egenerklæringskjemaet.
Da jeg i sommer snakket med naboen, fortalte han meg at huset tidligere hadde papp på taket, men at det var blitt lagt takstein for noen år siden.
Denne ekstra tyngden som dette utgjør er taksperrere muligens ikke konstruert for.
Dette er en mangel ved boligen.*

... Når oppdaget du forholdet? Svar: Ca. juli 2011...

... Hvordan oppdaget du forholdet? Svar: Ved samtale med nabo og inspeksjon. "

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte bilder av taksperrere (**bilag 6**).

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 14.11.2011 (**bilag 7**). Avslaget ble begrunnet med at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhl. §§ 4-19, jf. § 4-9. Av selskapets avslag hitsettes:

"I dette tilfellet fremgår det av reklamasjonen at forholdet ble oppdaget ca juli 2011. All den tid det ut fra reklamasjonen ser ut til at det er tilgang til kaldloftet er vi av den oppfatning at dette er et forhold som i alle tilfelle burde ha blitt oppdaget på et tidligere tidspunkt. Til tross for dette ble ikke reklamasjon fremsatt før den 25.10.2011. 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 klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 18.11.2011 (**bilag 8**). I klagen bemerket kjøper:

"... - Taksperrer i huset vrir seg.

Det blir argumentert med at mangelen ble oppdaget for sent, og at den ble fremsatt for sent. Dette er naturligvis irrelevant, da skaden er oppdaget og fremsatt innenfor den femårsperiode som selger har forsikret seg mot. Ikke kun 2-3 måneder.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Feilen har muligens vært der lenge, den har ikke gitt dramatiske økonomiske og mellom menneskelige konsekvenser enda, men vil gi det når taket faller ned i hodet på oss pga tyngende snømengder som kan forventes i Norge.”

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 29.11.2011 (**bilag 9**). Selskapet bemerket at de fastholdte sitt standpunkt som fremgikk av selskapets brev datert 14.11.2011 (**bilag 7**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 30.11.2011 (**bilag 10**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at kjøperne hadde reklamert rettidig etter avhl. §§ 4-19 og 4-9, og at kjøpers mangelskrav var i behold overfor selskapet/selger. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til skader på boligens taksperrer, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Spørsmålet for sekretariatet i denne saken er hvorvidt kjøper har reklamert rettidig til selskapet.

Selskapet anfører at kjøper har reklamert for sent etter avhendingsloven § 4-19 første ledd, jf. § 4-9 første ledd.

Etter avhendingsloven § 4-19 første ledd må kjøper reklamere innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Videre må kjøper etter avhendingsloven § 4-9 første ledd undersøke boligen etter overtakelsen slik god skikk tilsier.

Selskapet viser til at kjøper har reklamert for sent ettersom reklamasjonen ble fremsatt 10 måneder etter at kjøper overtok boligen, og at kjøpers passivitet gjør at mangelskravet er tapt etter avhl. § 4-19 (1), jf. § 4-9 (1). Det vises til at kjøper har hatt tilgang til boligens krypt loft siden overtakelsen, og at skadeforholdet av den grunn burde ha blitt avdekket på et tidligere tidspunkt.

Kjøper har dokumentert skadeforholdet i form av bilder av taksperrere, jf. kjøpers reklamasjon. Etter en gjennomgang av bildene, kan ikke sekretariatet se at skadeforholdet ved taksperrere er såpass synlig at det kan sies at en kjøper i alminnelighet måtte være i stand til å avdekke dette ved en normal besiktigelse av boligen etter overtakelsen. Det kan ikke forventes at en kjøper, som ikke innehar sakkyndig kunnskap om boligkonstruksjoner, avdekker skadeforhold ved taksperrer ved en besiktigelse etter avhl. § 4-9. Dette gjelder særskilt når salgsdokumentene heller ikke ga kjøper inntrykk av at det forelå svikt ved takkonstruksjonen.

Sekretariatet kan derfor ikke se at kjøperne har vært passive i forhold til å undersøke eiendommen og taket, jf. avhl. § 4-9. Kjøper ble først klar over skadeforholdet da nabo påpekte forholdet i juli 2011. Reklamasjonsfristens utgangspunkt må derfor sies å begynne å løpe fra juli 2011.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Reklamasjon fra kjøper ble fremmet til selskapet 23.10.2011, om lag 3 måneder etter at skadeforholdet ble avdekket. Spørsmålet blir da om 3 måneder må anses for å være innen rimelig tid etter avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet frem til at 3 måneder i dette tilfellet må sies å være rettidig i henhold til avhendingsloven § 4-19. Det er for sekretariatet ikke dokumentert at det i denne saken foreligger konkrete omstendigheter som gjør at reklamasjonsfristen skal være kortere en 3 måneder. Det vises i den sammenheng til avgjørelse fra Høyesterett med referanse Rt. 2010 s. 233

Sekretariatet konkluderer etter dette med at kjøperne har reklamert rettidig etter avhendingsloven § 4-19. Kjøpers mangelskrav er følgelig i behold overfor selger/selskapet.

Sekretariatet tar etter dette ikke stilling til hvorvidt svikt ved boligens taksperer utgjør mangel etter avhendingsloven, all den tid dette ikke er realitetsbehandlet av selskapet. ”.

Ved brev datert 05.12.2011 (**bilag 11**) varslet kjøper om at han ønsket en overprøving av saken hos Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Det fremgikk ikke av brevet hvorfor kjøper ønsket en overprøving.

Ved e-post datert 16.12.2011 varslet selskapet om at de ønsket en overprøving av saken hos KFE (**bilag 12**). Av selskapets e-post hitsettes:

”Selskapet er uenig i sekretariatets konklusjon vedførende reklamasjonsspørsmålet, og vil ikke følge denne. Det bes om at reklamasjonsspørsmålet vurderes på nytt av nemnda.

Selskapet har ikke vurdert om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 annet punktum. Dette har heller ikke vært en del av saken for sekretariatet og kjøper har ikke dokumentert kravet med rapport fra fagkyndig person. Vi kan således vanskelig se at nemnda kan ta stilling til om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven.

Reklamasjonen ble mottatt hos selskapet den 25.10.2011. Det fremgår som kjent av reklamasjonsskjema at kjøper oppdaget forholdet det reklameres over ”Ca juli 2011”. Sekretariatet sr i sin vurdering ut til å legge til grunn at dette er i slutten av juli måned. Det er ikke holdepunkter i kjøpers reklamasjon for å legge til grunn at kjøper oppdaget forholdet i slutten av juli. All den tid kjøper har beskrevet at han oppdaget forholdet ”ca juli 2011” må det også tas med i vurderingen at forholdet kan ha blitt oppdaget tidligere, altså i begynnelsen eller i midten av juli, og at det da også har gått over tre måneder før reklamasjonen ble fremsatt overfor Selskapet.

Sekretariatet har vist til at det i denne saken ikke er dokumentert at det foreligger konkrete omstendigheter som gjør at reklamasjonsfristen skal være kortere enn 3 måneder, og det er vist til avgjørelsen i Rt. 2010 s. 233.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet finner ingen Høyesteretts avgjørelse med denne referansen på Lovdata, men det antas at dommen det vises til er avgjørelsen som er i inntatt i Rt. 2010 s. 103.

Høyesterett viser i denne dommen, i avsnitt 64, til at bedømmelsen av hva som anses som rimelig tid beror på en konkret vurdering. Videre fremgår det av dommen at normal reklamasjonstid ikke kan være kortere enn ved forbrukerkjøp ved løsøre, men at en tilsvarende eller kortere reklamasjonstid kan tenkes, særlig hvis feilens karakter tilsier at det må reklameres raskt av hensyn til bevissikring og skadeutvikling.

Videre uttaler Høyesterett i avsnitt 65 at det på den andre siden er få grunner til at reklamasjonstiden skal være så svært mye lenger enn to måneder, og videre i avsnitt 66 at en reklamasjonsfrist på tre måneder må være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil man har oppdaget. En periode på tre måneder vil være nok tid for kjøper til å områ seg, konsultere med fagkyndig person og få vurdert om det er grunnlag for å reklamere.

Videre må det tas med i vurderingen at loven ikke stiller strenge krav til en nøytral reklamasjon.

Kjøper har i denne saken selv skrevet at reklamasjonen gjelder farlig tak, at det ser ut til at taksperrene snart faller fra hverandre, og han har lagt ved bilder for å vise forholdet. Han har imidlertid ikke, så vidt oss bekjent, innhentet rapport fra fagkyndig person og fått vurdert om taksperrene faktisk er på vei til å falle fra hverandre eller foretatt tiltak for å sikre taksperrene eller begrense en eventuell skade.

Kjøper har så langt vi kan se ikke foretatt seg noe fra han oppdaget forholdet i ca juli 2011 og til han reklamerer den 25.10.2011. Han mener selv at taket er farlig noe som tilsier at kjøpers reklamasjon må fremsettes raskt. Hvis det er feil med takkonstruksjonen som kan medføre skader på bygningen har også selger en interesse i at kjøper reklamerer så raskt som mulig og foretar tiltak for å søke å begrense en eventuell skade.

I denne saken foreligger det konkrete omstendigheter som tilsier at reklamasjon fra kjøper skulle ha vært fremsatt på et tidligere tidspunkt. Vi kan på denne bakgrunn ikke se at reklamasjonen er fremsatt innen rimelig tid etter at forholdet ble, eller burde ha blitt oppdaget, jf. avhendingsloven § 4-19 (1).

Videre anføres at når kjøper som i denne saken slik vi forstår det har reagert på hvordan taksperrene ser ut og dette ut fra bildene er såpass synlig er feilen noe som kjøper burde ha oppdaget på et langt tidligere tidspunkt, jf. avhendingsloven § 4-9, jf. § 4-19 (1).”

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert rettidig overfor selskapet etter avhl. § 4-19 første ledd, jf. § 4-9.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.