

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 291

09.0911

Saken omhandler:

Fuktskader som følge av manglende lufting av takkonstruksjon, feilkonstruksjon.
Reklamasjonsspørsmål, avhendingsloven § 4-19.

Hytte oppført i 1964, ble i januar 2010 solgt ”som den er” for kr. 2 100 000,-. Overtakelsen fant sted 15.04.2010. I april 2011 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over avdekkede vannskader i hytten. Det ble innhentet skaderapport som avdekket vannskader i tak som følge av at taket var feilkonstruert med manglende lufting. Kjøper forklarte at de etter overtakelsen så antydning til fuktmerker i gang, samt at de registrerte lukt. Disse forholdene kom gradvis tilbake utover høsten 2010, og kjøper rekvirerte takstmann til å besiktige boligen i mars 2011. Etter at skaderapporten hadde blitt utformet, sendte kjøper en skriftlig reklamasjon til selskapet. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhl. § 4-19. Det ble vist til at kjøper allerede høsten 2010 burde ha fremsatt reklamasjon overfor selskapet. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og anførte at de hadde fulgt selskapets råd pr. telefon om å innhente takstrappport før reklamasjon ble fremsatt. Feilkonstruksjonen kunne heller ikke oppdages før takstmann hadde besiktiget boligen, hvilket tilsa at kjøper ikke burde ha avdekket skadeforholdet på et tidligere tidspunkt. Kjøper anførte også at det var grunn til å tro at selger hadde hatt kjennskap til feilkonstruksjonen da shingeltaket på hytta ble lagt i 2002. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at kjøper hadde reklamert for sent overfor selskapet etter avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 179 125,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets avgjørelse av 08.07.11. Avgjørelsen er tatt inn i sekretariatets redegjørelse, det vises derfor til denne.

Med henvisning til klagers klage til KFE av 08.08.11 (bilag 11 til redegjørelsen), bemerker nemnda at det i forholdet mellom klager og eierskifteforsikrings-selskapet er klager selv som må bære risikoen for at deres innleide fagkyndige foretar en feilvurdering med hensyn til skadens art og omfang.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-922

Hytte ble i januar 2010 solgt "som den er" for kr. 2 100 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"Stor flott hytte (...) meget god standard og betydelig påkostet de siste 10 år...

*... **Byggeår** Ca. 1964...".*

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger at de kjøpte hytten i 1999 og hadde eid eiendommen i 11 år (**bilag 3**). Videre opplyste selger blant annet:

*" ... **Pkt. 7.** Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen...? Svar: Nei.*

***Pkt. 8.** Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei."*

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst over boligen datert 23.10.2009 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

*"... **Sammenfattet beskrivelse***

... Hytta er fra 1964, bygget i en etasje med kjeller/krypkjeller. Er tilbygget 1986. etter 1999 er det foretatt vesentlige oppgraderinger innvendig. Romslig og god planløsning med store rom. Hytta har en bra standard og er godt vedlikeholdt med minimal slitasje...

*... **250 Dekker***

Mellom etasjene er det isolert trebjelkelag...

*... **260 Yttertak***

Saltak med sperrer, undertak og shingel. Stål takrenner.

Vedlikehold og lignende:

Yttertak er inspisert fra bakken. Shingel er fra 2002."

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok eiendommen uten forbehold den 15.04.2010, jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

Ved brev datert 29.04.2011 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over avdekkede vannskader i hytten som følge av manglende lufting i takkonstruksjonen. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Kjøper har henvendt seg til Protector ved to anledninger pr. telefon, samt egen forsikring og del sin bekymring for at det kan være fukt/vannskade i boligen. Første gang høste 2010 og sist gang februar 2011. Egen forsikring er helt klar i sin tilbakemelding, at dette er et forhold mellom kjøper og eierskifteforsikringen, i dette tilfellet Protector.

Da vi var på visningen andre gangen, var fritidsboligen ikke oppvarmet. Vi kjente en lukt som vi reagerte på i gangen og spurte selger hva det kunne være. Han avfeide vår bekymring og ledet oss til rommet under gangen hvor det er et rom som inneholder tank/holder for toalettet. Han viste til at det var denne som utgjorde lukten i gangen.

Vi slo oss til ro med dette, men etter at vi overtok fritidshuset 15. april 2010, har bekymringen tidvis blitt aktivert. Eksempelvis oppstod gule striper, som vi undret oss om kunne være rennemerker fra vann, lekeens gule dråpe merker, særlig rundt vinduet og på yttervegg i gang. I tillegg kjentes ikke denne lukten å ha sammenheng med lukten fra kloakk/tank under gang. Maling i yttervegg gang var også sprukket i panelet flere steder og på list rundt vinduet, men vinduet for øvrig så veldig bra ut og angivelig ganske nylig skiftet.

Disse merkene ble vasket bort og ventil sto åpen. I tillegg bodde vi sammenhengende der fra 1 juni til 1 oktober, så huset ble mye luftet gjennom åpne dører og vinduer. Gul/brune merker oppsto igjen utover sensommer og høst, men i mindre omfang. Vi oppdaget også lignende merker/skade på maling i panelen i andre rom, eksempelvis stue. Yttervegg på kjøkken er kledd med fliser, likens vegg mot bad/gang, slik at det ikke lett å vurdere aktuell tilstand der.

Første gang vi kontaktet dere, ble vi rådet til å la noen kyndige vurdere forholdet, som medførte at vi kontaktet en nabo til fritidshuset, han er snekker. Vedkommende vurderte forholdet til å være lokalt nærmere bestemt i gangen, det ble satt inn en ekstra ventil i gangen for å gi bedre lufting der og han anbefalte å åpne ene ytterveggen innenfra og senke taket for å gi bedre lufting mellom yttertak og isolasjon. Han mente det burde gjøres til vår/sommer 2011.

Imidlertid fikk saken en langt mer alvorlig vending, da vi aktuell helg oppdaget at det sto vann i vinduet/gang og det dryppet hyppig ned i vinduskarmen og videre ned på gulvet, se for øvrig skademelding. Det ble tatt bilder med en av våre mobil telefoner, men mobilen "kollapset" like etter og måtte skiftes ut. Av den grunn finnes nå kun dokumentasjon fra takserer. Vi tørket opp og satte et halvt liter vannglass i vinduskarmen, dette ble halvfullt etter ca. 2-3 timer.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Vår tidligere omtalte nabo, besiktiget forholde tog anbefalte å straks få en skade takserer til å vurdere saken. Aktuell nabo prioriterte som strakstiltak å lage to ventiler i møne på hver kortvegg av fritidsbolig, hvilket han gjorde samme helg. Han oppdaget da at deler av de forhold som aktuell skade takserer senere i sin rapport redegjør for. Vi fikk i den påfølgende uke kontakt med aktuell takstmann som påtok seg oppdraget, rapporten ble mottatt rett før påske.”.

Kjøper rekvirerte takstmann Gunnar Bjånes til å besiktige eiendommen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 07.03.2011 (**bilag 6**) Av rapporten hitsettes:

”... Grunnlag for reklamasjonsrapport:

På senvinter 2011 oppdaget eier betydelige isdannelse under taksskjegg på nordsiden av hytta. Eier oppdaget også noe vannansamling og drypping fra listverk og over vindu i inngangsparti. Eier ble da bekymret og kontaktet undertegnede for å finne årsaken til problemene med is og vannlekkasje.

Forhold avdekket på befaringen:

På befaringstidspunktet var mye av isdannelsens smeltet ifølge kunde. Men det var fremdeles betydelige mengder med vann/is langs takfot og på panel på nordsiden av hytten. Ved vindu i inngangsparti var det synlig vann og store fuktutslag på protimeter.

Grunnen til at disse isdannelsene/vannansamlingen oppstår er byggefeil. Ved ombygging og løfting av takkonstruksjoner er det ikke sørget for at skråtak blir tilstrekkelig luftet. Varm luft som trenger gjennom fuktsperre blir derfor ikke ført vekk med luftingen over isolasjonen slik den skal. Den vil i stedet kondensere og vi får derfor problemer med vann langs takfot.

Konstruksjon: Delvis kaldt loft / kalt loft.

Over inngang er det kaldt loft, resten av hytta har kaldt tak. Det er ikke tilstrekkelig lufting verken ved takfot eller mellom isolasjon og undertak.

Skadeårsak: *ikke tilstrekkelig lufting av takkonstruksjon. Dette har så ført til at varm fuktig luft har kondensert inne i konstruksjon. Noen som igjen har ført til vann/sopp skader.*

Skadeomfang:

Store deler av tak, og ca. halve nordveggen har vært utsatt for vannskade...

... Reparasjonskostnader:

... Totale reparasjonskostnader eks. mva 143 300.”.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev datert 18.05.2011 (**bilag 7**). Avslaget ble begrunnet med at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhl. § 4-19 første ledd. Her ble det bemerket:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"... I dette tilfellet skriver du i reklamasjonen at du har henvendt deg til oss to ganger høsten 2010 og sist gang, februar 2011. Du har også kontaktet eget forsikringssselskap men fått avslag fra dette selskapet.

Alle henvendelser til Protector Forsikring ASA loggføres i eget system, og undertegnede har gjennomgått logg uten å finne din registrerte henvendelse. Dersom du kun har hatt telefonisk kontakt er dette ikke uansett å regne som en nøytral reklamasjon, uten at du snarlig sender inn reklamasjon for dette. Servicekontoret som mottar alle henvendelser oppfordrer alle som fatter mistanke om et forhold å reklamere skriftlig – umiddelbart.

Allerede høsten 2010 burde en reklamasjon vært fremmet mot Protector Forsikring. Det er da følgelig mer enn 2 – 3 måneder siden forholdene ble oppdaget, uten skademelding ble sendt inn. I henhold til rettspraksis på området er det da ikke reklamert innen rimelig tid slik loven krever...

... Det følger da av avhendingsloven § 4-19, at du har tapt retten til å anføre forholdet som en mangel...".

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved brev datert 29.06.2011 (bilag 8). Her bemerket kjøper:

"Første henvendelse til Protector var på generelt grunnlag til hhv eget forsikringssselskap og Protector om hva vi måtte gjøre hvis det var noe feil på bolig. Vi fulgte de råd som vi fikk slik det fremgår av vår skademelding.

I vår andre henvendelse fulgte vi Protector's råd ved å kontakte sakkyndige slik det fremgår i vår skademelding 29.04.11, denne mente at skaden ikke var omfattende nok til at det var grunnlag til å gå videre med sak til Protector.

Jfr. avhendingsloven § 4-19 om reklamasjon fremgår det ingen tidsfrist bortsett fra 5 år etter kjøp. At vår mulighet til å reise en sak om eventuell skader på fritidsbolig måtte skje innen 2-3 måneder som her anføres av Protector, kom ikke frem i vår telefonkontakt. Det er imidlertid innen 2-3 måneder aktuelt forhold er innrapportert. Fra vår side hevdes det at dette er et fritidshus som vi ikke benyttet i særlig grad før senhøsten 2010 til vår 2011.

Skaden det reklameres på ble først oppdaget når takstmann ble innhentet, jfr. skademelding og rapport fra denne. Det var umulig for oss å forstå at vi hadde en skade å melde til Protector før takstmann Gunnar Bjånes kom med sin rapport. Han kunne heller ikke se noe uvanlig utenom at det var for liten avstand mellom isolasjon og yttertak. Han tok derimot flere bilder i gjennom lufteluker vi fikk laget rett før han kom. Etter å ha analysert bildene hjemme, ringte han tilbake med en overraskende beskjed om at taket var feilkonstruert. Det var stående igjen et gammelt hyttetak som ikke var fjernet før det nye var bygget. Altså en alvorlig konstruksjonsfeil som var umulig å se, ved vanlig befarings av både lekmann og fagmann. Det er grunn til å anta at forrige eier og de som la nytt

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

shingeltak ble kjent med konstruksjons skaden, jfr. prospektet er nytt shingeltak lagt i 2002. Dette forholdet burde derfor lagt frem i prospektet.

Det presiseres at det forhold som her reklameres på var umulig for oss å reklamere på før aktuell rapport fra Bjånes forelå. Aktuell helg vi oppdaget at det dryppet vann inn i gangen ble takstmannen kontaktet umiddelbart. Hans første befaring var 7.mars og vår skademelding er datert 29.04.11, hvilket er innenfor frist som oppgis av Protector til å være 2-3 måneder innen skaden ble oppdaget.

Vi opprettholder av disse grunner vår reklamasjon og forventer derfor at Protector påtar seg ansvar for å utbedre forholdet slik vi tidligere også har redegjort for.”

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 06.07.2011 (**bilag 9**). Selskapet opplyste at deres tidligere standpunkt i saken ble opprettholdt.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 08.07.2011 (**bilag 10**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Sekretariatet vurderer først spørsmålet om hvorvidt kjøper har reklamert rettidig etter avhendingsloven § 4-19.

Det er på det rene at kjøper har reklamert innen fem år fra overtakelsen av eiendommen, jf. avhendingsloven § 4-19 andre ledd. Spørsmålet i dette tilfellet er om kjøper har fremsatt reklamasjon innen ”rimelig tid” etter § 4-19 første ledd.

Bedømmelsen av hva som er rimelig tid, beror på en konkret vurdering. I Høyesteretts dom inntatt i Rt. 2010 s. 103 tolker Høyesterett reklamasjonstiden i § 4-19 og uttaler følgende: ”Etter min oppfatning må en reklamasjonstid etter avhendingsloven på tre måneder være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget. En 3-måneders frist vil i utgangspunktet være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg.” (Avsnitt 66).

Med bakgrunn i høyesteretts avgjørelse, legger sekretariatet til grunn at en reklamasjon som fremsettes tre måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i normaltillfellene må anses for å være fremsatt for sent.

Første spørsmål sekretariatet må ta stilling til er når det ble reklamert over forholdet. I nærværende sak fremgår det av kjøpers reklamasjon at kjøper oppdaget symptomer på vannskader kort tid etter overtakelse av fritidsboligen. Overtakelsen skjedde 15. april 2010. Kjøper skal angivelig ha kontaktet selskapet høsten 2010, grunnet mistanke om vannskader. Selskapet skal da ha rådet kjøper til å kontakte sakkyndig. Selskapet bestrider imidlertid at kjøper har vært i kontakt med dem høsten 2010.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Selskapet opplyser at alle henvendelser til selskapet loggføres i eget system. Selskapet skal ha gjennomgått logg, uten å finne kjøpers henvendelse. Videre opplyste selskapet at servicekontoret som mottar alle henvendelser oppfordrer alle som tar kontakt grunnet mistanke om mangler å reklamere skriftlig og umiddelbart. Sekretariatet bemerker at disse rutinene selskapet her beskriver er å anse som fast bransjepraksis. Videre vil sekretariatet bemerke at av bevissikringshensyn bør reklamasjonen fremsettes skriftlig. Ved tvil om det er reklamert vil bevisføringsplikten ligge på den som hevder at det er fremsatt reklamasjon, det vil si kjøper. Sekretariatet finner etter dette det ikke tilstrekkelig bevist at kjøper var i kontakt med selskapet høsten 2010. Det ble derfor ikke på dette tidspunkt fremsatt nøytral reklamasjon. Sekretariatet legger etter dette til grunn at kjøper reklamerte overfor selskapet første gang den 29. april 2011.

Videre må sekretariatet ta stilling til når reklamasjonsfristen i denne sak begynte å løpe. Kjøper opplyste at de bebodde hytten sammenhengende fra 1. juni til 1. oktober 2010. I løpet av den tiden hadde kjøper oppdaget symptomer på vannskader, som gule flekker og rennemerker nedover vegg og rundt vinduet, skade på panel og vinduslister og vond lukt. Kjøper lyktes ikke i å vaske vekk flekkene, i det de dukket opp igjen på høsten 2010. Da skal kjøper også ha oppdaget skade på panelet i andre rom, eksempelvis i stuen. Sekretariatet er av den oppfatning at disse symptomene er så tydelige, at kjøper allerede i dette tidsrommet burde dannet seg en oppfatning av at det var tale om en vannskade. Dette er et moment som taler for at reklamasjonsfristen begynte å løpe høsten 2010.

Kjøper opplyste i reklamasjonen at de mistenkte at forholdene var vannskader, og at de høsten 2010 hadde kontaktet selskapet, og at de av selskapet hadde blitt rådet til å kontakte sakkyndige, for faglig vurdering av forholdet. Dette rådet ble angivelig gitt første gang kjøper tok kontakt med selskapet. Kjøper hadde da fulgt selskapets råd og tatt kontakt med snekker, som var nabo på fritidseiendommen. Sekretariatet er usikker på når snekker besiktiget eiendommen, men legger til grunn at det var på høsten 2010, idet kjøper i reklamasjonen opplyste at de tok kontakt med selskapet første gang høsten 2010. Snekker hadde rådet kjøper til å sette inn en ekstra ventil i gangen for bedre lufting. Han hadde også anbefalt å åpne ene ytterveggen innenfra og senke taket for å gi bedre lufting mellom yttertak og isolasjon. Han mente at dette arbeider burde utføres sommeren 2011. Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ved disse rådene hadde fått en klar indikasjon på at taket på fritidsboligen var heftet med mangel. Dette er også et moment som taler for at reklamasjonsfristen begynte å løpe allerede høsten 2010.

Kjøper opplyser i reklamasjonen at de en helg var kommet til hytten hadde oppdaget at vannet rant nedover vinduet og ned på gulvet i gangen. Angivelig skal kjøper påfølgende uke ha fått kontakt med takstmann. Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper burde besørget taksering av skaden på et tidligere tidspunkt, allerede høsten 2010, når snekker hadde konstatert mangler ved taket på fritidsboligen.

Sekretariatet bemerker at det er tilstrekkelig med nøytral reklamasjon, det vil si at kjøper gir varsel om at det foreligger et avtalebrudd. Det kreves dermed ikke full oversikt over misligholdets omfang. Reklamasjonsfristen begynner å løpe når kjøper burde ha oppdaget mangelen.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet legger etter dette til grunn at i alle fall innen 1. oktober 2010 viste mangelen seg på en slik måte at kjøper burde ha dannet seg en klar oppfatning at forholdet utgjorde en vannskade. Etter sekretariatets oppfatning burde kjøper ha fremmet reklamasjon ovenfor selskapet allerede etter de oppdaget tydelige symptomer på vannskade og etter at snekker hadde besiktiget eiendommen høsten 2010.

Etter en helhetsvurdering legger sekretariatet til grunn at reklamasjonsfristen begynte å løpe senest 1. oktober 2010. Dette innebærer at kjøpers reklamasjon av april 2011 var for sent fremsatt. Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ved å reklamere over forholdet godt over fem måneder etter at manglene ble oppdaget ikke oppfylder vilkåret "innen rimelig tid" etter avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet finner videre ikke grunnlag for at unntaket i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse, idet det ikke foreligger dokumentasjon for at selger har opptrådt "grovt aktilaust, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru" i denne sak.

Sekretariatet har derfor kommet til at kjøper har tapt retten til å gjøre mangelen gjeldende ovenfor selskapet.

Idet sekretariatet har kommet til at det er reklamert for sent ovenfor selskapet, vil det ikke vurderes hvorvidt den anførte forholdet utgjør en mangel i henhold til avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre alternativ.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved e-post datert 08.08.2011 (**bilag 11**). Av kjøpers klage hitsettes:

"... Vi vil at Sekretariatets vurdering skal overprøves av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

I den anledning presiseres igjen at det ikke har foreligget en sak for Protector før vi tok kontakt med skadetakserer.

Tvert om ble vi slik vi tidligere har anført frarådet av aktuell snekker å føre sak, da denne vurderte forholdet å være lokal i gang og langt unna kostnadene som er aktuelle for eierskifteforsikring."

Ved e-post datert 09.08.2011 opplyste selskapet til KKFE at de ikke hadde ytterligere kommentarer i saken (**bilag 12**).

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøperne har reklamert rettidig overfor selskapet etter avhendingsloven § 4-19.

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

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