

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 263

08.0911

Saken omhandler:

Lekkasje i beslag på balkong og bakenforliggende råteskade.
Reklamasjons, avhendingsloven § 4-19.

Enebolig oppført i 1947, ble i 2005 solgt ”som den er” for kr 870.000,-. Overtakelsen fant sted 18. november 2005. Den 6. november 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over råteskader i stuetak og bærebjelker grunnet lekkasje i sinkbeslaget på balkonggulv. Selskapet avsto kjøpers krav i det de mente det var reklamert for sent i henhold til avhl. § 4-19. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet også kom til at det var reklamert for sent. Kjøper har klaget saken inn til KFE og fastholder at de avdekkede skader er dekningsmessig av selger/selskapet. Kjøper hevder at det er reklamert innen rimelig tid.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ikke dokumentert

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet i saken er om kjøper 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.

Av sakens dokumenter fremkommer det at klager oppdaget vannlekkasjen sent vinteren 2009. Råteskadene ble først oppdaget nærmere to år senere. Spørsmålet for nemnda blir etter dette om reklamasjonsfristen startet sitt løp fra tidspunktet for vannlekkasjen eller først når klager oppdaget råteskadene. Det er på det rene at dersom reklamasjonsfristen startet å løpe allerede fra tidspunktet for vannlekkasjen, er reklamasjonen for sen.

Nemnda er av den oppfatning at vannlekkasje som den aktuelle er en type feil som utløser en reklamasjonsplikt for kjøper. Som det fremgår av Klagenemnda for Eierskifteforsikrings uttalelse 20. januar 2011 (KFE-236) med videre henvisning til Rt. 2010 s. 1076 avsnitt 59, er det tilstrekkelig for en kjøper å reklamere nøytralt over ”fukt i boligen”. Samtidig innebærer det at en slik nøytral reklamasjon er tilstrekkelig også at en kjøper som er kjent med forholdet på en slik måte, plikter å fremsette reklamasjon på dette tidspunktet. Denne rettsoppfatningen er også lagt til grunn av professor Erik Monsen; ”Om reklamasjonsregler,

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser” inntatt i Jussens Venner 2010 s. 147 (s. 168-169). Det samme synspunktet kan langt på vei også utledes av Rt 2010 s. 103. I denne saken hadde ikke kjøperen visshet i hva feilen ved boligen bestod i, kun noen mistanker som senere ble bekreftet av en takstmann. Reklamasjonen som ble fremsatt etter takstmannens bekreftelse var likevel for sen idet Høyesterett mente at kjøper skulle reklamert alene ut fra mistanken han hadde på det tidligere tidspunktet. I relasjon til sistnevnte dom sier førsteamanuensis Trygve Bergsåker; ”Høyesterettsdom om avhendingsloven – Rt. 2010 s. 103” inntatt i Nytt i Privatretten nr. 2/2010 s. 17 (s. 18) at: ”Tonen i dommen er likevel slik at rådgivning til kjøpere må gå ut på at kjøperen reklamerer selv på vage mistanker...”. På denne bakgrunn legger nemnda til grunn at reklamasjonsfristen startet å løpe allerede fra tidspunktet for vannlekkasjen, slik at reklamasjonen om lag to år senere dermed er for sen.

Selv om man skulle legge til grunn at reklamasjonsfristen startet sitt løp først da råteskadene ble oppdaget den 23.08.10, er det nemndas syn at også en reklamasjon fremsatt 2 ½ måned senere er for sen. Nemnda viser i denne sammenheng til Rt. 2010 s. 103 avsnitt 69, hvor det fremgår at jo lengre ut i den absolutte reklamasjonsfristen etter § 4-19 annet ledd man har kommet, desto raskere må kjøper reklamere. I denne saken gjenstod kun svært kort tid av den absolutte reklamasjonsfrist på fem år, hvilket ut fra anvisningene i sistnevnte dom tilsa en reklamasjon ikke senere enn to måneder etter fristutgangspunktet.

Med bakgrunn i ovennevnte kommer nemnda til at reklamasjonen er for sent fremsatt, uavhengig av hvilket tidspunkt som legges til grunn for reklamasjonsfristens utgangspunkt.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-856.

Enebolig ble i 2005 solgt ”som den er” for kr 870.000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsprospekt med verdi- og lånetakst (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

”... **Byggeår:**

1947

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*...Kjøpsår:
1997."*

Av verdi- og lånetaksten hitsettes videre følgende:

"Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

... Utvendig kledning med stedvis noe råte i ender samt belistning rundt vinduer. Må påregnes skrapning og stedvis utskifting av panel ... Terrasser har stor slitasje, og bæring til terrasse ved stue har konstruksjonssvikt i bæring. Må påregnes oppussing av utvendige fasader.

... Innvendige overflater

... Tidmessig slitasje på overflater, stedvis oppussingsbehov...

... 14. Spesielle forhold

Boligen vurderes å ha noe oppussingsbehov på enkelte konstruksjoner og overflater. Må påregnes kostnader ved dette i nær fremtid."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger blant annet:

"Pkt. 5. Kjenner du til setningsskader? (sprekker i mur eller lignende) Svar: Ja.

Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei

Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei"

Kjøper overtok eiendommen 18. november 2005, jf. kjøpekontraktens § 8 (**bilag 1**).

Ved brev datert 6. november 2010 reklamerte kjøper til Selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over råteskader i stuetak og bærebjelker etter lekkasje i sinkbeslaget på balkonggulv. Av reklamasjonen hitsettes:

"Undertegnede og samboer [...] kjøpte 13/11-2005 [eiendommen].

På etterm vinteren 2009, dvs. ca 3 år senere oppdaget vi en lekkasje i stuetaket ved at det dryppet vann ned i stuen. Dette kunne ikke komme fra andre steder enn balkongen i 2. etg. Det lå ca. ½ meter snø på balkongen og dette ble måket vekk umiddelbart og det sluttet å dryppe ily. Kort tid. Forklaringen var at siden snøen isolerer godt hadde varmen fra stuen under smeltet snøen nederst slik at det ble "basseng" med vann på balkonggulvet.

Når man ser på gulvet på balkongen ... etter at det er åpnet, og ser råteskadene er det rimelig å anta at det har vært lekkasje i en god del år. Vi oppfatter dette som en skjult feil, rimeligvis også for tidligere eier ...

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Vi måtte jo ta konsekvensene av den oppdagelsen og etter nøye saumfaring av sinkbeslaget på balkonggulvet fant vi noen fine sprekker i sinken. Ikke i skjøtene som vi selvsagt hadde besiktiget ved kjøpet, men midt i platene noen steder ...

Om man skal sammenfatte skadene så er altså bjelkene, i alle fall på den midtre delen av balkongen helt ødelagt ...

... Det må innrømmes at vi har begynt å tenke forsikring lovlig sent i løpet, siden eierforsikringen løper ut ila. Få dager, men det er da over halvannet år siden vi gjorde denne oppdagelsen. Det inntrufne innebærer selvsagt en kostnad for oss som vi ikke regnet med."

Selskapet avsto kjøpers krav i brev datert 19. november 2010 (**bilag 5**). Selskapet var av den oppfatning at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid i henhold til avhl. § 4-19 første ledd. Av avslaget hitsettes:

"I følge reklamasjonen deres ble forholdet oppdaget senvinteren 2009. Vi mottok deres reklamasjon den 16. november 2010. Det vil med andre ord si at det ble reklamert 1 ½ år etter at forholdet ble oppdaget. Reklamasjonsfristen begynte å løpe i mars 2009, og dere kunne senest ha reklamert til Protector i april/mai 2009.

På bakgrunn av ovennevnte fremstår reklamasjonen dessverre som klart for sent fremsatt i henhold til avhendingslovens reklamasjonsregler. Hadde dere tatt kontakt med Protector forsikring og sendt oss en nøytral, enkel reklamasjon våren 2009 så kunne vi ha sett på saken.

I følge avhendingsloven § 4-9, jfr. § 4-19, har dere på denne bakgrunn tapt retten til å anføre forholdene som mangler."

Kjøper fastholdte sitt krav overfor selskapet ved brev datert 23. november 2010 (**bilag 6**). Av kjøpers brev hitsettes:

"Aller først vil jeg påpeke at reklamasjonen ikke ble mottatt hos dere 16. november ... Vi daterte vår reklamasjon lørdag 6. november..."

... I vårt tilfelle er det slik at skadene ble oppdaget 23. eller 24. august i år. Dette kan dokumenteres via bilder tatt med digitalkamera og overført til vår PC 29. august. Og det betyr at det gikk om lag to og en halv måned frem til vi sendte reklamasjonen...

[...] og tok beslutningen om å få til et glassoverbygg.

Vi ser at komponenter til glassvegger ble bestilt i mai og da de var på plass kunne vi bestille glass til takkonstruksjon i juli.

Dette ankom august/september.

Vi hadde da hatt presenningstak i et par måneder.

Har må det nevnes at min samboer fikk hjerneblødning 4. juni 2009.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Med lammelse i venstre side er hun avhengig av bistand hele døgnet.
Det endret det meste. Også min mulighet til fortsatt å jobbe både ute og hjemme.
Det ble besluttet å vente med takkonstruksjonen til over vinteren. Og det ble måneder med "vakthold" når det blåste kraftig og måking av snø når det bygget seg opp på presenningen.*

*Vi kan altså si at det tok noe lang tid før vi fikk kunne åpne gulvet under betryggende forhold. Men her er det viktig å merke seg at fra dryppet og frem til vi åpnet dette, ved å klippe opp sinken, hadde vi ikke noen grunn til å tro at det stod så dårlig til nede i konstruksjonen som det gjorde.
Vi hadde rett og slett ikke tenkt "forsikring" før vi åpnet gulvet.
Vi oppfattet dette rett og slett som noe som hadde skjedd i "vår tid".
Vi hadde bare sett for oss en lengre periode med lufting og tørking og moderate utbedringer. Mer i tråd med det man er vant til når man kjøper et gammelt hus.
Det var først da vi åpnet at vi skjønnte at her måtte det ha sivet inn vann i mange år, uten å ha rent igjennom taket, for det vi så var utvilsomt et resultat av lekkasje i mange år.
Og dermed en skjult feil.
Da skjønnte vi at disse sprekkene vi hadde oppdaget utvilsomt var av eldre dato.
Det vi avdekket kunne rett og slett ikke være resultatet av en enkelt lekkasje.
Derfor hevder vi at det er feil lovanvendelse å avvise dette fordi vi ikke tok kontakt med en gang det dryppet i ca. mars 2009.
Vi visste ikke og kunne ikke vite at det var av så alvorlig karakter.
Da vi først så dette i august i år gikk det altså i underkant av to og en halv måned til vi sendte reklamasjonen...".*

Selskapet avsto kjøpers krav på nytt i brev datert 1. mars 2011 (**bilag 7**). Selskapet bemerket at kjøpers brev datert 23. november 2010, ikke ble mottatt hos dem før i februar 2011. Selskapet opplyste videre at de hadde foretatt en ny gjennomgang av saken, men fant ikke grunnlag for å endre sin tidligere avgjørelse. Av brevet hitsettes:

"Forholdet ble oppdaget i 2009. Det endrer ingenting at reklamasjonen ble mottatt hos oss noen dager tidligere enn vi hadde notert oss.

Vi beklager at vi ikke kan ta hensyn til deres vanskelige situasjon. Det lengste vi kan strekke oss er at man reklamerer innen 3 måneder etter at forholdet er oppdaget. Den normale reklamasjonsfristen er 2 måneder...".

I brev datert 16. mars 2011 klaget kjøper saken inn for KKFE (**bilag 8**). Av klagen hitsettes:

*"Som det vil fremgå går uenigheten på når det skulle vært fremsatt klage.
Protector hevder at vi burde klaget når vi oppdaget drypp.
Vi sier at da vi oppdaget drypp trodde vi at dette var noe nytt. Vi hadde bodd i huset i ca. 3 år uten å merke noe som helst.*

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det var først da vi klippet opp sinkbeslaget på balkongen, og så råteskadene, at vi skjønnte at lekkasjen måtte ha pågått i mange år. At dette hadde vært en skjult feil da vi overtok huset. Fra vi skjønnte dette og frem til vi klaget gikk det altså to og en halv måned.

Siden Protector aldri har behandlet klagen som sådan, men bare har avvist den på formelt grunnlag, sender vi bare med kopier av korrespondansen som er utvekslet. Protector har all dokumentasjon i saken.

Det vil også fremgå at Protector hevder at de ikke har mottatt vårt brev/klage av 23. november før de mottok kopi av dette da jeg ettersendte svar på brevet i februar.”

Selskapet opplyste i e-post datert 6. mai 2011 (**bilag 9**) til KKFE at de ikke hadde noen ytterligere kommentarer til klagen, utover det som fremgikk av tidligere oversendt korrespondanse.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 12. april 2011 (**bilag 10**). Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Det synes å være enighet mellom partene om at det er reklamert innen den absolutte fristen på fem år. Spørsmålet blir dermed om kjøper har reklamert innen rimelig tid etter at forholdet ble eller burde blitt oppdaget.

Sekretariatet er noe usikker på om den påståtte mangelen skal anses for å ha blitt oppdaget i mars 2009. Imidlertid er sekretariatet av den oppfatning at lekkasjen som oppstod burde resultert i at kjøper igangsatte undersøkelser for å avdekke årsaken eller eventuelle følgeskader. Dersom det hadde blitt igangsatt slike undersøkelser hadde også råteskaden blitt oppdaget.

Sekretariatet har etter dette kommet til at forholdet burde blitt oppdaget i mars 2009. Etter dette tidspunkt måtte kjøper reklamert innen rimelig tid for at kravet ikke skulle gå tapt. Hva som er innen rimelig tid beror på en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering. I rettspraksis har ”innen rimelig tid” i avhendingsloven tradisjonelt blitt forstått som 3 -4 måneder avhengig av de konkrete forholdene i saken. I senere rettspraksis har dette blitt strammet inn noe, særlig for tilfeller hvor det har gått lang tid fra overtagelse til forholdet viser seg. Det vises særlig til Rt 2010 s 109.

I dette tilfellet har det gått om lag 1 ½ år fra forholdet burde blitt oppdaget til det ble reklamert. Dette er åpenbart ikke ”innen rimelig tid”.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det er reklamert for sent.”

Ved brev datert 24.april 2011 klaget kjøper saken inn til Klagenemnda for eierskifteforsikring (**bilag 11**). I klagen bemerket kjøper blant annet:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"Vi er selvsagt skuffet over ikke å få medhold i sekretariatet, men noterer at dere i alle fall er "litt" usikre på om det er riktig å anse mangelen for å ha blitt oppdaget i mars 2009. Det er litt greit å høre, fordi vi oppdaget jo ikke noen skjult feil den gangen. Vi skjønnte bare at vi hadde fått en lekkasje. Videre er vi skuffet over argumentene om at vi burde foretatt undersøkelser for å avdekke årsaken og eventuelle følgeskader.

For det første fant vi jo årsaken med en gang. Det er noen fine sprekker i sinken som vi dro silikon fugemasse over.

For det andre boret vi hull nedenfra i stuetaket for at det skulle tørke.

Taket har for øvrig et stubbgulv som gjorde at vi ikke var så bekymret for store skader.

Vi har jo også hørt fra forsikringselskapet at vi burde åpnet og sjekket.

Hvorfor i all verden skulle vi det?!

Vi visste at nå var det tett og sinkbeslaget var jo den beste barrieren!! Jeg vil vel si det så sterkt at "ikke ti hester" ville fått meg til å klippe opp dette sinkbeslaget på dette tidspunktet.

Vi hadde en stue under og det regner og blåser i Norge!

Det var jo først når alt var innbygget vi skulle åpne opp. Da kunne vi gjøre det uavhengig av både regn og kulde.

Vi er mer ydmyke for argumentet om at det tok lang tid.

Det er riktig.

Det eneste undertegnede kan anføre er at etter at min samboer fikk hjerneblødning 4. juni og siden vært pleiepasient, ble min fritid og arbeidstid redusert til et minimum.

Jeg har forsøkt å rekonstruere fremdriften og ser at vi fikk tilbud på glassvegger 4. mai. Vi skyter inn her at dryppingen ble oppdaget i slutten av mars.

Vi tok altså beslutningen om at balkongen måtte bygges inn relativt fort.

Jeg husker at jeg hadde som mål å få dette i orden i løpet av sommeren slik at vi kunne åpne og få tørket konstruksjonen utover sensommeren og høst.

Jeg husker også at vi fant ut at veggene måtte opp før vi kunne beregne takkonstruksjonen. Fall på tak og trekantkarmer på hver endevegg osv.

Så fort glassveggene var oppe ca. juli /august fikk vi på et provisorisk presenningstak og følte det som en milepel!

Vi ser også at glass til tak ble levert i midten av september og at jeg da følgelig kunne begynne å lage takelementene.

Med det ble altså et presenningstak gjennom høststormer og snøfokk den første vinteren ...

... Hvis ikke dette med min samboer hadde skjedd hadde vi høyst sannsynlig klippet opp sinkbeslaget omtrent ett år tidligere og da avdekket den skjulte skaden.

Men det ville jo også vært for sent! Det ville ha vært 5-6 måneder etter at vi oppdaget drypping.

Vi ville jo hatt samme fokus.

Passet på som en smed for at ikke vann skulle komme ned i konstruksjonen.

Ikke gjort noe overilt.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Sørget for trygg overdekning før vi hadde åpnet.
Vi ville heller ikke da ha avdekket noen skjult skade før vi klippet opp sinkbeslaget.*

Vi vil gjerne ha dette overprøvet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.”

KFE bes om å ta stilling om det er reklamert innen rimelig tid i henhold til avhendingsloven § 4-19.