

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 028

03.10.2007

Saken omhandler: Spørsmål om det er reklamert i tide, avhendingslovens § 4-19 (1)

Andelsleilighet i bygård oppført i 1895 ble i 2004 solgt "som den er" for kr 1.610.000,-. Overtakelsen fant sted 01.11.2004. 30.07.2005 oppdaget kjøper at det var lekkasje fra badet. Kjøper trodde det forholdet var uvesentlig og kontaktet borettslaget. Kjøper fikk 11.10.2005 beskjed fra borettslaget om å bestille rørlegger for å sannsynliggjøre kravet. Kjøper reklamerte til forsikringsselskapet ved brev datert 27.11.2005. Selskapet påberoper seg at kjøper har reklamert for sent, og dermed har forspilt sitt krav.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Opp til kr 150.000.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I henhold til § 4-19 første ledd, taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjon ikke fremsettes innen "rimeleg tid".

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.

Kjøper avdekket lekkasjen 30.07.05, og henvendte seg kort tid etter til borettslaget for å få utbedret forholdet. Reklamasjon ble fremmet overfor forsikringsselskapet den 27.11.06, umiddelbart etter skadeårsaken ble avdekket.

Ved vurderingen av hvorvidt reklamasjonen er rettidig fremsatt, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Nemndas flertall, medlemmene Vold og Anderssen, har kommet til at reklamasjonen er for sent fremsatt. Det vises her til at klager selv har oppfattet lekkasjen ned til den underliggende leilighet som såpass alvorlig at han henvendte seg til borettslaget med krav om at de utbedret forholdet. Under enhver omstendighet burde en nøytral reklamasjon vært fremsatt overfor selskapet da lekkasjen ble oppdaget. At reklamasjonen først fremsettes overfor riktig rettssubjekt over ett år etter overtakelsen og fire måneder etter lekkasjen oppstod må etter flertallets syn anses for å være for sent.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemndas mindretall, Leisner, har lagt vekt på at klager først anså lekkasjen for å være liten, da kun små mengder vann rant ned langs yttersiden av avløpsrøret. Det var derfor rimelig at han brukte noe tid på å finne ut av årsaken til lekkasjen, før reklamasjonen ble fremsatt. Mindretallet finner støtte for sitt syn i Borgarting lagmannsretts dom av 07.03.01.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-140 av 21.08.2007.

Andelsleilighet solgt "som den er" i 2004 for kr 1.610.000,- jfr kjøpekontrakt (**bilag 1**)

Forut for salget ble det utarbeidet salgsoppgave vedlagt verdi- og lånetakst og selgers egenerklæringsskjema (bilag 2).

I salgsdokumentasjonen var det ingen ting som tydet på at det skulle være lekkasje fra badet. Det fremkom at badet var pusset opp i 1996.

Reklamasjonen ble fremsatt i brev datert 27.11.2005. Det fremkommer der at forholdet ble oppdaget av kjøper 30.07.2005 da det var en liten lekkasje fra badet til leiligheten under. Det fremkommer videre at kjøper ikke forsto omfanget av forholdet. (**bilag 3**)

Ved brev datert 29.11.2005 bekrefter Protector Forsikring ASA at kravet er mottatt, og vil behandles når den nødvendige dokumentasjon er innhentet. (**bilag 4**)

I brev til selger fatert 04.04.2006 ber selskapet selger om å gi tilbakemelding. Dersom dette ikke gjøres vil kjøpers fremstilling måtte legges til grunn. (**bilag 5**)

I brev til kjøper datert 04.04.2006 beklager selskapet at de ennå ikke har fått behandlet kravet, da de ikke har mottatt tilbakemelding fra selgerne, noe som er nødvendig for å ta stilling til om det foreligger en mangel. Det opplyses om at selskapet har purret på selgerne. Fra brevet hitsettes:

Grunnen til at vi ikke kan behandle kravet ditt uten Trine Lise Åsheim og Rune Fiskerstrands kommentarer er at Trine Lise Aasheim og Rune Fiskerstrander vår kontraktspart, samt at de

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

opplysninger Trine Lise Aasheim og Rune Fiskerstrand har vil kunne være av betydning for selve mangelsvurderingen i henhold til avhendingsloven.

Vi vil komme tilbake med en vurdering av ditt krav når vi har mottatt nødvendig dokumentasjon. Vi beklager den ulempe det medfører at sakens behandling tar noe tid. (Bilag 6)

I brev datert 17.04.2006 hevder selgerne at de tidligere hadde hatt lekkasje men at denne var utbedret. (bilag 7)

I brev datert 08.05.2006 avslår selskapet kravet. Det gjøres gjeldende at kjøper har vært passiv og dermed forspilt sitt krav. Fra brevet hitsettes:

Det fremgår av reklamasjonen at du den 30.07.05 oppdaget en liten lekkasje fra baderommet til leiligheten under. I reklamasjonen omtales lekkasjen som liten og ikke "vesentlig". Lekkasjen var imidlertid såpass at det lakk ned til underliggende leilighet, og du fant da grunn til å varsle borettslaget og kreve at de rettet forholdet.

Reklamasjonen ble først rettet hit den 27.11.06, altså fire måneder etter at lekkasjen oppstod. Reklamasjonen har således ikke skjedd innen rimelig tid. Rettspraksis har lagt til grunn at det med kriteriet rimelig tid menes at man må reagere uten ugrunnet opphold.

Det anføres avslutningsvis i brevet at siden oppussingen av badet var skjedd i borettslagets regi i 1996, er forholdet et anliggende for dem. (Bilag 8)

I brev datert 11.05.2006 hevder kjøper at han ikke har vært passiv. Han anfører at han reklamerte overfor selskapet to uker etter at han ble gjort oppmerksom på at membranen på badet trolig ikke var godkjent. Det gjorde at han oppfattet at feilen var større enn hva han kunne anta ut fra lekkasjen. (Bilag 9)

Selskapet opprettholder sitt avslag i brev datert 22.05.2006. (Bilag 10)

I brev datert 26.05.2006 opprettholder kjøper kravet. Det anføres at lekkasjen skjedde i eller ved sluket når dette var delvis tilstoppet. Styreleder og forretningsfører ble informert henholdsvis neste morgen og førstkommende arbeidsdag. Krav om retting ble sendt til borettslaget 16.08.2005. I perioden frem til dette skal kjøper ha forsøkt å sette seg inn i lovverket for å finne ut hvem som var ansvarlig for å rette forholdet. Kjøper vurderte forholdet som ikke vesentlig. Vedrørende kjøpers vurdering av forholdet hitsettes:

Jeg trodde og tror fortsatt at det kun dreide seg om små mengder vann, fordi jeg regner med at vannet renner relativt lett langs yttersiden av avløpsrøret, og i etasjen under var kun dråper med vann itaket

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

like ved avløpsrøret. Videre kunne jeg ikke forestille meg at en reparasjon av sluket ville kreve mer enn noen timer av en rørlegger, og ihvertfall ikke rehabilitering av hele baderommet.

Kjøper anfører at han i perioden fra 16.08.2005 til 11.10.2005 ventet på tilbakemelding fra borettslaget. Svaret han fikk 11.10.2005 var at han måtte skaffe en rørlegger til å se på forholdet, da det var han som måtte sannsynliggjøre kravet. **(Bilag 11)**

I brev datert 23.06.2006 opprettholder selskapet kravet med samme begrunnelse som tidligere. Fra brevet hitsettes:

Lekkasje fra ditt bad ned til underliggende leilighet er alvorlig, og reklamasjonen burde blitt fremmet til selger umiddelbart etter 30. Juli. Det forhold at styreleder og forretningsfører kontaktes indikerer jo at lekkasjen var såpass at den ble sett på som et problem.

Lekkasje fra baderom er en feil som kan få store konsekvenser. Når det er snakk om en mangel som let kan få store konsekvenser, må kjøper være aktpågivende og forholdsvis rask til å reagere, særlig her hvor en nøytral reklamasjon vil være tilstrekkelig. Når man har fått klare signaler om en mangel, må man gi en nøytral reklamasjon innen kort tid. Dette er i overensstemmelse med rettspraksis.

Videre uttales det generelt om reklamasjonsfristen:

*Så lenge en skade er konstatert, så begynner reklamasjonsfristen å løpe. At årsaken ikke avdekkes (gjørne gjennom rapport fra fagkyndig) før senere, er uten betydning, all den tid nøytral reklamasjon bør fremmes straks man oppdager noe så alvorlig som lekkasje ned til underliggende leilighet. **(Bilag 12)***

Ved brev datert 26.07.2006 klages saken inn for forsikringsklagekontoret. Kjøper opprettholder sine anførsler fra tidligere om at han ikke forsto omfanget og alvorligheten av forholdet før etter at han hadde fått skaden besiktiget av rørlegger. Fra brevet hitsettes:

Lekkasjen ble oppdaget med en gang, og jeg gjorde umiddelbart nødvendige tiltak for å stoppe lekkasjen. Styreleder og forretningsfører i borettslaget ble også informert. Årsaken så ut til å være en mangel ved sluket, og jeg antok at reparasjon av denne og eventuelle følgeskader ikke ville utgjøre en "vesentlig" mangel ved leiligheten. I håp om å få utgiftene dekket kontaktet jeg derfor borettslaget med krav om retting av mangel.

*Den 11.10.05 fikk jeg svar fra borettslaget om at jeg måtte sannsynliggjøre kravet, og de anbefalte meg å bestille en rørlegger for å se på det. Rørlegger ble bestilt og han sa at lekkasjen trolig skyldtes dårlig feste mellom sluk og membran. Videre gjorde han meg oppmerksom på at membranen ikke var godkjent, og anbefalte rehabilitering av hele baderommet. Jeg ble med dette klar over en mangel som er langt større enn hva jeg naturlig kunne forvente utifra lekkasjen, altså en "vesentlig" mangel ved leiligheten. **(Bilag 13)***

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Forsikringsklagekontoret anmodet ved brev datert 23.01.2007 selskapet om å foreta en ny vurdering av saken. Det ble vist til at det er grunn til å strekke innholdet av begrepet rimelig tid, dersom kjøper først ikke forstår omfanget av skaden, og tror at det ikke foreligger en mangel. Det anføres også at det kan være grunn til å utvide reklamasjonsfristen dersom kjøper først forsøker å avklare om borettslaget er ansvarlig for forholdet. **(Bilag 14)**

Selskapet opprettholder sitt standpunkt i brev datert 27.02.2007. Fra brevet hitsettes:

*Vi viser til vår avgjørelse av 23.06.2006 hvor vi anfører at når det er snakk om en mangel som lett kan få store konsekvenser, må kjøper være aktpågivende og forholdsvis rask med å reagere. Dette er i overensstemmelse med vedlagte dom fra Borgarting Lagmannsretts dom av 16.11.98. Det er vår oppfatning at lekkasje fra et badetrom er et forhold som kan få store konsekvenser. **(Bilag 15)***

I brev datert 08.03.2007 ber Forsikringsklagekontoret kjøper ta stilling til hvor vidt han ønsker de materielle sidene ved kravet vurdert av forsikringsskadenemnda, og i tilfelle fremskaffe dokumentasjon for forholdet. **(Bilag 16)**

I e-post sendt 14.03.2007 oversender kjøper pristilbud fra Rørleggersentralen AS. Tilbudet på utbedring er på kr 145.416,- inkl mva. **(Bilag 17)**

I brev datert 10.07.2007 ber kjøper om at selskapet fremkommer med sine eventuelle andre grunnlag for å avslå kravet. Det bebudes forlikradsbehandling. **(Bilag 18)**

KFE bes ta stilling til hvorvidt det er reklamert i tide. Protector Forsikring ASA har ikke tatt stilling til de materielle sidene ved kravet. Så lenge Protector Forsikring ASA ikke har tatt stilling til kravets materielle berettigelse anses disse sidene av kravet som uegnet for behandling i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.