

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 480

12.12.2014

Saken omhandler:

Utett bad.

Reklamasjon. Avhendingsloven § 4-19.

Hel tomannsbolig oppført i 1955, ble i november 2010 solgt ”som den er” for kr. 2 250 000,-. Overtakelsen fant sted 01.12.2010. Etter å ha utført flere befaringer i kjøpers bolig, utarbeidet firmaet Vanntapsanalyse AS en skaderapport datert 24.10.2013. I rapporten fremgikk det at det hadde blitt registrert lekkasje fra baderom i boligens 2. etasje som følge av manglende oppbrett av membran ved dørterskel. Det fremgikk videre at firmaet hadde besikket boligen minst to ganger, hvor den siste befaringen var 14.10.2013. I november 2013 opplyste kjøpers husforsikringsselskap til kjøper at de ikke ville dekke skadene i forbindelse med baderommet. Ved brev datert 23.01.2014 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over de avdekkede forholdene. Selskapet ba kjøper om å dokumentere reklamasjonskravet. Selskapet tok samtidig forbehold om å påberope seg at det var reklamert for sent. Det ble utarbeidet en ny skaderapport i regi av kjøper, som konkluderte med at sluk på bad var feil utført, samtidig som at det manglet membran under terskel. Det var behov for totalrehabilitering av baderommet. Selskapet avslø kjøpers reklamasjon med den henvisning at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet, jf. avhl. § 4-19. Det ble vist til at forholdet senest måtte ha blitt avdekket ved befaringen til Vanntapsanalyse AS 18.09.2013, og at det dermed hadde blitt reklamert for sent. Kjøper opprettholdt reklamasjonen, og anførte at det ikke var grunnlag for å hevde at kjøper hadde opptrådt passivt i saken. Det ble vist til at kjøper hadde vært i kontakt med sin villaforsikring. Etter et nytt avslag fra selskapet, klaget kjøper saken inn til KFE. Kjøper anførte at reklamasjonen hadde blitt fremsatt rettidig, samtidig som at selger hadde gitt uriktige opplysninger om at badene i boligen var bygget av faglærte personer. Sekretariatet kom under noe tvil frem til at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet fant det videre ikke dokumentert at det forelå en kvalifisert klanderverdig opptreden hos selger, som medførte en suspensjon av reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 tredje ledd. Kjøper er uenig med sekretariatets avgjørelse, og har bedt om å få saken behandlet i KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 243 933,75,- inkl. mva (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt klager har overholdt den relative reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19 første ledd, hvoretter reklamasjon må fremsettes innen rimelig tid etter at kjøper burde oppdaget mangelen. Ut fra rettspraksis, se særlig Rt. 2010 s. 103, kan det som hovedregel legges til grunn at den relative reklamasjonsfristen er tre måneder fra fristen starter å løpe.

I spørsmålet om reklamasjonen er rettidig fremsatt, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall. Flertallet, medlemmene Anderssen og Vold, har kommet til at klager har reklamert innen rimelig tid.

Flertallet har i sin vurdering kommet til at reklamasjonsfristen ikke startet å løpe den 3.9.2013, da lekkasjevannet kom til syne i den underliggende etasjen. Flertallet har i vurderingen lagt avgjørende vekt på at det er tale om et nyere bad som hadde fungert tilfredsstillende i tre år etter overtakelsen. I et slikt tilfelle fremstår det etter flertallets syn som en helt realistisk mulighet at skadeårsaken skyldes et forhold som selger ikke er ansvarlig for i form av et plutselig og uforutsett rørbrudd. I denne situasjonen må klager etter flertallets syn ha noe tid til å undersøke årsaksforholdene nærmere. At klager ikke uten videre forstod hva årsaken til lekkasjen var, er etter flertallets syn forståelig når man ser at takstmannen som var engasjert til å avdekke skadeårsaken også først tok feil ved sin vurdering, se rapporten fra Vanntapsanalyse AS av 24.10.2013 (Bilag 5 til redegjørelsen). Flertallet oppfatter det slik at synspunktene her passer godt med anvisningene i Rt. 2011 s. 1768 avsnitt 29.

Når det gjelder tidspunktet reklamasjonsfristen startet å løpe, mener medlemmet Anderssen at dette skjedde den 14.10.2013 da Vanntapsanalyse AS foretok befaringsundersøkelse, mens medlemmet Vold har kommet til at reklamasjonsfristen startet sitt løp fra det tidspunkt klager mottok rapporten i slutten av november 2013 (Bilag 6 til redegjørelsen). Uavhengig av hvilket tidspunkt som legges til grunn, har flertallet kommet til at reklamasjonen som ble fremsatt ved klagers brev av 23.1.2014 er rettidig fremsatt. Medlemmet Anderssen har for sin del kommet til denne konklusjonen under adskillig tvil.

Mindretallet, medlemmet Leisner er i det vesentlige og resultat enig med KFE sin vurdering av 23.9.2014. Vurderingen følger som Bilag 17 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis medhold

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avgjørelsen er avsagt med slik dissens som fremgår ovenfor.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1383

Hel tomannsbolig ble i november 2010 solgt "som den er" for kr. 2 250 000,- jf. kjøpekontrakten **(bilag 1)**.

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

"... **Eiendomstype:**
Hel tomannsbolig...

... **Byggeår:**
1955, garasje 1987...

... **Standard:**
Boligen er normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og har siden 2005 blant annet fått nye flislagte bad med oppgradert rørsystem...".

I selgers egenerklæringsskjema **(bilag 3)** opplyste selger at han kjøpte boligen i 2005, og hadde bodd i boligen i 2 år. Videre opplyste selger blant annet:

"... Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppkader? Svar: Nei.

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja.

Pkt. 2.1. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Faglært. Hvis faglært, hvem: Tyrstrand byggevare...

... Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner...? Svar: Ja.

Pkt. 9. Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Faglært. Hvis faglært, hvem: Oppgradert el-anlegg – nytt skap og byttet noen kurser, nytt til badene.

Pkt. 10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Svar: Ja.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Pkt. 10.1. Hvis ja, er arbeidet utført av faglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Faglært. Hvis faglært, hvem: Venåsen rørservice på bad. Nye rør i kjeller. Rør i rør til bad... ”.

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 06.07.2010 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

*”... **Sammenfattet beskrivelse***

... På eiendommen er det oppført en horisontaldelt 2 manns bolig og en stor dobbel garasje. Normalt vedlikeholdt og en del påkost på badrom kjøkken og røropplegg samt el-opplegg...

... 200 Bygning, generelt

Hel 2 mannsbolig horisontaldelt, oppført i 2 etasjer over kjeller som er innredet og med noe bodplass. Fra 2005 er begge badrom pusset opp med fliser på gulv og vegg. Innredning med servant, dusj med buet herdet glassdør...

... Påkostninger:

Nye badrom (...) Nytt røropplegg fra kjeller bod og opp til enheter, også kjeller. Nytt sikringssskap med tilstøtende innmat automat sikring, jordfeilbryter etc...

... 273 Baderomsinnredning

I kjeller er det vaskerom/bad.

Baderom i 1 og 2 etg. med fliser på gulv og vegg.

Wc, servant i innredning med speil i lys og dusjnisje med buet herdet glass på begge badrom.

Begge badrom er nye og moderne og det er ikke indikert fukt i utsatte deler.

Pusset opp fra bunn med nye støpte gulver og varmekabler, membran i følge eier...

... 300 VVS

Nytt røropplegg i rør i rør, vannsentral på bad, beredere for 1 og 2 etasje plassert i teknisk rom i kjeller, bereder for kjeller i vaskerom/bad. Det er lagt nye avløpsrør i huset og ut utenfor grunnmur. Eldre avløp ut mur og ut i gaten... ”.

Kjøper overtok boligen den 01.12.2010, jf. bilag 1.

Etter å ha utført flere befaringer i boligen, utarbeidet Vanntapsanalyse AS rapport datert 24.10.2013 (**bilag 5**). I rapporten fremgikk det at det var registrert lekkasje fra badrom i boligens 2. etasje. Av rapporten hitsettes:

”... Når vi var her første gang for å finne ut hvor på badet lekkasjen var, hadde badet vært i bruk hele tiden, og det stod og dryppet vann ved inngangen til døra til badet under. Det stod vaskemaskin og tørketrommel i det ene hjørnet på badet i 2 etg og et dusjkabinett.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vi fikk frem vaskemaskin/tørketrommel, og fikk flyttet litt på dusjkabinettet slik at vi kom til sluket. Sluket ble tettet og fylt opp med vann for å se om det begynte å dryppe noe mer. Det var jo en del vann i himlingen som stod og dryppet hele tiden, men det så ikke ut til at det dryppet noe mer.

Ballongen i sluket ble tatt opp igjen, og det ble kjørt mye vann i sluket ved hjelp av dusjen. Da syns både vi og eier at det begynte å dryppe fortere, så vi antok at det var avløpet som var pågrenet i fra sluket det var noe feil ved.

Det viste seg at det ikke var riktig, så vi var der igjen den 14.10.13. Badet har ikke vært i bruk siden vi var her første gang, så alt var tørket opp.

Vi tettet sluket med ballong igjen opp slik at det stod vann på gulvet. Etter ca 45 minutter begynte det å komme vann i himling nede. Helt ute ved døra inn til badet under.

Vi gikk da opp på badet i 2 etg og tok vekk listen som sitter på innsiden av dørterskelen. Vi ser ingen membran som skal være brettet opp til terskel, men det stod en del vann mot dørterskel. Det er dette vannet som renner ned i etasjen under.

Feilen her er manglende membran brett opp til dørterskel. Det gjør at det vannet som går under påstøpen og renner på membranen som det mest sannsynlig ikke er noe fall på, renner ut ved dørterskel.

Så i stedet for lekkasje på avløpet blir det et utett bad.

Dette badet ser ikke så gammelt ut, så huseier bør kanskje ta kontakt med de som har utført arbeidet på dette badet.”

Ved brev datert 19.11.2013 (**bilag 6**) opplyste Sparebank 1 Forsikring at de ville dekke følgeskadene etter lekkasjen, mens skadene på selve badet ikke ville bli dekket. I brevet ble det opplyst at skadedato hadde blitt satt til 03.09.2013.

B&T Rørservice AS uttalte i e-post datert 20.12.2013 (**bilag 7**) at det så ut som om vann siger mellom membran og flis når vann stiger i sluk, og at dette renner ned til underliggende bad når det kommer til terskel, på grunn av at membran ikke er ført opp etter terskel, men avsluttet jevnt ved gulv.

Venåsen Rørservice AS uttalte i e-post datert 16.01.2014 (**bilag 8**) at firmaet hadde utført noen rørarbeider i boligen, men ingen bygningsmessige arbeider.

Ved brev datert 23.01.2014 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("Selskapet") over de avdekkede forhold (**bilag 9**). Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”... Salgsprospektet beskriver at bad både i 1 og 1 etasje er totalrenovert i 2005, samt nye kjøkken. Dette var avgjørende for avgjørelsen om kjøp, da dette er dyre rom å restaurere. Prospektet beskriver at baderommene har fått nye fliser, og oppgradert rørsystem. Verdi og lånetaksten beskriver at boligen i 2005 har begge badene blitt pusset opp i fra bunnen av med nye støpte gulv, varmekabler, membran etc.

Tidligere eier opplyser i Egenerklæringsskjemaet at baderommet er utført av faglærte. På rørdelen opplyser han at det er utført av Venåsen rørservice AS, og på det bygningsmessige opplyses det om at Tyrstrand Byggevare AS er utførende faglært.

Overraskelsen ble ganske stor da det etter ganske kort tid oppsto vannlekkasje fra baderom i 2 etasje og ned i 1 etasje. Etter mange runder og bare ansvarsfraskrivelser utførte forsikringen til nye eier, en ganske grundig analyse av vannlekkasjen, av firmaet Vanntapsanalyse AS, noe som resulterte i følgende konklusjon. Manglende membran opp til dørterskel, samt mest sannsynlig ikke fall på membran mot sluk (vedlegg 1). Forsikringen til huseier sier da at baderom ikke er vanntett, og omfattes ikke av forsikringen.

Huseier kontakter da Venåsen Rørservice, men de avviser å ha noe med det bygningsmessige å gjøre (vedlegg 2). Eier opplyser i egenerklæringsskjemaet at utførende faglært på bad er Tyrstrand Byggevare. Etter noen undersøkelser ble vi klar over at dette firmaet ikke lenger eksisterer. Det ble slettet fra Brønnøysundregisteret 23.12.2009, og er oppført som en byggevareforhandler, og meg bekjent IKKE utførende på renovering/oppussing av baderom (...) For å komplisere dette ytterligere, kommer vi ikke i kontakt med megler, da Hønefoss Eiendom er under avvikling. Vi har også vært i kontakt med takstmann, som råder oss til å kontakte eierskifteforsikringen.

Vi mener at tidligere huseier kommer med uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet, ansvarlig megler har ikke kvalitetssikret disse opplysningene, og ny eier sitter så med 2 ”nye” baderom, der bare et kan benyttes. Vi mener deretter at eierskifteforsikringen må aktiveres, slik at baderom i 2 etasje bygges etter gjeldende normer, slik at det igjen kan benyttes, at baderom i 1 etasje sjekkes av en faglært som kan bekrefte om dette er et tett baderom. Om ikke dette badet også utbedres. I tillegg til dette så må følgeskader at utett baderom over noe tid analyseres og evt. utbedres.

Vi regner med at Protector Forsikring har forståelse for det uføre ny huseier har havnet i, og ønsker å rydde opp i dette, slik at ny huseier endelig kan få det huset som ble beskrevet i salgsprospekt og som det ble betalt for...”

Ved brev datert 31.01.2014 bekreftet selskapet å ha mottatt reklamasjonen (**bilag 10**). Selskapet ba om at kjøper fremskaffet dokumentasjon for det påberopte forhold. Selskapet tok samtidig forbehold om senere å kunne påberope seg at det var reklamert for sent, ettersom selskapet så at kjøper hadde vært i kontakt med Vanntapsanalyse AS og avdekket problemet allerede i oktober 2013.

Norsk bygningskontroll Takstforretning AS utarbeidet takstrapport datert 13.02.2014 (**bilag 11**). Av rapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

"... 2. Dokumentasjon

Bilder som foreligger i rapporten dokumenterer forholdet...

... Kommentarer til bilde.

Sluket ligger så dypt ned i gulvet at det krever en ca. 6 cm høy skjøtering. Denne skjøteringen er kun et avkappet avløpsrør som er forsøkt tettet med membran. Dette har medført at sluket ikke kan renses...

... Siden skjøteringen ikke er av godkjent for sluket og sluket ikke kan renses vil hele sluket fylles med vann og renne sent ned, helt til sluket er tett og ikke vil ta unna for noe vann. Dette medfører til lekkasje i overgangen på denne uoriginale skjøteringen.

Membranen er fraværende under terskel.

Overgang gulv vegg. Her synker gulvet i forhold til veggene...

... Fuktnivået indikerer at gulvet er gjennomvått...

... Totalt inkl. mva 243 993,75,-...

Konklusjon:

For å få det produktet som kjøper her kunne forvente er det på sin plass å sanere badet i sin helhet, og dette i seg selv er på grunn av feil utførelse på sluket. I tillegg til feil utførelse på sluket så kan ikke membranen sees ved dørterskelen, og man kan se at overgang mellom gulv og vegg er i bevegelse og spriker.

Siden begge badene er utført på samme tid av samme person ansees forholdet som det samme i 1 etg. selv om det ikke er påvist noen lekkasje her foreløpig.

Det er overveiende sannsynlig at arbeidet med de nye badene kan ikke være utført av fagpersoner sett ut fra hvordan detaljer er løst.

Dette underbygger vår konklusjon om at begge badene må renoveres på nytt for at kjøper skal få det forventede produkt av bad...

... Befaringsprotokollen må ikke sees som en endelig liste over feil og mangler, men som et komplement til eventuelle andre reklamasjoner, dette da det kan være en fare for at baderomsvegg med dør til 1.etg og tilfarergulv, kan være fuktskadet. Dette blir belyst under reparasjonsarbeidet."

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev datert 28.02.2014 (**bilag 12**). Selskapet anførte at forholdet senest måtte anses å ha blitt avdekket ved befaringen ved Vanntapsanalyse AS 18.09.2013, og at reklamasjonen dermed var for sent fremsatt. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... I dette tilfellet fremgår det av informasjon fra Vanntapsanalyse at de var på befaring første gang allerede 18.09.2013. Senest på dette tidspunktet måtte forholdet ha vært oppdaget. Til tross for dette ble ikke reklamasjon fremsatt før nå, 23.01.2014. Dette må anses for sent i henhold til rettspraksis og etter avhendingslovens reklamasjonsregler.

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

Kjøper opprettholdte sitt reklamasjonskrav i brev til selskapet datert 08.03.2014 (**bilag 13**). Av kjøpers brev hitsettes:

"... 1. Om det er så åpenbart at definisjonen "innen rimelig tid" er overskrevet, så hvorfor forlangte Protektor at vi skulle fremskaffe en reklamasjonstakst til mange tusen kr? Datoen om når skaden ble oppdaget var også på dette tidspunkt gjort kjent for dere.

2. Vi ble kontaktet mandag 24.02 med beskjed om at Protektor ønsket en befaring av badet med sin egen takstmann. Dette ønsket ble selvfølgelig innfridd, men siden dette var i vinterferie uke, gjorde vi avtale om at takstmannen skulle komme i uke 10. Så overraskelsen var stor da avslaget kom, datert 28.02, uten at takstmannen hadde vært på befaring som avtalt.

3. Vi mener at Protektor fremstiller de faktiske forholdene på en feilaktig måte, og vil forklare dette her. Protektor påstår at huseier mister retten til å reklamere på grunn av § 4-19 i avhendingsloven, der det står innen rimelig tid. Vi vil derfor informere om at huseier aldri har opptrådt passivt i denne saken. Det normale for en huseier, når det oppstår en vannlekkasje, er å kontakte forsikringsselskapet som huset er forsikret i da skaden oppdages. Denne prosessen var ganske grundig og omfattende og tok noe tid, da det lenge var usikkerhet rundt årsaken til skaden. Når årsaken til skaden ble kjent, altså et bad med så mange alvorlige feil og mangler at det må totalrenoveres, ble Protektor kontaktet. Derfor mener vi deres påstand om at huseier mister retten til å reklamere på grunn av å være passiv, og at det ikke er reklamert innen rimelig tid blir helt feil.

4. Protektor viser til en dom i høyesterett i 2010. Vi mener at det blir totalt feil å vise til denne dommen i denne saken med tanke på de overstående punktene.

5. I tillegg til de faktiske forholdene, vil vi med dette gjøre dere oppmerksomme på at det har etter vårt skjønn, blitt oppgitt feilaktige og uriktige opplysninger i forbindelse med eiendomsoverdragelsen, noe vi forklarte for dere i det første brevet. Dette er ikke blitt kommentert i det hele tatt, og har stor betydning for saken.

Så etter en juridisk rådslagning, føler vi oss så sikre på at rettslig vurdering av de faktiske forholdene i denne saken vil tale i vår favør. Vi ber dere derfor om å gå gjennom saken på nytt..."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet opprettholdt sitt avslag ved e-post datert 14.03.2014 (**bilag 14**). I e-posten bemerket selskapet blant annet:

"... I dette tilfellet fremkom det etter nærmere undersøkelser frem at vanntapsanalyse var på første befarung allerede 18.09.2013 og at forholdet det reklameres på senest måtte vært oppdaget på dette tidspunktet. Til tross for dette ble ikke reklamasjon fremsatt overfor Protector før 23.01.2014. Det går over fire måneder fra dere senest måtte ha oppdaget forholdet før dere reklamerer. Dette må anses for sent i henhold til rettspraksis og etter avhendingslovens reklamasjonsregler...

... Det skal ikke mye til for å avbryte reklamasjonsfristen. Det er tilstrekkelig at det fremsettes en nøytral reklamasjon til Selskapet for å avbryte denne fristen. I dette ligger ikke at kjøper må ha full oversikt over mangelen og dens omfang, bare en viss oversikt som indikerer at det er tale om en mangel. Det er tilstrekkelig med en nøytral reklamasjon for å avbryte reklamasjonsfristen, det vil si at du gir selger varsel om at det foreligger et avtalebrudd og at du vil gjøre dette avtalebruddet gjeldende overfor ham...

... Hva gjelder deres kommentar til at det var unødvendig å be om skadetakst, ble det både i telefon og per e-post bemerket at vi tok forbehold om at det var reklamert for sent ettersom dere var i kontakt med Vanntapsanalyse i oktober 2013. Ettersom det ved nærmere undersøkelser ble oppdaget at dere allerede i september 2013 også hadde Vanntapsanalyse på befarung er det klart at dette er langt utover det som er regnet for å være i ytterkant av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er oppdaget...".

Kjøper klaget saken inn til KFFE ved brev datert 09.09.2014 (**bilag 15**). Av kjøpers klage hitsettes:

"... Frustrasjonen ble derfor stor, da vi oppdaget vannlekkasje fra det "nye" badet i 2 etasjen og ned til 1 etasje. Vi tok naturlig nok umiddelbart kontakt med forsikringsselskapet som huset da benyttet, Sparebank 1 forsikring, som igjen engasjerte firmaet Vanntapsanalyse AS. Rapporten fra dette firmaet ble ferdigstilt den 24.10.2013. Denne rapporten er jo helt klar på at det "nye" badet har alvorlige mangler, som fører til lekkasjen ned i 1 etasje. Svaret fra Sparebank 1 forsikring ble sendt oss den 19.11.2013. Sparebank 1 legger hele skylden på manglende membran, og avslår kravet med at utett/manglende membran ikke dekkes av forsikringen de tilbyr, men tipser oss om eierskifteforsikringen. Vi tok kontakt med Protector forsikring via telefon, fikk beskjed om å rette skriftlig krav, noe som ble sendt inn 23.1.2014...

... Det blir helt feil av Protector å hevde at huseier har vært inaktiv og meldt skaden for sent. Vi har jobbet hardt med denne saken i fra dag en, noe som kan leses ut i fra tekst over, samt vedleggende. Vi mener det er helt naturlig for en huseier, som ikke er ekspert på forsikrings juss, å ta kontakt med sitt eget forsikringsselskap når man oppdager en vannlekkasje 3 år etter et huskjøp. Første tanke går jo på et akutt tilfelle som forsaker lekkasjen, og ikke feil og mangler under renoveringen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nr. 2: Det blir helt feil av Protector å hevde at dommen i høyesterett Rt2010.s.103 skal gi noe form for presedens i denne saken, da vi mener disse to sakene ikke kan sammenlignes. Igjen, vi har jobbet meget aktivt med denne saken ut i fra de forutsetninger vi som vanlige huseiere og forsikringstaker har, fra dag en. Noe som ikke kommer frem her er dialogen opp mot Sparebank 1 som er uvesentlig for denne saken, men som også er ganske omfattende. I tillegg til alt overstående, har det også i mellomtiden vært jul og nyttår, noe som medfører mange helligdager, og forsinkelse av prosessen.

Et tilleggs punkt vi mener også har betydning for saken, er at vi mener tidligere huseier ikke har vært korrekt i egenerklæringskjemaet som ligger i prospektet. Spørsmål 2 krysses det ja på at det er utført arbeider på bad. Videre på punkt 2.1 krysses det ja for at arbeidene er utført av faglærte, med firma Tyrstrand Byggevarer som faglært. Dette firmaet var en byggevarer forhandler, som ikke kunne være ansvarshavende for våtrom. Firmaet er for øvrig avvirket. Når det gjelder spørsmål 10 og 10.1 om det er utført noe arbeider på vann/avløp, bekrefter det oppgitte firmaet at dette bare gjelder rør, og ikke det bygningsmessige... ”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 16.09.2014 (**bilag 16**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 23.09.2014 (**bilag 17**). Sekretariatet kom under noe tvil frem til at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet fant det videre ikke dokumentert at det forelå en kvalifisert klanderverdig opptreden hos selger, som medførte en suspensjon av reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 tredje ledd. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Det er åpenbart at det er reklamert innen lovens absolutte frist på fem år. Spørsmålet blir så om kjøper har overholdt den relative reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19, hvorefter reklamasjon må fremsettes innen rimelig tid etter at kjøper ble eller burde blitt klar over mangelen.

I følge brevet fra Sparebank 1 Forsikring ble lekkasjen avdekket 03.09.2013. Sekretariatet anser rapporten av 24.10.2013 som åpenbart tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen begynte å løpe, da kjøper senest på det tidspunktet hadde kjennskap til at skaden skyldtes en konstruksjonsfeil.

Det gikk deretter tre måneder (minus en dag) før reklamasjon ble innsendt. Spørsmålet blir så om det er for lang tid. Ved vurderingen av hva som anses som innen rimelig tid vil flere forhold spille inn. Dersom det har gått lang tid fra boligen ble overtatt til forholdet ble oppdaget vil det tale for en raskere reaksjon enn dersom forholdet blir oppdaget kort tid etter overtagelsen. I dette tilfellet hadde det gått nesten tre år fra overtagelsen. Sekretariatet finner at dette tilsier at kjøper må reagere raskt. I henhold til uttalelsene i Rt. 2010 s 103 vil det i slike tilfeller kun være unntaksvis at en reklamasjon som fremsettes særlig mye mer enn to måneder etter at forholdet ble oppdaget kan regnes som rettidig.

I dette tilfellet har dog kjøper forholdt seg til sin villaforsikring, og dermed ikke vært helt passiv. Allikevel har kjøper opptrådt passivt overfor eierskifteforsikringen, hvilket rettslig sett vil være

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

avgjørende. Det skal også påpekes at kjøper relativt raskt fikk tilbakemelding fra sin villaforsikring, uten at dette avstedkom noen umiddelbar henvendelse til eierskifteforsikringen.

For ordens skyld presiserer sekretariatet at eierskifteforsikringen allerede i sitt første brev til klager tok forbehold om å påberope forsinket reklamasjon, og at forsikringssselskapets anledning til å påberope dette dermed ikke har gått tapt.

Sekretariatet har, om enn under noe tvil, kommet til at reklamasjonsfristen er overskredet.

Sekretariatet vil for ordens skyld knyttet noen kommentarer til anførselen om muntlig reklamasjon. Anførselen er ikke klar, men sekretariatet oppfatter klagen dit hen at kjøper hevder å ha tatt forholdet opp med eierskifteforsikringen muntlig før den skriftlige reklamasjonen ble fremsatt. I utgangspunktet er det ingen formkrav til reklamasjoner. Det vil si at en muntlig reklamasjon godt kan avbryte reklamasjonsfristen. Imidlertid er det ikke dokumentert at det er fremsatt noen muntlig reklamasjon i dette tilfellet.

Sekretariatet oppfatter at kjøper har anført, om enn noe upresist, at selgers opptreden tilsier at reklamasjonsfristen ikke kommer til anvendelse.

Det følger av avhendingsloven § 4-19(3) at reklamasjonsfristene suspenderes dersom selger har opptrådt grovt uaktsomt, uærlig eller for øvrig i strid med god tro. Det stilles da opp en regel om kvalifisert klanderverdig opptreden hos selger. Sekretariatet kan ikke se at det i dette tilfellet er dokumentert en klanderverdig opptreden hos selger som tilfredsstiller lovens krav. Sekretariatet finner derfor ingen grunn til å benytte lovens unntaksregel i dette tilfellet.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 07.10.2014 (**bilag 18**). Kjøper bemerket i e-posten at de ønsket sekretariatets vurdering overprøvd i KFE.

Ved e-post til KFE datert 07.10.2014 bemerket selskapet at selskapet ikke hadde ytterligere bemerkninger i saken (**bilag 19**).

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