

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTAELSE KFE - 151

25.09.09

SAKEN GJELDER: Overvann på gårdsplass. Reklamasjonsfrist avhl § 4-19 (1)

Kjøper inngikk 23.02.2006 avtale om kjøp av eiendommen i Bergen kommune. Kjøpesummen for eiendommen var kr. 2.000.000,-. Avtalen ble inngått med selgere. Eiendommen ble solgt "i den stand den var ved kjøpers besiktigelse" jfr kjøpekontrakten §8 og overtagelse var avtalt til 24.03.2006. Eiendommen ble overtatt i hht avtalen. Etter overtagelsen avdekket kjøperne at det var problemer med overvann på gårdsplassen på eiendommen. Dette ble i følge kjøperne avdekket 27.12.2007. Kjøperne meldte skaden for Gjensidige forsikring i januar 2008. Det ble reklamert overfor Protector Forsikring ASA ved brev datert 03.03.2009.

ØKONOMISK OMFANG: CA kr 37.000,- eks mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med KKFE. Sekretariatets avgjørelse av 04.05.09 er inntatt i redegjørelsen. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE- sak nr 11874-002-508

Kjøper/klager inngikk 23.02.2006 avtale om kjøp av eiendommen i Bergen kommune. Kjøpesummen for eiendommen var kr. 2.000.000,-. Avtalen ble inngått med selgere. Eiendommen ble solgt "i den stand den var ved kjøpers besiktigelse" jfr kjøpekontrakten §8 og overtagelse var avtalt til 24.03.2006. jfr Kjøpekontrakt (**Bilag 1**)

Forut for avtaleinngåelsen fikk kjøper seg forelagt blant annet salgsoppgave, takst og selgers egenekklæring i forbindelse med eierskifteforsikringen jfr kjøpekontrakten § 13. (**Bilag 2**)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Disse inneholdt ikke opplysninger om vann på parkeringsplass. Det fremkommer av salgsoppgaven at boligen er bygget i 1950 og modernisert/ påbygd i 1990. Om avløp/ kloakk uttales i salgsoppgaven:

”Eige kloakkanlegg med tett septiktank under terrasse. Gråvassutslepp til bekk. Bergen Kommune opplyser at kloakksystemet er godkjent inntil vidare.”

Om parkeringsplassen uttales:

”Parkering med plass til fleire bilar på tomt.”

Salgsoppgaven inneholder bilder av tomta.

I takstrapporten er tomta gitt over middels karakter for plassering i området, lysforhold, trivselsverdi og utendørsanlegg. Eiendommen er gitt middels for utsikt.

Selgers egenerklærings skjema inneholder ikke opplysninger om forholdet.

Eiendommen overtas uten forbehold jfr overtagelsesprotokoll (**Bilag 3**)

Takstmann Johan Lauvås utarbeider takstrapport 14.01.2008 (**Bilag 4**)

Fra rapporten hitsettes:

”Skadedato: 20.12.2007

***Hendelsesforløp:** Forsikringstaker opplyste:*

Store mengder vann rant over eiendommen skadedagen. Det går en elv/ bekk gjennom eiendommen. På naboeiendommen er bekken åpen. På eiendommen som er skadet går bekken i rør og steinsatt grøft. Forsikringstaker kjøpte eiendommen for ca 1,5 år siden. Tidligere eier har gjort en del arbeid med gårdsplassen. Det er lagt duk og grus, og en mur er satt opp. Det stod en bil på gårdsplassen da skaden skjedde. Vannet fosset opp under denne bilden. Bilen er forsikret i Vesta. Hennes far driver et entreprenørfirma og ønsker å hjelpe datteren. Det er ikke opplyst om tidligere skader på eiendommen.

***Skadeårsak:** Skade på plen og gruset gårdsplass. Skade på felles privat vei. Årsaken til skadene er mest sannsynlig at elven som går i rør/ steinsatt grøft under eiendommen har tettet seg til av kvister og lignende. Det regnet mye på skadedagen.*

***Følgeskader:** Skade på plen og gruset gårdsplass. Skade på felles privat vei.”*

Takstmannen anslår utbedringskostnaden til kr 37.000,-. Eks mva.

Av takstrapportens konklusjon fremkommer også:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”Det er naturlig å tro at problemene med tilstopping av elven har skjedd tidligere. Når det ble gjort arbeid på gårdsplassen er usikkert. På naboeiendommen går elven inn i en steinsatt grøft og videre inn i et betongrør. Nabo har asfaltert denne veien for ca 1 år siden. Dette er ikke en naturskade, men skade som oppstår fordi elven/ bekken tetter seg til.”

Ved brev datert 30.01.2008 avslår Gjensidige Forsikring kravet. **(Bilag 5)**

Kjøperne reklamerer overfor Protector Forsikring ASA ved reklamasjonsskjema datert 03.03.2009. **(Bilag 6)**

Det fremkommer av skjemaet at forholdet ble oppdaget 27.12.2007. Fra skjemaet hitsettes:

*”Det har tidvis vore mykje overvatn i delar av hagen og på parkeringsplass/ tun. Vart fortalt av seljar at dette hende ved ekstreme nedbørmengder, men me opplevde at det hende nokså ofte. Ved det siste tilfellet før me bestemte oss for å grave opp tunet, var det 10-15 cm høg ”vannstand” over heile tunet. Det sto vannstrålar opp av hol i tunet og oppunder ein bil som stod parket. Me bestemte oss for å grave opp tunet og gjera utbetringar, og då viste det seg at det mangla fleire metermed rør under grusplassen, så vatnet ”rann fritt”. Store steinar som truleg var forsøkt lagt som grøft gjorde at vatnet kom opp fleire stader. Det er heilt klart gjort dårleg grunnarbeid med anlegging av tun. * Seljar opplyste at han hadde gjort litt arbeid sjølv, bla. Med grusing, en er usikker i kor stort omfang.”*

Protector Forsikring ASA avslår kravet ved brev datert 09.03.2009 **(Bilag 7)**

Fra brevet hitsettes:

”Selger har ifølge loven plikt til å opplyse om alle relevante forhold knyttet til boligen, som han faktisk kjente til. På samme måte har kjøper en plikt til å undersøke eiendommen etter at han har overtatt denne, jf. Avhl. § 4-9. Formålet med denne bestemmelsen er å være en oppfordring til kjøper om ikke å være passiv. Dersom kjøper er passiv, vil han kunne tape retten til å gjøre mangelskrav gjeldende overfor selger. Med passivitet menes at det går uforholdsmessig lang tid før kjøper oppdager en mangel, eller at det går urimelig lang tid fra han oppdager en mangel til han melder fra. Det følger av avhendingsloven § 4-19 at dersom kjøper avdekker et negativt forhold som han ønsker å gjøre gjeldende overfor selger som en mangel, må han reklamere innen rimelig tid etter at forholdet ble eller burde ha blitt oppdaget. Hva som er innen rimelig tid, beror på en konkret vurdering. Rettspraksis har imidlertid antydnet at det må reklameres innen om lag 3-4 måneder etter at forholdet ble eller burde ha blitt oppdaget for at kjøper ikke skal tape sitt krav som følge av passivitet.

I dette tilfellet opplyses det om at forholdet ble oppdaget i desember 2007. Først i mars 2009, om lag ett år og tre måneder senere, ble reklamasjonen fremsatt. Dette må anses klart for sent i henhold til avhendingslovens reklamasjonsregler.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Protector Forsikring ASA påberoper seg videre i samme brev at kjøper har fratatt selger sin utbedringsrett, noe som også medfører at kravet bortfaller.

Ved brev datert 24.03.2009 opprettholder kjøper sitt krav. **(Bilag 8).**

Det anføres at arbeidet som er utført måtte utføres med en gang. Fra brevet hitsettes:

"Me tenkte då at dette var ei sak som måtte takast på eiga kappe, og sette difor i gong med å sjekka ut ledige entreprenørar i Bergensområdet. Reparasjonar måtte utførast umiddelbart fordi naboar klaga over at fundamentet under felles veg til 10 husstandard var skylt bort og vegen delvis rasa saman. I tillegg hadde "heile tunet vårt havna i nabohagen" og ikkje minst, me trong parkeringsplass.

Vedrørende reklamasjonsspørsmålet anføres det:

"Arbeidet er altså ferdig utført, og me skriv no februar 2008. Me tenkjer at våre utlegg til reparasjonar bør dekkjast av eigarskifteforsikringa, iom at skaden skuldast dårleg/ manglande grunnarbeid. Dette kunne ikkje vorte oppdaga på eit tidlegare tidspunkt, t.d. på visning, avdi det er ein skjult mangel.

For å ta fatt i saka, oppsøker me meklarkontoret som formidla kjøp av boligen. Det viste seg at det var nedlagt. Så vert det påskeferie, og så vert det samlivsbrot. Det medførte sjølvsgatt ein del styr med utflytting, "skifte av eigarskap-problematikk, ny verdivurdering og ein krancling om kven som skal betala for det eine og det andre. Denne forsikringssaka vart diverre ikkje prioritert oppi det heile. Tida går fort og for oss har dagane flydd.

For å adressera referansen til avhendingslova § 4-9 jfr § 4-19, ang passivitet; forholdet vart meldt til forsikringselskap så snart det vart oppdaga og som nevnt tidlegare kunne det ikkje vorte oppdaga ved befaring før boligkjøp. Og det var då rekninga kom frå entreprenør hausten 2008 at me tok opp att saka."

Ved brev datert 26.03.2009 opprettholder Protector Forsikring ASA sitt standpunkt. **(Bilag 9)**

Ved brev datert 21.04.2009 klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring **(Bilag 10)**

Fra brevet hitsettes:

"T.d. var ein av grunnane til at saka tok tid, at skaden først vart meldt til forsikringselskapet der me hadde villaforsikring (Gjensidige), avdim e ikkje visste kva som var grunnen til skaden.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Utbeiring vart sett i gong av same årsak, me visste ikkje at det var gjort dårleg grunnarbeid ...

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken 04.05.2009. **(Bilag 11)**
Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Det er på det rene at kjøper har reklamert innanfor den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år.

Spørsmålet blir om kjøper har reklamert innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde oppdaget forholdet. Etter opplysning fra kjøper legger Sekretariatet til grunn at forholdet faktisk ble oppdaget 27.12.2007. Det ble reklamert overfor Protector Forsikring ASA 03.03.2009. Det tok altså om lag 15 måneder fra forholdet ble oppdaget til det ble reklamert. Uansett fikk kjøperne ved Gjensidige Forsikrings brev 30.01.2008 avklart at forholdet ikke kunne kreves dekket av husforsikringen.

I rettspraksis har ”innen rimelig tid” blitt oppfattet som inntil 3-4 måneder, med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier en lengre frist.

I dette tilfellet har kjøper påberopt seg at meglerkontoret er nedlagt, at det har vært ferie, og at kjøperne har gjennomgått et samlivsbrudd. Etter Sekretariatets vurdering er samlivsbrudd, en risiko som kjøper selv må bære, og som ikke kan tilsi en særlig forlengelse av fristen. Det forhold at meglerkontoret har blitt nedlagt vil ligge utenfor hva kjøper kan kontrollere. Imidlertid må det legges til grunn at kjøper har hatt kontraktsdokumentene, slik at kjøper uansett hadde den nødvendige informasjon om hvem som var selger, og at det var tegnet eierskifteforsikring. Kjøper burde derfor uavhengig av at meglerkontoret er nedlagt ha klart å fremsette en reklamasjon. Påskeferien medfører ikke at reklamasjonsfristen kan utvides til over et år.

Det er ikke dokumentert at det foreligger forhold som skulle tilsi en suspensjon av reklamasjonsfristene etter avhendingsloven § 4-19 (3).

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

Ved e-post datert 20.05.2009 ber kjøper om at saken forelegges Klagenemnda for Eierskifteforsikring. **(Bilag 12)**

Fra e-posten hitsettes:

”Me meiner at begrepet ”rimelig tid på 3-4 måneder” ikkje skal ligge til grunn for vurderinga, då det er ei absolutt frist på 5 år.

Me har vore nøye med å dokumentera heile saksgangen, med bilder takst, uttale fra forsikringsselskap der med hadde villaforsikring osv. Viss me derimot hadde vore uærlege og

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*kome med ei "kvit løgn" om korttid skade skjedde, slik at reklamasjonen då hadde kome innan det KFFE meiner er "rimelig tid", så kunne me fått medhald??
Som forklart i tidlegare brev, så er det ein del faktorar som har gjort at denne saka har teke lang tid. Me meiner uansett at me har krav på å få dekka våre utlegg iom at me har reklamert innanfor fristen på 5 år."*

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om det er reklamert i tide i henhold til avhendingsloven § 4-19