

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 340

04.06.12

Saken omhandler: Feil ved tak.Reklamasjon, avhendingsloven § 4-19 og ulovfestede regler om passivitet.

Seksjonsleilighet i en tomannsbolig oppført i 1960, ble i februar 2009 solgt "som den er" for kr. 1 050 000,-. Overtakelsen fant sted 26.02.2009. I mars 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over lekkasje ved vindu på bad og ved inngangsdør. Det ble uttalt at årsaken til lekkasjen var ukjent og at det var nødvendig å åpne himling for å undersøke forholdet ytterligere. Selskapet avslo kjøpers krav med den henvisning at det ikke var fremlagt konkret dokumentasjon fra fagmann på skaden, og det var rimelig å anta at utbedringskostnadene var for små til at forholdet utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. I november 2011 opprettholdte kjøper kravet overfor selskapet, og oversendte skaderapport som viste at lekkasjen skyldtes dårlig lufting på loftet. Det ble fremmet krav om prisavslag på kr. 260 000,-. Selskapet avslo kjøpers krav med den henvisning at kjøper ikke hadde holdt reklamasjonen i hevd ettersom det hadde gått over ett år og 7 måneder fra den opprinnelige reklamasjonen ble fremsatt uten at selskapet hadde hørt noe fra kjøper. Selskapet og selger hadde således hatt grunn til å tro at kravet var frafalt. Kjøper opprettholdte sitt krav, og oversendte legeerklæring som viste at kjøper hadde vært indisponert siden begynnelsen av 2010 og derfor ikke hadde kunnet fulgt opp avslaget fra selskapet. Etter nok et avslag fra selskapet, klaget kjøper saken inn til KKFE. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at kjøper ikke hadde fulgt opp reklamasjonen overfor selskapet innen rimelig tid etter avhl. § 4-19 og ulovfestede prinsipper om passivitet. Sekretariatet var av den oppfatning at kjøper ikke hadde tilstrekkelig tungtveiende grunn til ikke å følge opp reklamasjonen overfor selskapet. Kjøper er uenig i sekretariatets avgjørelse, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 260 000,- inkl. mva (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i klagekontorets vurdering av 27.2.2012 (Bilag 20 til redegjørelsen) og selskapets merknader til nemnda av 11.5.2012 (Bilag 24 til redegjørelsen). Det vises derfor til disse.

Medlemmet Anderssen vil bemerke at han har forståelse for at klager opplever sin helsemessige situasjon vanskelig. Det bemerkes imidlertid at legeerklæringen som er fremlagt (bilag 15 til redegjørelsen) ikke sier noe om hvorfor klager ikke skulle være i

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

stand til å følge opp saken overfor selskapet når klager har vært i stand til å følge opp overfor ulike håndverkere som har utført arbeider i boligen. Videre tilføyes at synspunktene som klagekontoret og selskapet har vektlagt med hensyn til betydningen av klagers helse også er vektlagt på samme måte i en rekke avgjørelser fra Høyesterett, se senest Rt. 2012 s. 803.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1020

Leilighet ble i februar 2009 solgt "som den er" for kr. 1 050 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

*"... **Standard***

Hele bygget er rehabilitert og leiligheten er nyinnredet med laminat på gulver (...) Flislagt bad...

*... **Byggeår***

1960. Fullstendig ombygget 2007-08.

*... **Byggemåte***

... Shingel på tak."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at han kjøpte boligen i 1985 og hadde bodd i boligen i 10 år. Videre ble det i egenerklæringen blant annet opplyst:

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

Pkt. 10. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeidet av ufaglærte personer? Svar: Nei."

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst over boligen datert 23.04.2008 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

*"... **Markeds- og låneverdi***

... Taksten er avgitt for hele bygget med to leiligheter (...) markedsverdi for seksjon 2 er beregnet til kr. 1 250 000,-...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... 200 Bygning, generelt

... Innredet to nye bad m/nytt rørapplegg og utstyr.

Byttet alle vinduer...

... Vedlikehold:

Godt vedlikeholdt både ut- og innvendig...

... 227 Takkonstruksjoner

Saltak av tre tekket med shingel. Steinull og min.ull isolering... ”.

Kjøper overtok eiendommen, og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 26.02.2009 (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 08.03.2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 6**). Det ble reklamert over lekkasje ved vindu på bad og ved inngangsdør. Det ble også reklamert over feil ved fall på baderomsgulv. Av kjøpers klage hitsettes:

”Det er oppstått lekkasje ved vindu på badet og rundt inngangsdøra som ligger direkte under badet. Snekker har vært på befaring, men kan ikke med sikkerhet si hva det skyldes uten å åpne himling/vegg, og kan derfor ikke gi en eksakt pris på hva utbedringen vil koste. Jeg har fått pristilbud på riving av himling for å finne årsaken til lekkasjen og en timepris på arbeid utover dette (se vedlegg).

Jeg har også oppdaget at badegulvet har feil fall, og dette bekrefter snekkeren. Jeg legger ved pristilbud fra flislegger på kostnaden ved å legge nytt gulv med riktig fall.”.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte prisoverslag for riving av himling og undersøkelse av taket utarbeidet av Roger og Bjørn Erik Løvstad datert 05.02.2010 (**bilag 7**). Av pristilbudet hitsettes:

”Etter befaring 04.03.10 i [eiendommen] ble det oppdaget vannlekkasje ved vindu på badet i 2.etg, samt ved inngangsdør i 1.etg. For oss kunne det se ut som det er kondensproblemer i gesimsen over badevinduet, det dannes is som igjen smelter og renner inn i veggen, som følge av dette anbefaler å rive deler av himling, samt foring og listverk på vinduet på badet. Det må også rives litt av himling og yttervegg i 1 etg ved inngangsdør.

For å slippe å rive ytterveggen på badet, kan vi prøve å rive oss inn utenifra.

Eier påpekte også at badegulvet faller motsatt vei av sluket, dette kan bekreftes av oss.

Pris på dette vil være: 7000,- presiserer at dette gjelder kun riving.

Arbeider utover dette faktureres med en timepris på 350,-... ”.

I kjøpers reklamasjon ble det videre fremlagt et udatert pristilbud for utbedring av baderomsgulvet (**bilag 8**). Utbedring av gulvet ble estimert til å koste kr. 13 850,- eks. mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev datert 15.03.2010 (**bilag 9**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

”Et sentralt moment i vurderingen av hvorvidt en skade er vesentlig eller ikke, er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen. Ny rettspraksis fra Høyesterett (HR-2010-000233) har vist at utbedringskostnadene må utgjøre 5-6 % av kjøpesummen etter aldersfratrekk for at mangelen skal anses som vesentlig.

I dette tilfelle vil utbedringskostnaden på mangelen måtte overstige kr. 52.500,- (5 % av kjøpesum på kr. 1.050.000,-) for at den skal være dekningsberettiget gjennom forsikringen. Da det ikke foreligger konkret dokumentasjon på utbedringskostnaden fra fagmann på mangelen, kan vi dessverre ikke ta stilling til et ansvarsspørsmål, men det er rimelig å anta at kostnaden for utbedring av de nevnte forhold ikke vil overstige kr. 52.500,- og derfor heller ikke vil dekkes av eierskifteforsikringen.

Ut i fra denne vurderingen er det dessverre klart at forholdet ikke medfører at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn det du kunne forvente på avtaletidspunktet.”

Tømrer Jørgen Løvstad innga pristilbud på utbedring av boligens takkonstruksjon datert 14.10.2011 (**bilag 10**). Av pristilbudet hitsettes:

”... Etter befaring og åpning av vegg for lufting i mars, og ny befaring, kontroll av fukt i vegg og lukking av vegg i august, ser jeg at problemet er en kombinasjon av manglende lufting mellom inner- og yttertak, og at luftespalte utvendig på raftekasse er blitt kledd igjen ved renovering av bolig. Dette resulterer i kondens i tak, særlig over bad. Det blir da stor isdannelse vinterstid, med påfølgende fukt i vegg når isen smelter.

Eneste løsningen på dette, etter min mening, er å løfte hele taket for å få ny luftespalte mellom isolasjon og yttertak. Med nødvendige materialer og arbeid vil dette komme på kr. 270 000,- inkl. mva.

I dette er også nytt pipebeslag, vindskier og gipsplater i gang iberegnet.”

Kjøper opprettholdt sitt krav overfor selskapet ved brev datert 03.11. 2011 (**bilag 11**). Av kjøpers brev hitsettes:

”... Jeg har nå fått nye fagfolk til å se på skaden/feilen, har fått åpnet og funnet ut hva som er feilen og har fått en ny pris på hva utbedringen vil koste.

Det som er hovedfeilen er at det er for dårlig lufting på loftet. I tillegg er den indre luftespalten i takskjegget kledd inn og ligger nå bak husets ytterkledning (en konstruksjonsfeil verken jeg eller selger har kompetanse til å kunne se). Den dårlige luftingen på loftet skaper kondens, og om vinteren fryser det til is og danner en issvull i taket. Når våren kommer smelter denne og vannet renner da ut

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

og den første luftespalten i takskjegget som ligger BAK husets ytterkledning. Dette gjør at veggene blir våte, vannet renner inn på bad i huset 2.etg og gang som ligger under bad i husets 1.etg. Dette vil uten utbedring skape råte og mugg. Pga at huset har skråtak i 2.etg blir eneste løsning på problemet å lage ny lufting over det gamle taket.

Tømrer Bjørn Ivar Nilsen har sett på skaden/feilen og jeg har fått pris på hva det vil koste å utbedre dette. Prisen er på kr. 260 000,- inkl. mva.

Ang. feil fall på badegulvet sendte jeg dere originaltilbudet jeg hadde den gangen. Mener å huske at det var på ca. 15 000,-.

Jeg har imidlertid fått et nytt tilbud på dette, da det har kommet nye våtromsregler siden sist. Ny pris på dette er på kr. 13 850,- eks. mva.

Total sum for å utbedre skader/mangler ved boligen vil da komme på 277 300,- inkl. mva. ”.

Vedlagt kjøpers brev fulgte udatert brev fra tømrer Bjørn Ivar Nilsen (**bilag 12**). Av brevet hitsettes:

”Kondens problemer pga. for dårlig lufting på loft.

Det dannes is oppe på loft som smelter ved mildvær og renner inn på bad (2etg.) og ned i gang (1etg). Det dannes også store istapper på hele taket.

Ved utbedring bør det lages en ny lufting på det gamle taket og nye takbord og shingel.

Nytt pipebeslag, forkantbeslag og nye vindskier.

Også skader på bad og gang bør vurderes.

Gipsplater i himling og vegg.

Sparkling og maling.

Kostnad

260 000,- inkl. moms. ”.

Vedlagt kjøpers brev fulgte videre bilder av istapper og lekkasje fra boligens tak (**bilag 13**).

Selskapet av slo på nytt kjøpers krav ved brev datert 08.11.2011 (**bilag 14**). Selskapet var av den oppfatning at kjøper ikke hadde fulgt opp reklamasjonen i tide overfor selskapet. Av selskapets brev hitsettes:

”Etter avhendingsloven § 4-19 (1) må kjøper reklamere innen rimelig tid etter at man oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet. Denne reklamasjonen må videre følges opp av den som fremsetter et krav.

I foreliggende tilfelle reklamerte du til Protector Forsikring ASA første gang den 08.03.10. Deres reklamasjon var den gang delvis dokumentert ved Roger og Bjørn Erik Løvstad, samt Børres

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

murservice. Det er ukjent for oss hvorvidt Roger og Bjørn Erik Løvstad er håndverkere, eventuelt hvilket firma de tilhører da det ikke fremkom av deres vedlagte uttalelse den gang.

I henhold til foreliggende dokumentasjon den gang, ble det antatt at forholdet ikke ville være et vesentlig avvik slik avhendingsloven krever. Vi påpekte derimot at vi ikke kunne se at det lå konkret dokumentasjon på utbedringskostnaden fra fagmann den gangen, og gjorde samtidig oppmerksom på at vi derfor ikke kunne ta stilling til et ansvarsspørsmål. Selskapet og selger må da kunne forvente at du kommer tilbake til saken i løpet av rimelig tid, dersom du ikke aksepterer vårt svar.

Vi får nå tilbakemelding fra deg hvor du delvis dokumenterer kravet på nytt og krever 277.300,- for utbedring av dårlig lufting på loft, samt nye takbord og shingel, nytt pipebeslag, forkantbeslag og vindskier. Vi kan videre ikke se at det er dokumentert hvilke forskrifter/krav ventilasjonen eventuelt er i strid med. Etter vår vurdering må forventningene legges til grunn at taket er oppbygd etter byggeforskriftene av 1949, da boligen er bygd i 1960, og da var det ingen krav til lufting av tak. Det er også opprettholdt krav vedrørende feil fall på badegulv.

Ny tilbakemelding fra deg mottar vi den 04.11.11, over 1 år og 7 måneder etter den opprinnelige reklamasjonen. En nøytral reklamasjon må under enhver omstendighet følges opp for å holdes i hevd. Det står uttrykkelig i lovens forarbeider. Vi kan derimot ikke se at vi har mottatt en tilbakemelding fra deg på at du opprettholder kravet, etter at vi sendte deg et svar 15.03.10.

Det faller videre på sin egen urimelighet at reklamasjonen ikke er fulgt opp før, da forholdet som du selv skriver oppstår om vinteren og skader problemer/lekkasje på våren. Det er således snakk om gjentagende lekkasje som har fått lov til å påvirke konstruksjon, treverk og bygningsdeler over tid, og som du skriver selv vil dette uten utbedring skape råte og mugg. Dette opplevde du første gang i fjor.

Rettspraksis er også av denne oppfatning. I LA-2010-30618 ble en reklamasjon som var fulgt opp 13 måneder etter den nøytrale reklamasjonen og over to år etter overtakelsen, ansett som åpenbart for sent i forhold til kravet om oppfølging "innen rimelig tid", og den relative reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19 første ledd.

På bakgrunn av at det har gått over 1 år og 7 mnd siden vi mottok reklamasjonen og tok en avgjørelse basert på den dokumentasjonen som forelå den gang, anfører vi at mangelskravet er tapt som følge av ulovfestede prinsipper om passivitet jf. Rt-1992-166...".

Lege og Spesialist i Allmenmedisin Roald M. Mikkelsen utarbeidet legeerklæring på vegne av kjøper datert 15.12.2011 (**bilag 15**). I erklæringen ble følgende bemerket:

"Jeg bekrefter herved at ovennevnte pga. sykdom har vært indisponert siden begynnelsen av 2010 og har derfor ikke kunnet følge opp et avslag fra Protector angående en søknad hun hadde skrevet for å få dekket utgifter på en taklekkasje. Hun er fortsatt syk og er henvist sykehus for utredning."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper opprettholdte sitt krav ved brev datert 23.01.2012 (**bilag 16**). Av kjøpers brev hitsettes:

"Viser til deres brev av 8.11.2011 hvor jeg får avslag på mitt krav grunnet passivitet...

... I vår telefonsamtale samme dag som deres brev ble sendt til meg, opplyste jeg at ting har tatt tid grunnet at jeg både har vært sykemeldt i en lengre periode, og at jeg har jobbet med å få inn tilbud fra flere håndverkere for å få best mulig dokumentasjon på skaden. Håndverkerne har også tatt tid, da disse har hatt mye å gjøre.

Jeg har selv vært langtidssykemeldt siden juli 2009, og har vært så utmattet at jeg ikke har hatt overskudd til å ta tak i denne saken. I en lang periode hadde jeg en fastlege som ikke fulgte meg opp skikkelig, der jeg mer eller mindre måtte følge opp fastlegen. Sånt tar på, og man har ikke overskudd til mye annet når man i utgangspunktet er utmattet. Jeg har nå byttet fastlege, og legger ved en legererklæring fra han, Dr. Roald Mikkelsen.

Jeg legger også med bilder av skaden saken gjelder.

I tillegg legger jeg med pristilbud fra enda en tømrer. Som dere ser at pristilbudet, valgte jeg å sende inn det laveste tilbudet jeg fikk første gangen. Men tilbudene samsvarer for så vidt. Grunnen til at jeg har hentet inn flere tilbud var fordi jeg ville dobbeltsjekke håndverkerne, at jeg ikke ble lurt ihht pris...

... Jeg ber om forståelse for at ting har tatt tid. Jeg tar selvkritikk på at jeg burde informert dere underveis, men da det ikke fremkom noe form for klagefrist i deres første brev av 15.3.2010, tok jeg utgangspunkt i 5 års forsikringstid. I forhold til lekkasjen greide jeg i fjor vår å forhindre dette ved å åpne kledningen på veggen før snøsmeltingen satte inn. Dette etter anbefaling fra fagmann. Jeg fikk på denne måten både midlertidig forhindre videre lekkasje, og tørket den tidligere lekkasjen ordentlig. Men selvfølgelig, å ta av kledningen på huset hver vår er ingen varig løsning...

... Jeg ber dere derfor ta opp saken til vurdering på nytt...".

Ved brev datert 26.01.2012 (**bilag 17**) blir brev fra kjøper av 23.01.2012 oversendt til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE).

Selskapet av slo på nytt kjøpers krav i brev av 10.02.2012 (**bilag 18**). I brevet bemerket selskapet blant annet:

"Undertegnede har gjennomgått saken en gang til uten at det er funnet grunn til å endre vårt standpunkt i saken.

Som redegjort for i vårt brev av 8.11.2011 kan man miste sin rett til å gjøre en reklamasjon gjeldende dersom man forholder seg passiv til den. Det følger av avhendingsloven § 4-19 (1) og av ulovfestede

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

prinsipper om passivitet at en reklamasjon må følges opp for at den skal opprettholdes. Rettspraksis har i denne sammenheng lagt seg på en linje hvor ca. 12-13 måneders passivitet i forhold til reklamasjonen medfører at man mister sin rett til å påberope forholdet, jf. Høyesteretts dom Rt-1992-166 og Agder lagmannsrett LA-2010-30618...

... Vi har full forståelse for at det foreligger flere årsaker, herunder personlige, som kan forklare hvorfor det har vært vanskelig å opprettholde kravet. At du av ulike årsaker har hatt vanskelig for å opprettholde reklamasjonen, kan imidlertid ikke rettferdiggjøre din passivitet utover det som rettspraksis tillater.

Det må i tilknytning til dette særlig sees hen til at det ikke stilles store krav til handling for å opprettholde reklamasjonen. En enkel e-post eller brev med informasjon om at du er i en prosess med å innhente dokumentasjon ville vært tilstrekkelig. Når du da i samme periode har hatt kontakt med fagmenn for å utrede omfanget av skadene, samt foretat skadebegrensende tiltak, er det klart at du i samme perioden har hatt anledning til å varsle oss om at det av ulike årsaker har tatt tid.

Både selger og vi som