

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 427

13.9.13

Saken omhandler: Taklekkasje. Selgers utbedringsrett, avhl. § 4-10. Reklamasjon og passivitet, avhl. § 4-19.

Leilighet oppført i 1995, ble i juni 2006 solgt "som den er" for kr. 3 250 000,-. Overtakelsen fant sted 18.07.2006. I juni 2011 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over vannlekkasje over vinduskarmer på stue. Det ble opplyst at lekkasjens årsak var ukjent. Selskapet ba kjøper om å dokumentere sitt reklamasjonskrav i form av en redegjørelse fra fagkyndig. Videre ble kjøper gjort oppmerksom på at kjøper ikke måtte utbedre eventuelle mangler før selskapet hadde fått tatt stilling til det reklamerte forhold. I mai 2013 opprettholdte kjøper sitt reklamasjonskrav overfor selskapet. Kjøper opplyste at årsaken til lekkasjen i 2011 skyldtes lekkasje fra tak. Det fremgikk av kjøpers brev at sameiet hadde avholdt befaring av bygget på sommeren 2012, og at reparasjon av byggets tak hadde blitt igangsatt i september 2012. Taket hadde blitt utbedret til en samlet sum kr. 312 090,-, og kjøper krevde sin andel på kr. 16 720,60,- dekket av selskapet. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om taklekkasjen etter avhl. § 3-7. Kjøper opplyste videre at han pga. sykdom ikke hadde hatt mulighet til å foreta ytterligere oppfølging i saken. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at kjøpers nøytrale reklamasjon ikke hadde blitt fulgt opp med en spesifisert reklamasjon innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Videre anførte selskapet at kjøpers krav var tapt som følge av at skadeforholdet hadde blitt utbedret før selger hadde blitt gitt anledning til å rette forholdet, jf. avhl. § 4-10. Kjøper klaget saken inn til KKEFE, og gjentok at passivitet fra kjøpers side skyldtes sykdom og opphold i utlandet under utbedringsperioden. Sekretariatet kom til at kjøpers krav var tapt som følge av at skadeforholdet hadde blitt utbedret før selger/selskapet hadde blitt gitt anledning til å rette forholdet, jf. avhl. § 4-10. Videre var sekretariatet av den oppfatning at kjøpers nøytrale reklamasjon ikke hadde blitt fulgt opp med en spesifisert reklamasjon innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 16 720,60,- inkl. mva (kjøpers andel av utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets vurdering av 26.6.2013 når det gjelder avhendingsloven § 4-10. Klagekontorets vurdering følger som bilag 15 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne. Klager er etter dette avskåret fra å

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

gjøre mangelsbeføyelser gjeldende. Nemnda tar derfor ikke stilling hvorvidt reklamasjonen er rettidig fremsatt.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1245

Leilighet ble i juni 2006 solgt "som den er" for kr. 3 250 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... **Byggeår**
1995...

... **Standard**
Se vedlagte boligsalgsrapport..."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble det opplyst at selger kjøpte leiligheten i 1996 og hadde bodd i boligen i 10 år. Videre opplyste selger blant annet:

"... Pkt. 4. Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Nei. Eventuelle spesifikasjoner: Har tidligere vært fukt i enkelte av kjellerbodene. Er nå utbedret...

... Pkt. 9. Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei.

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

... Pkt. 15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år? Svar: Nei..."

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 16.05.2006 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"... **Konklusjon**

Leilighet i 2 etasjer beliggende på en meget sentral tomt (...) Den generelle tilstanden utvendig virker god og vedlikeholdet her går på sameiet...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... **Byggeår**
1995...

... **Takkonstruksjon**
... **Vurdering**

Taker er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer, lar seg kun delvis besiktige i fra lukeåpning.

Taktekking
... **Vurdering**
Taket er tekket med betongtakstein, har vanlig slitasje.
Levetid
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 50 år... ”.

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen 18.07.2006 (**bilag 5**).

Ved brev datert 06.06.2011 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 6**). Det ble reklamert over vannlekkasje over vinduskarmer i front på stue. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”... Den 30.05.2011 om ettermiddagen oppdaget jeg at det dryppet vann inn over vinduskarmen i fronten mot stuen (mot vest!). Vannet som kommer inn (hvorfra vites ikke!) blir samlet opp i plastbøtter, hvor det i løpet av kort tid ble ganske mye vann i bunnen. Det fortsatte å dryppe hele kvelden den 30.05.2011, og den 06.06.2011 kom det igjen vann inn i stua på samme måte og med tilsvarende oppsamling.

Denne lekkasjen må ha vært over lengre tid, da malingen i vinduskarmen er helt oppfliset og med tydelig skade. Videre ser det ut til at vannet har trukket ned under vinduene og ned i / på parketten under vinduene.

Uansett er dette en lekkasje som snarest må ordnes for å unngå ytterligere skader.

Jeg krever derfor å få ordnet denne etter min mening ganske betydelige skaden på vår leilighet, slik at en kan unngå fremtidige lignende skader.

Hvis mulig bør vel en takstmann se på og vurdere den skade som har oppstått, samtidig som det bør klargjøres hva som må og skal gjøres for å rette opp skaden...

... Den 31.05.2011 ringte jeg Deres selskap og anga hva skaden gjelder. Vedkommende (Stian Mathisen) henviste meg imidlertid til det forsikringsselskapet som har forsikringen på eiendommen (sameiet!). Jeg ringte Deres selskap på ny i dag 06.06.2011 (Monica Larsen!) og fikk beskjed om å sende kopier av alle relevante skriv m.m, samt gi en beskrivelse av ”skaden” ... ”.

Ved brev datert 14.06.2011 ba selskapet kjøper om å dokumentere det fremsatte reklamasjonskrav (**bilag 7**). Selskapet ba kjøper om å innhente en redegjørelse fra fagkyndig person hvor skadens årsak,

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

omfang og utbedringskostnad fremgikk. Selskapet gjorde kjøper videre oppmerksom på at kjøper ikke måtte utbedre eventuelle mangler før selskapet hadde fått tatt stilling til det reklamerte forhold.

Kjøper opprettholdt reklamasjonen overfor selskapet i brev datert 28.05.2013 (**bilag 8**). Det fremgikk av kjøpers brev at sameiet hadde avholdt befaring av bygget sommeren 2012, og at reparasjon av byggets tak hadde blitt igangsatt i september 2012. Av kjøpers brev hitsettes:

"... I brev av 14.06.2011 blir jeg anmodet om å oversende skaderapport og korrespondanse med forsikringsselskapet. Jeg har ingen skaderapport utover hva jeg skrev 06.06.2011. Jeg har heller ingen kopier av korrespondanse angående sameiets forsikring..."

... Når det gjelder "mangelfulle opplysninger" henviser Deres firma til avhendingsloven §§ 3-9, jfr. 3-7 og 3-8.

Hertil anføres at: "Forhold som var synlige eller måtte være synlig for kjøper forut for avtaleinngåelsen utgjør ingen mangel etter loven".

Det fremgår også av Deres skriv at: "For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at dere selv ikke må utbedre eventuelle mangler før selskapet har fått tatt stilling til det reklamerte forhold o.s.v."

Videre anføres at: "Det bes i den forbindelse om en nærmere redegjørelse fra fagkyndig person."

Ytterligere anførsel lyder: "I henhold til alminnelige bevisbyrderegler er det den som fremsetter et krav, som også må dokumentere kravet".

Når det gjelder "mangelfulle opplysninger" og "synlige forhold" viser jeg til min beskrivelse 06.06.2011. Jeg har overfor utbygger holdt "forholdet varmt", men sommeren 2011 måtte jeg gjennom en By-pass operasjon på [klinikk], slik at jeg av den grunn ikke fikk foretatt ytterligere oppfølging.

Redegjørelse fra "fagkyndig person" var ikke mulig å få, da ingen var villige til å gi slik uttalelse. Når det gjelder bevisbyrden antar jeg dette omsider er tilstrekkelig dokumentert ved e-mail datert 16.05.2013 fra Veidekke Agder AS v/Geir Brynhildsen.

Geir Brynhildsen var sammen med flere personer på inspeksjon sommeren 2012, uten at vi beboerne ble varslet på forhånd, og uten at det foreligger noen form for referat eller rapport etter inspeksjonen.

Sist i September 2012 ble det så satt i gang reparasjons-arbeid slik vedlagte e-mail av 16.05.2013 fra Geir Brynhildsen viser. Oppstillingen av de foretatte reparasjoner mener jeg gir et klart bilde av de omtalte forhold hva gjelder lekkasje m.v.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Den totale utgift i forbindelse med reparasjonen av halve taket, viser sum kr. 312 090,- hvorav vår fordelingsmessige andel utgjør kr. 16720.60,-.

Det tas videre forbehold om ytterligere utgifter dersom den andre halvdel av taket må skiftes / repareres!

Videre tas det forbehold om eventuell reparasjon av vinduer, vegg og gulv i stuen vår i forbindelse med lekkasjen... ”.

Vedlagt kjøpers brev fulgte uttalelse fra Veidekke Agder AS v/Geir Brynhildsen i e-post datert 16.05.2013 (**bilag 9**). Av e-posten hitsettes:

”Viser til telefonsamtale i dag og bekrefter følgende utførelse av takreparasjon på [sameiet].

På eksisterende takflate mot takterrassen ble takstein, sløyfer, lekter og gammel papp fjernet.

Evt. fuktskader i undertak ble reparert.

Taket fikk ny fukt/vindsperre, sløyfer, lekter og takstein.”.

Vedlagt kjøpers brev fulgte også kommentar fra Fevik Regnskap og Økonomi av 23.05.2013 (**bilag 10**), hvor faktura fra Veidekke Agder AS ble fremlagt. I faktura datert 19.12.2012 fremgikk det at takarbeidene hadde kostet kr. 312 090,-.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 13.06.2013 (**bilag 11**). Selskapet var av den oppfatning at kjøpers nøytrale reklamasjon ikke hadde blitt fulgt opp med en spesifisert reklamasjon innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Videre anførte selskapet at kjøpers krav var tapt som følge av at skadeforholdet hadde blitt utbedret før selger hadde blitt gitt anledning til å rette forholdet, jf. avhl. § 4-10. Av selskapets brev hitsettes:

”... Dere har ikke holdt deres krav i hevd.

Vedrørende reklamasjonsfristen

... 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 ble reklamasjon mottatt av Protector Forsikring ASA første gang 09.06.11. Det ble i anledning denne reklamasjonen sendt ut etterspørsel av nødvendig dokumentasjon for deres krav, og eventuelt korrespondanse med eget forsikringsselskap. I tillegg ble dere gjort oppmerksom på at forholdet ikke måtte utbedres før vi hadde tilstrekkelig dokumentasjon til å ta stilling til selgers ansvar. Kravet om dokumentasjonen ble sendt den 14.06.11 (...). Vi får nå tilbakemelding fra dere og faktura for utført arbeid. Dokumentasjonen sier ingenting om årsaken til at tak måtte skiftes. Denne informasjonen mottar vi den 30.05.13, nesten to år etter den opprinnelige reklamasjonen. En nøytral reklamasjon må under enhver omstendighet følges opp for å holdes i hevd. Det står uttrykkelig i lovens forarbeider.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Rettspraksis er også av den 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 nesten to år siden vi mottok reklamasjonen og ba om nødvendig dokumentasjon og eventuelt korrespondansen med eget forsikringsselskap, anfører vi at mangelskravet er tapt som følge av ulovfestede prinsipper om passivitet, jfr. Rt-1992-166. I nevnte dom ble ikke reklamasjonen fulgt opp innen et år. På denne bakgrunn kunne således ikke reklamasjonen påberopes.

Vi som forsikringsselskap og selger, har hatt all grunn til å tro at kravet er frafalt da det ikke er fulgt opp før nå, etter nesten to måneder.

Vår prinsipale påstand er med andre ord at kravet er tapt som følge av passivitet, subsidiært at kravet er tapt som følge av utbedring.

Tilbakebetaling av utbedringskostnader

I henhold til avhendingsloven må kjøper ikke utbedre eventuelle skader før selger/eierskifteforsikringsselskapet har tatt stilling til kravet, da dette kan medføre at kjøper taper reklamasjonsretten. Dette opplyste vi som nevnt i vårt brev av 14.06.11.

Etter avhendingsloven § 4-10 første ledd har selgeren/vi en rett til å reparere, og kjøper må godta retting innenfor visse rammer. Det følger av rettspraksis at dersom kjøper besørger utbedring av de reklamerte forhold uten at selger/vi får anledning til å benyttes oss av vår rett til å utbedre kan kjøperen ikke kreve utbedringskostnadene dekket av selger/oss som prisavslag eller erstatning. Det vil si at dere har tapt retten til å anføre forholdet som en mangel mot selger.

På denne bakgrunn beklager vi altså og måtte meddele at det fremsatte krav ikke kan imøtekommes.

Til deres informasjon legger vi ved en avgjørelse fra Klagenemnda for Eierskifteforsikring (uttalelse 340) som gjelder passivitet (det å holde sitt krav i hevd), i en sak hvor kjøper kunne dokumentere sykdom. Nemnda mener dog dette ikke er grunn nok til ikke å følge opp en sak overfor oss, da det er så lite som skal til...".

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) i brev datert 24.06.2013 (**bilag 12**). Av kjøpers klage hitsettes:

"... Som anført i mitt skriv av 28.05.2013 gjennomgikk jeg en By-pass operasjon 03.08.2011 med påfølgende betydelige komplikasjoner. At jeg ikke har underrettet Protector om den "fremgang" som var en så omstendelig og ikke minst langvarig prosedyre, antar jeg bør kunne skyldes operasjonen

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

m.m., som en betydelig medvirkende faktor til at jeg ikke har underrettet Protector om hva som skjedde (eller hva som ikke skjedde!).

For øvrig vil jeg få anføre at det avslag som jeg mottok 14.06.2011 gjorde at jeg satte i gang en del som medførte reparasjon høsten 2012, se oppstilling i mitt brev til PROTECTOR i dag. For egen del har jeg oppholdt meg i Spania høsten 2012 og våren 2013, slik at jeg ikke hadde anledning til å følge med hva gjelder reparasjonen.”.

Vedlagt kjøpers klage fulgte brev fra kjøper sendt til selskapet datert 24.06.2013 (**bilag 13**). Av kjøpers brev hitsettes:

”... Den oppståtte skade ble av firma Veidekke Agder AS reparert i September / Oktober 2012 etter betydelig ”mas” fra min side i 2011 og 2012!

At det, under henvisning til rettspraksis, ikke skulle kunne foretas reparasjon av den oppståtte skade, og uten at Deres selskap har fått anledning til å benytte sin rett til å utbedre skaden, har nå medført at vi har mistet vår rett til å anføre forholdet som en mangel mot selger og at heller ikke Deres selskap ikke kan imøtekomme vårt fremsatte krav. Erstatningskravet som jeg tok opp i mitt skriv av 28.05.2013 mener jeg er godt dokumentert og med gjenparter av bilag osv...

... At jeg ikke har orientert Deres selskap om utviklingen er dypt å beklage, men bl.a pga. By-pass operasjon med påfølgende komplikasjoner (...) har jeg ikke vært oppmerksom nok på min opplysningsplikt overfor Deres selskap...”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFE ved e-post datert 26.06.2013 (**bilag 14**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 26.06.2013 (**bilag 15**). Sekretariatet kom til at kjøpers krav var tapt som følge av at skadeforholdet hadde blitt utbedret før selger/selskapet hadde blitt gitt anledning til å rette forholdet, jf. avhl. § 4-10. Videre var sekretariatet av den oppfatning at kjøpers nøytrale reklamasjon ikke hadde blitt fulgt opp med en spesifisert reklamasjon innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til taklekkasje, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet vurderer først spørsmålet hvorvidt kjøper har tapt sitt krav ved å frata selger sin utbedringsrett, jf. avhendingsloven § 4-10.

Selskapet viser til at kjøper har tapt sin reklamasjonsadgang ettersom kjøper i regi av sameiet har utbedret skadeforholdet før spesifisert reklamasjon ble fremsatt til selskapet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avhendingsloven § 4-10 første ledd gir selger rett til å foreta retting av den påståtte mangel, før andre misligholdsbeføyelser kan gjøres gjeldende fra kjøper. Det er opp til selger å avgjøre om utbedringsarbeidet skal overlates til andre personer dersom selger finner dette ønskelig. Selgers rettingsadgang kan kun avskjæres hvis det vil føre til urimelig ulempe for kjøperen, eller at kjøper har særlig grunn til å motsette seg rettingen.

I dette tilfellet har kjøper fått Veidekke Agder AS til å utbedre taklekkasjen. Utbedringen ble foretatt høsten 2012, før skadedokumentasjonen og spesifisert reklamasjon ble oversendt til selskapet/selger.

Det er på det rene at kjøper ikke har kontaktet selskapet/selger før utbedringen ble foretatt. Ettersom selskapet/selger ikke ble kontaktet før utbedringen, er sekretariatet av den oppfatning at selskapet/selger ikke kan holdes ansvarlig for det reklamerte forhold. En igangsetting av utbedring før selskapet ble orientert om skadeforholdets årsak og omfang, må sies å utgjøre en avvisning av selgers rettingstilbud etter avhl. § 4-10 fjerde ledd.

Ettersom selskapet/selger ikke ble kontaktet før utbedringen, er sekretariatet av den oppfatning at selskapet/selger ikke kan holdes ansvarlig for det reklamerte forhold. Kjøper kan følgelig ikke kreve prisavslag for skadeforholdet etter avhl. § 4-12, jf. § 4-10 fjerde ledd.

Sekretariatet vurderer deretter hvorvidt kjøper har reklamert rettidig overfor selskapet/selger etter avhendingsloven § 4-19.

Etter avhendingsloven § 4-19 første ledd må kjøper reklamere innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Videre er det slik at kjøper for å holde reklamasjonen i hevd, må følge opp reklamasjonen overfor selger i tide. Det følger av forarbeidene til § 4-19 (1), Ot.prp. nr 66. 1990-1991, s 116, at reklamasjonen må holdes ved like ved at det etter hvert som tingene utvikler seg må gis melding til selger innen rimelig tid om at reklamasjonen opprettholdes.

Etter sekretariatets oppfatning bør uttrykket "innen rimelig tid" ved opprettholdelse av reklamasjon forstås annerledes enn det tilsvarende uttrykket i § 4-19. Ved at det allerede er reklamert har kjøper gitt selger melding om at det påberopes kontraktsbrudd, slik at overraskelsen ikke blir stor for selger ved en senere opprettholdelse av kravet.

I rettspraksis har det blitt operert med en grense på om lag ett år. Det har i rettspraksis blitt operert med en streng norm for å reklamere. Det vises da blant annet til dom fra Agder Lagmannsrett av 24.10.1996 (LA-1996-562), hvor en sjømann ikke kunne påberope seg at han var lite hjemme som grunnlag for forlenget reklamasjonsfrist.

I dette tilfellet ble reklamasjonen fulgt opp av kjøper i mai 2013, dvs. 1 år og 11 måneder etter den opprinnelige reklamasjonen ble fremsatt. Sekretariatet er av den oppfatning at dette er for lang tid, slik at kjøpers krav overfor selger/selskapet ikke kan sies å være i behold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er for sekretariatet ikke fremlagt dokumentasjon som kan tilsi at kjøper har hatt tilstrekkelig tungtveiende grunn til ikke å følge opp reklamasjonen overfor selger/forsikringssselskapet i perioden juni 2011 til mai 2013. Kjøper viser i sin klage til KFFE til en operasjon som ble foretatt sommeren/høsten 2011. Sekretariatet finner det imidlertid ikke dokumentert at operasjonen gjorde det umulig for kjøper å orientere selskapet før utbedring ble igangsatt høsten 2012. Kjøpers lojalitetsplikt overfor selger og forsikringssselskapet er streng. Slik sekretariatet ser det kunne kjøper med enkle grep ivaretatt sin rettslige posisjon overfor selger og forsikringssselskapet.

Sekretariatet kommer derfor til at kjøper har tapt sitt krav ved ikke å følge opp overfor forsikringssselskapet."

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev datert 30.07.2013 (**bilag 16**). Av kjøpers klage hitsettes:

"... Det vises til avslag i skriv 26.06.2013 på klage vedr taklekkasje [eiendommen].

Det fremgår her at "vurderingen vil utelukkende bli basert på den dokumentasjonen som er oversendt fra selskapet". Ja, det er jo klart siden klagenemnden vurderer eierskifteforsikring og ikke synes å ta behørlig hensyn til "klager" og hans argumentasjon.

Det fremholdes at "selskapet" skulle få anledning til å vurdere det reklamerte forhold ut fra at jeg måtte" innhente en redegjørelse fra fagkyndig person hvor skadens årsak, omfang og utbedringskostnad fremgikk".

Skaden (fjerning av undertak og legging av ny fukt/vindsperre, sløyfer, lekter og takstein) som firma Veidekke Agder AS har foretatt, viser etter min mening at mitt krav overfor "selskapet" var betimelig.

Når så "selskapet" med bakgrunn i "ulovfestede prinsipper om passivitet" avslår å dekke min andel av de totale utgiftene, synes jeg dette er prinsipprytteri og dårlig behandling av "kunder" som fremsetter krav. Dette synes jo også ganske klart å være klagenemndas mening når KFFE gir uttrykk for at "selskapet/selger ikke kan holdes ansvarlig for det reklamerte forhold".

Hva "selskapet" ville foretatt dersom det var fremkommet opplysninger på et tidligere tidspunkt, antar jeg ville blitt helt identisk med hva som er gitt i svaret 26.06.2013. Jeg mener "selskapet" allerede i skriv 14.06.2011 av slo kravet vedrørende dekning av skaden!

At jeg var "for sen til / ikke fulgte opp" å underrette "selskapet" om utbedringene har flere årsaker, først og fremst at jeg hadde gjennomgått en bypass-operasjon (...) den 03.08.2011 hvor det tilstøtte STORE KOMPLIKASJONER som medførte at jeg ikke var særlig oppegående på lang tid (epikrise kan skaffes hvis nødvendig!).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Bevisbyrden mener jeg er dokumentert med de vedlegg som tidligere er sendt via "selskapet", jfr. alminnelige bevisbyrderegler som "selskapet" så greit henviser til. KKFE anfører videre at "Ved at det allerede er reklamert har kjøper gitt selger melding om at det påberopes kontraktsbrudd, slik at overraskelsen ikke blir for stor for selger ved en senere opprettholdelse av kravet". Likevel gir KKFE "selskapet" medhold i at "kjøper har tapt sitt krav ved ikke å følge opp overfor forsikringselskapet".

Hva har en klager for rett, hva skal til for å bli trodd og ikke minst hvor er habilitet / inhabilitet i KKFE når det gjelder hvem som det skal tas hensyn til i slike saker.

Med bakgrunn i ovennevnte anførsler ber jeg om at saken vurderes på ny slik at også mine (klagers!) argumenter også blir tillagt vekt."

Selskapet oversendte ytterligere kommentarer til KFE ved e-post datert 07.08.2013 (**bilag 17**). Av selskapets e-post hitsettes:

"Vi bemerker at det er snakk om to kjøpere som i fellesskap er ansvarlig for å følge opp den nøytrale reklamasjonen. Vi viser for øvrig til vårt brev av 13.06.13, og kan ikke se at det foreligger mangler jf avhl §§ 3-7 eller 3-8, jf § 3-9, 1.ledd. Ei heller at forholdet utgjør en vesentlig mangel jf avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. "

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøpers krav er tapt som følge av selgers utbedringsrett etter avhendingsloven § 4-10. Videre bes KFE om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert rettidig overfor selskapet/selger etter avhendingsloven § 4-19.