

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 002

23.8.2007

For sen reklamasjon vedrørende fukt på bad – reklamasjon etter flere fuktmålinger – avhl. §§ 4-19, jf 4-9, § 3-9.

Bolig overdratt ”som den er” den 14.1.2005. I mars samme år oppdaget kjøper sprekker i fugemasse på badet. Det ble foretatt målinger som viste store mengder fukt. Skaden ble forsøkt utbedret ved å tørke gulv og vegger. Nye målinger i mai og juni samme år viste fortsatt store mengder fukt på badet. Reklamasjon ble fremsatt fra kjøper i brev til selskapet av 18.8.2005. Kravet ble avslått som for sent fremsatt fra selskapets side da forholdet var oppdaget allerede i mars 2005. Kjøper fremholdt at han hadde forsøkt å foreta en enkel og billig utbedring, noe som ville ha medført at de slapp og fremme reklamasjon overfor selskapet. Forsikringsklagekontoret (FKK) uttalte at det i vurderingen måtte tas hensyn til at kjøper hadde fulgt de sakkyndiges råd om å kartlegge om forholdet kunne utbedres uten store kostnader. FKK bemerket at det var i selgers/selskapets interesse at krav knyttet til forhold som enkelt lot seg rette ikke fremmes.

Antatt økonomisk omfang: Kr 150 000 – 160 000 (Iflg. Klager)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda skal ta stilling til er hvorvidt reklamasjonen er rettidig fremsatt. Dersom reklamasjonen må anses for rettidig, skal det vurderes hvorvidt forholdet representerer en mangel ved eiendommen som berettiger et prisavslag som kan kreves dekket under eierskifteforsikringen.

I henhold til avhendingslovens § 4-19, taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjon ikke fremsettes innen ”rimeleg tid”. Reklamasjonsfristen starter sitt løp fra det tidspunkt forholdet ble eller burde blitt oppdaget. I tilfeller hvor man er usikker med hensyn til eventuell skadeårsak og/eller omfang, plikter kjøper å fremsette en nøytral reklamasjon hvor det orienteres om forholdet og at krav vil kunne komme til å bli fremmet etter nærmere undersøkelser.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Med bakgrunn i rettspraksis legger KFE til grunn at en reklamasjon som fremsettes 3-4 måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i normaltilfellene må anses for å være fremsatt for sent.

Ut fra de faktiske opplysninger som fremgår i den dokumentasjon som er forelagt KFE, legges det til grunn at det i midten av mars 2005 ble avdekket store mengder fukt i hele badegulvet og deler av badeveggen. I henhold til rapport utarbeidet av rørleggermester Ronny Røa, på vegne av klager, hadde badet stått ubrukt i perioden fra overtakelse til de første fuktmålingene ble foretatt. Det legges videre til grunn at det ble foretatt to nye målinger i mai og juni for å få bekreftet eller avkreftet at det var så fuktig som de første målingene viste.

KFE er av den oppfatning at nøytral reklamasjon skulle vært fremsatt allerede i mars måned da det ble avdekket betydelig fukt på badet. Allerede på dette tidspunkt forelå det tilstrekkelig med opplysninger til at klager burde ha forstått at badet muligens var beheftet med alvorlige feil. At man fant grunn til å foreta ny kontrollmåling i mai måned underbygger dette.

KFE finner at reklamasjonsfristen startet sitt løp i midten av mars måned da den første fuktmåling ble foretatt. Reklamasjon ble først fremsatt 5 måneder senere, ved brev av 18.8.2005, hvilket må anses for sent i henhold til gjeldende bestemmelser.

Under enhver omstendighet burde reklamasjon vært fremsatt i mai måned da den nye målingen bekreftet de tidligere måleresultater. Sett i lys av den mistanke man fikk i mars måned, ville imidlertid reklamasjonen vært for sent fremsatt også med dette fristutgangspunkt.

Da reklamasjonen er for sent fremsatt, finner nemnda ikke grunn til å behandle spørsmålet om hvorvidt fukten ville representert en mangel ved eiendommen etter avhendingslovens bestemmelser.

Konklusjon: Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold (leder), Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Vedlagt følger sekretariatet i FKK sin redegjørelse til Forsikringssskadenemnda av 20.6.2007.