

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 256

30.03.11

Saken omhandler:

Spørsmål om bortfall av krav som følge av passivitet. Avhendingsloven § 4-19 (1).

Enebolig solgt ”som den er” i april 2009 for kr 3 700 000,-. Overtagelse var avtalt til 20.05.2009. Kjøper reklamerte 05.01.2010 til selskapet over at toalett, vask og dusj i kjeller hadde mistet vannet. I reklamasjonen opplyste kjøper at man ville komme tilbake til selskapet når det var avklart hva som var årsaken til at vannet forsvant. Et år senere, ved e-post datert 06.01.2011, opplyste kjøper om at rørlegger som hadde blitt kontaktet i januar 2010 hadde sagt at forholdet trolig skyldtes ekstremkulde, men at det nå hadde vist seg at det er feil ved boligen som var årsaken. Kjøper anførte videre at selger måtte ha kjent til forholdet. Endelig reklamerte kjøper over at det flasset maling ned fra tak. AS Vikingbygg konkluderte med en rehabiliteringskostnad for badet på kr 125 000,-. I befaringsrapporten ble det konkludert med at forholdet med at vannet frøs var å betrakte som en bygningsmessig feil. Selskapet avsto kjøpers krav med henvisning til at kjøpers krav hadde blitt tapt ved passivitet, ettersom den nøytrale reklamasjonen ikke hadde blitt fulgt opp med en spesifisert reklamasjon i tide. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), og anførte at de først mot slutten av 2010 skjønnte at det var en bygningsfeil ved boligen, og at selskapet ikke hadde opplyst om noen frist for å følge opp saken. Selskapet anførte igjen overfor KKFE at kravet hadde blitt tapt på grunn av passivitet, subsidiært ble kostnadsestimatet for rehabilitering av badet bestridt. Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring konkluderte i sin avgjørelse med at kjøpers krav hadde falt bort på grunn av passivitet. Kjøper har klaget saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring fordi de mener at sekretariatet ikke har tatt hensyn til de faktiske forhold i saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 125 000,- eks. mva (rehabiliteringskostnader for baderom)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda i det vesentlige og resultat enige med Klagekontoret For Eierskifteforsikring sin vurdering av 04.03.11. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne. Nemnda vil likevel bemerke at sekretariatets henvisning til at kravet er bortfalt som følge av ”passivitet” er bruk av noe uheldig terminologi. Poenget er at kjøper må følge opp sin opprinnelige reklamasjon for at kravet hans skal holdes i hevd, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 117.

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. 11874-002-838

Enebolig ble i april 2009 solgt "i den stand den var ved kjøpers besiktigelse" for kr. 3 700 000,- jf. kjøpekontrakten § 7 (**bilag 1**).

Ved e-post datert 05.01.2010 (**bilag 2**) reklamerte kjøper til selskapet. Det ble reklamert over at toalettet, vasken og dusjen i kjelleren hadde mistet vannet. Fra reklamasjonen hitsettes:

"... Etter å ha bodd i huset siden i sommer, Mai 2009 har vi opplevd følgende.

På badet i kjelleren har det oppstått et problem: Toalettet, vasken og dusjen i kjelleren har mistet vannet. Jeg vet ikke hva som er årsaken til dette, men frykter det er dårlig isolasjon/grunnarbeid som er årsaken.

Jeg melder med dette fra om problemet og vil komme tilbake til dere når jeg har fått klarhet i hva som er årsaken til at vannet er borte."

Ved e-post datert 06.01.2011 (**bilag 3**) reklamerte kjøper på nytt til selskapet over det tidligere fremsatte krav. Kjøper anførte at det var en feil at rørene frøs. Videre ble det reklamert over at malingen i taket i hovedetasjen flasket av. Fra reklamasjonen hitsettes:

"Vi kontaktet dere i januar 2010 vedrørende det faktum at vi ikke lenger kunne bruke badet i kjelleretasjen fordi vannet hadde frosset.

... Etter å ha kontaktet dere i januar 2010 kontaktet vi en rørlegger som kom og vurderte saken. Siden det på det tidspunktet var ekstremkulde sa rørleggeren at det var mange hus som normalt ikke hadde problemer som fikk det fordi det var en helt spesiell vinter...

I slutten av uke 47/2010 sank temperaturen til 10-15 grader, og helt i begynnelsen av uke 48 oppdaget vi at vannet til vasken hadde frosset. Kulda holdt seg etter dette på 15-20 grader, og i løpet av uke 48 frøs også vanntilførselen til dusj og toalett.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Temperaturer på 15-20 grader kan ikke kalles ekstremkulde. Vi har kjøpt et hus hvor det viser seg at et av badene ikke kan brukes om vinteren.

... Dette er etter vår vurdering en vesentlig feil eller mangel ved huset, og vi antar tidligere huseier må ha hatt kjennskap til dette."

Vedlagt kjøpers e-post fulgte en e-post fra AS Vikingbygg datert 06.01.2011 (**bilag 4**) hvor rehabiliteringskostnadene for et bad av den type som forelå ble anslått til kr 125 000,- eks. mva.

AS Vikingbygg utarbeidet befaringsrapport datert 06.01.2011 (**bilag 5**). Fra rapporten hitsettes:

"Befaringsrapport bad under etasje.

... Ved befarings konkluderes det med stor sannsynlighet at rørene ligger for nærme kald sone i yttervegg, og således fryser vannet ved temperaturfall. Ved stigende utetemperatur flyttes 0-punktet i veggen igjen utover, og vannet tiner.

Dette er å betrakte som en bygningsmessig feil.

Befaringsrapport malte tak i hoved etasje.

... Ved befarings konkluderes det med at dette skyldes mangelfull underarbeid og grunning."

Ved brev datert 31.01.2011 (**bilag 6**) avslo selskapet kjøpers krav. Selskapet anførte at kravet var tapt ved passivitet. Fra brevet hitsettes:

"... I e-post datert 5.1.2010, fremsettes det reklamasjon overfor Selskapet. Etter vår mening hadde reklamasjonen en nøytral karakter som forutsatte ytterligere underretning fra dere, som kjøpere, innen rimelig tid. Den nøytrale reklamasjonen følges opp med ny e-post, datert 6.1.2011, en spesifikasjon av kravet, over ett år senere.

Det fremgår av juridisk teori og rettspraksis at når en ikke har fulgt opp en nøytral reklamasjon med spesifisering av kravet "innen rimelig tid", kan reklamasjonen ikke påberopes. Den nøytrale reklamasjonen er å anse som for sent fremsatt etter reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19(1).

Vår konklusjon er således at kravet som er fremsatt må anses tapt som følge av passivitet, ved at den nøytrale reklamasjonen ikke er fulgt opp innen rimelig tid..."

Ved e-post datert 05.02.2011 (**bilag 7**) etterspurte kjøper dokumenter vedrørende eiendommen i forbindelse med tidligere forsikringssaker.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved e-post datert 16.02.2011 (**bilag 8**) opplyste selskapet at det ikke gis innsyn i skademapper hvor en selv ikke er part i saken. Selskapet viste videre til klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Ved e-post datert 17.02.2011 (**bilag 9**) klaget kjøper saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Fra klagen hitsettes:

”... Oppsummering:

[Selskapet] har ikke kontaktet oss eller informert oss om noen frist etter at vi den 5.1.2010 sendte informasjon om frosne vannrør. De har i sin behandling og vurdering kun vektlagt tiden mellom første mail og oversendelsen av vårt krav med befæringsrapport fra Vikingbygg den 6.1.2011. De har verken tatt hensyn til rørleggers vurdering av situasjonen i januar 2010 eller at mangelen først ble kjent da det ble kuldegrader i uke 47/2010. Det er et klart faktum at vi fra badet tinte våren 2010, og frem til uke 49/2010 kontaktet [selskapet] per telefon, ikke hadde noen mulighet til å vite om problemet vi opplevde i januar 2010 skyldtes en ekstremkulde eller en mangel. Vårt krav er datert 6.1.2011.”

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 23.02.2011 (**bilag 10**). Selskapet anførte prinsipielt at kravet var tapt som følge av passivitet. Subsidiært bestred selskapet utbedringskostnadene. Kostnadsestimatet fra Vikingbygg AS omhandlet i følge selskapet rehabilitering av badet, ikke kostnader forbundet med utbedring av frosne vannrør.

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring fattet avgjørelse i saken datert 04.03.2011 (**bilag 11**). I avgjørelsen konkluderte sekretariatet med at reklamasjonen fremsatt 05.01.2010 måtte anses som en nøytral reklamasjon, og at den spesifiserte reklamasjonen datert 06.01.2011 hadde blitt fremsatt for sent. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Det er ikke omstridt at det er reklamert innen den absolutte fristen på fem år. Det synes heller ikke omstridt at den første reklamasjonen 05.01.2010 er fremsatt innen fristen i avhendingsloven § 4-19(1).

Spørsmålet blir så om kjøper har tapt kravet som følge av passivitet. En nøytral reklamasjon må følges opp i tide med en spesifisert reklamasjon. I dommen inntatt i LA-1996-562 ble en spesifisert reklamasjon fremsatt elleve måneder etter den nøytrale reklamasjonen ansett for å være for sent fremsatt og kravet ble ansett tapt.

I dette tilfellet er det fremsatt en reklamasjon 05.01.2010. I denne reklamasjonen gir man beskjed om hvordan den påståtte mangel viser seg (vannet fryser). Videre er det i reklamasjonen gitt uttrykk for hva man mistenker kan være feil (dårlig isolering/ grunnarbeid) og det gis beskjed om at man vil

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

komme tilbake til saken. Etter sekretariatets oppfatning er dette ikke tilstrekkelig til at det foreligger en spesifisert reklamasjon.

Etter at reklamasjonen ble fremsatt ble boligen besikket av en rørlegger, som trakk feil konklusjon. Dette kan tilsi at kjøper muligens kan gis en noe utvidet adgang til senere å trekke frem saken igjen. Imidlertid finner sekretariatet at kjøper er nærmest til å bære risikoen for sin innleide håndverkers utførelse av oppdraget. Dersom rørleggeren tar feil er det et forhold som ikke bør gå ut over selger eller forsikringsselskapet.

Sekretariatet finner etter dette at kravet er bortfalt som følge av passivitet.

Sekretariatet finner grunn til å bemerke at det ut fra den fremlagte dokumentasjon ikke er mulig å ta stilling til om kjøper har opptrådt på en slik måte at passivitetsvirkninger suspenderes, jfr. Også prinsippet i avhendingsloven § 4-19(3).”

Ved e-post datert 21.03.2011 (**bilag 12**) klaget kjøper saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Kjøper anførte at de faktiske forhold i sin klage ikke hadde blitt tatt hensyn til.

Ved e-post datert 21.03.2011 (**bilag 13**) uttalte selskapet at de var enige i sekretariatets avgjørelse, og fastholdt for øvrig sine tidligere anførsler.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert over forholdet til selger/selskapet ”innan rimeleg tid”, jf. avhendingsloven § 4-19 (1).