

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 210

20.10.10

Saken omhandler: Utsklidning av boligens stablesteinsmur. Reklamasjonsfristens utgangspunkt avhl. § 4-19. Avvisning hos sekretariatet.

Enebolig oppført i 1988, ble februar 2007 solgt "som den er" for kr. 2 750 000,-. Overtakelsen fant sted 04.04.2007. I august 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over setninger under belegningsstein bak huset, samt utsklidning av boligens stablesteinsmur. I ettertid har selskapet og kjøper inngått forlik vedrørende belegningsstein, slik at kjøper kun påklager forhold ved støttemur ovenfor KKFE. I reklamasjonen opplyste kjøper om at feil ved støttemur ble avdekket høsten 2008. Selskapet avslo kjøpers krav med den henvisning at kjøper hadde reklamert for sent over forholdet, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og anførte at de i 2008 kun hadde registrert en liten endring i muren, og at det var først på våren 2009 at de så at utglidningen økte i omfang. Det ble da reklamert over forholdet. Sekretariatet kom til at spørsmålet om reklamasjonsfristens utgangspunkt måtte avvises fra realitetsbehandling hos KKFE. Det ble vist til at det i saken var behov for bevisførsel i form av parts- og vitneforklaringer, hvilket det ikke var adgang til hos KKFE. Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse til KFE, og fastholder at de i 2008 ikke kunne forstå at muren hadde en utsklidning. Videre anfører kjøper at selskapet ikke har ivare tatt sin opplysningsplikt ettersom kjøper aldri ble informert om hva som lå i begrepet "innen rimelig tid".

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca. 110 000,- eks. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Innledningsvis bemerker nemnda at den deler den forståelsen av forsikringsavtaleloven § 8-5 som selskapet gir uttrykk for i sitt brev av 23.06.10.

Spørsmålet i saken er om kjøper har reklamert rettidig etter den relative reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19 første ledd. Etter denne bestemmelsen taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjonen ikke fremsettes innen "rimelig tid".

Reklamasjonsspørsmålet i denne saken reiser to spørsmål: For det første spørsmålet om på hvilket tidspunkt reklamasjonsfristen startet sitt løp. For det annet når fristen ble avbrutt ved klagers reklamasjon.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Når det gjelder fristens utgangspunkt, synes selskapet i sitt brev av 25.05.10 å legge til grunn at enhver endring i stabelsteinsmuren utløser en reklamasjonsplikt. Nemnda er ikke enig i dette. Etter nemndas syn er spørsmålet når endringene i muren er av en slik karakter at det er rimelig å kreve at reklamasjon fremsettes.

Den nærmere vurderingen av dette spørsmålet avhenger av en rekke opplysninger som KFE ikke har fått seg forelagt. I likhet med KKFE finner nemnda saken utilstrekkelig opplyst til å kunne ta stilling til når reklamasjonsfristen begynte å løpe. Klagen må derfor avvises. Det vises til sekretariatets avgjørelse av 26.05.10.

For så vidt gjelder fristavbruddet, er det ut fra de opplysningene som nemnda har fått seg forelagt uklart når reklamasjon faktisk ble fremsatt. I selskapets e-post til klager av 11.01.10, fremgår det at reklamasjonen ble fremsatt den 28.08.09. Av klagen til KKFE av 06.05.10, fremgår det at klager tok kontakt med megler i anledning saken våren 2008. For nemnda er det imidlertid ukjent hva som ble formidlet til megler og derav om denne kontakten er å anse som en fristavbrytende reklamasjon. Ved oversendelsen av saken til KKFE 25.05.10, anførte selskapet at reklamasjonen var fremsatt sommeren 2010. For nemnda er det uklart om selskapet her fastholder at reklamasjonen ble fremsatt den 28.08.10, eller om det er snakk om et tidligere tidspunkt.

Da opplysningene som foreligger om når reklamasjonen skjedde både er motstridende og ufullstendige, er det ikke mulig for nemnda å fastslå når reklamasjonen faktisk ble fremsatt. Også av denne grunn må derfor klagen avvises. Det vises her til § 8, jf § 5 bokstav b, i mandatet for Klagekontoret for eierskifteforsikring.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-689

Enebolig ble februar 2007 solgt "som den er" for kr. 2 750 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"Byggeår: 1988.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Tomt: ... Meget solrik og pent opparbeidet eiertomt... ”.

I forbindelse med salget ble det utformet boligsalgsrapport av takstmann Roy A. Andersen datert 19.10.2006 (**bilag 2**). Av rapporten hitsettes:

*” ... **Konklusjon tilstand:***

Boligen er oppført i 1988. Ut fra alder fremstår boligen som godt vedlikeholdt og i god teknisk stand...

*... **Terrengbehandling, forsterkning av grunn***

Vurderinger: Skrånende tomt med gode muligheter for avrenning. Utvendige murer, gjerder og rekkverk er ikke besiktiget... ”.

Kjøper overtok boligen 04.04.2007 (**bilag 1**).

I brev av 28.08.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 3**). Det ble reklamert over setninger i grunnen under belegningsstein i området bak huset, og over støttemur som var på vei til å skli ut og rase sammen. I ettertid har selskapet og kjøper inngått forlik vedrørende belegningsstein, slik at kjøper kun påklager forhold ved støttemur ovenfor KKFE. Av reklamasjonen hitsettes:

”... 2. Støttemur – skulle holde skråning mot utglidning. Denne muren må settes opp på nytt med adskillig bedre drenasje. Den glir nå ut og vil snart rase ned.”.

I reklamasjonen opplyste kjøper at de oppdaget forholdet ved utsklidning av muren høsten 2008.

I brev av 10.09.2009 ba selskapet kjøper om å dokumentere sitt krav (**bilag 4**).

Selger uttalte seg om reklamasjonen i brev av 21.09.2009 (**bilag 5**). Her opplyste selger:

”Jeg kjenner ikke til disse forholdene inntil jeg ble kontaktet av Dere, men vil selvfølgelig være så behjelpelig som mulig.

Utgraving av baksiden ble gjort i ca. 1997. Det ble samtidig anlagt en kum for drenering samt fange opp evt. overvann. Oppdraget ble utført av Entreprenør Repstad Anlegg AS.

Det ble forskalet og støpt betongmur med nødvendig såle i bunnen. Deler av sålen ble støpt på fast fjellgrunn.

I bakkant a betongmur er det ved opprettelse av vei opprinnelig lagt stablestein. Det er derfor lite trolig at det er belastninger mot muren.

Forskaling samt støping betongmur ble utført av fagutdannet forskalingsnekker med meg som håndlanger... ”.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Kjøper rekvirerte takstmann Roy A. Andersen til å besiktige eiendommen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 16.11.2009 (**bilag 6**). Dette var samme takstmann som utarbeidet boligsalgsrapporten i forkant av salget. Av rapporten hitsettes:

"... Det må presiseres at selv om undertegnede i boligsalgsrapporten har beskrevet at utvendig arealer som murer og gjerder ikke er besiktiget, er eiendommens utvendig areal gjennomgått. På befaringen var det ikke setninger i grunnen under belegningsstein og stablesteinsmur var tilnærmet rett...

... Nedenstående fotos viser setninger i grunnen under belegningssteinen, samt bul på stablesteinsmur. Mur har en lengde på ca. 11 meter og en høyde på ca. 1,6 m som buler ut...

... Stablesteinsmur har fått "mage" pga press fra oversiden...

... Stablesteins mur.

Stein i mur fjernes. Disse brukes på nytt, med unntak av noen stein som byttes ut med større stein. Dvs. de nederste. Stein legges på "god" masse. Overvann fra oversiden ledes vekk fra muren. Dette gjøres ved at det legges dreneringsrør på baksiden av muren og som leder vann bort og på utsiden av muren. Det må også her gjøres oppmerksom på at kalkylen er vanskelig å lage eksakt, da man først ser omfanget helt klart når mur er fjernet...

... Samlet sum eks mva kr. 110.000,-."

Selskapet ba kjøper om å redegjøre nøyaktig for hvordan de oppdaget forholdet de reklamerte på. Dette på bakgrunn av reklamasjonsfrist i avhl. § 4-19. I e-post av 08.01.10 (**bilag 7**) opplyste kjøper:

"... Dette er en skade som har tydeliggjort seg etter hvert og utviklet seg sakte, for å til slutt være noe som en ser at ikke vil stoppe opp, men kunne fortsette og til slutt gi mer utrasing og nedfall mot grunnmur og deretter mulighet for tett drenasje, fukt inn mot hus og press på grunnmur. Muren vil kunne rase ut og falle over biler, barn og andre ting som ville kunne være nedenfor muren når den en dag raser ut.

Men altså, først så vi "bulen" midt på flaten. Det trodde jeg var et resultat av tele der en sten var på vei opp.

Deretter så vi at det var grunnen som sank flere steder og til slutt sommeren 2009, nedfall av grunn i lyskassen.

Våren 2009 så vi at siget var så betydelig at vi til slutt meldte dette som en reklamasjon til dere..."

I e-post av 11.01.2010 besvarte selskapet kjøpers e-post (**bilag 8**), og bemerket:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"... Når det gjelder muren som buler ut, er det opplyst at dette forholdet ble oppdaget allerede høsten 2008. Det reklameres først 28. august 2009 og dette er klart for seint..."

Selskapet avslo kjøpers krav i e-post av 13.01.2010 (**bilag 9**). Her bemerket selskapet:

"Den nevnte praksis det er henvist til omhandler reklamasjonsfristene generelt, og hva som er feil i det konkrete tilfellet er uten betydning. Det skal i den sammenheng påpekes at reklamasjonsfristen begynner å løpe selv om en ikke kjenner til årsaken eller omfanget av problemene.

Når det gjelder muren som buler ut er det opplyst at dette forholdet ble oppdaget høsten 2008, og det er da utvilsomt reklamert for seint når reklamasjonen først fremsettes 28. august 2009. Dette kravet avslås som for sent reklamert. Det skal for ordens skyld påpekes at bestemmelser om reklamasjon er inntatt i kjøpekontrakten av 26.februar / 5.mars 2007, i punkt 10..."

I brev av 28.01.2010 tilbudte selskapet kr. 158 750,- inkl. mva i prisavslag for setningsskadene ved belegningssteinen (**bilag 10**).

Kjøper aksepterte selskapets tilbud knyttet til belegningsstein i brev av 01.02.2010 (**bilag 11**). Kjøper varslet samtidig om at de ønsket å påklage selskapets vurdering knyttet til stablesteinsmuren.

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 06.05.2010 (**bilag 12**). Av klagen hitsettes:

"Vi klager på dette avslaget med begrunnelse i at det egentlig ikke har oppstått en skade ennå, men at vi har påpekt en endring i murens utseende som etter all sannsynlighet vil utvikle seg videre til en kommende skade.

Vi ble spurt av Protector om når vi oppdaget endringene første gang og opplyste at vi mente at vi hadde registrert noe endring høsten 2008. Dette var imidlertid kun en registrering av en endring, men ikke en fastsettelse av at muren ville gli ut og gå i stykker. Vi kunne ikke da vite om denne ubetydelige endringen var endelige eller om utglidningen ville øke i omfang. De tidligste endringene var så ubetydelige at de ikke ville vært grunnlag for krav om prisreduksjon dersom de ikke hadde videreutviklet seg.

Våren 2009 så vi at utglidningen økte i omfang og tok da kontakt med megler for å få hjelp til å kreve prisreduksjon.

Dette bør ligge innenfor klagetid slik Protector har godkjent klage på setningene i grunnen under belegningssteinen etter. Viser også til Forsikringsbeviset fra Protector der det gis inntil et års frist for innsending av krav...

... Saken ble meldt i juni 2009.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Muren står imidlertid ennå. Det har faktisk ikke skjedd noen skade ennå annet enn at vi ser at muren har endret helning. Vi kan derfor vente med å melde skaden til den faktisk inntreffer og muren raser ut, da med risiko for at steiner faller på/over parkert bil nedenfor eller at fall av steiner forårsaker personskade den dagen fallet kommer.

Vi var våren 2009 altså av en annen oppfatning av hva som ville være klokt og valgte å melde dette som en registrert endring av muren som muligens ville kunne medføre ras av stein senere. Viser til takstmannens vurderinger.

Utglidning oppstår ikke plutselig, men over tid og vi kunne ikke vite om dette var en mindre, endelig endring eller om den ville øke i omfang.

Da vi erkjente at dette var en utglidning som var radikal, meldte vi i juni 2009 raskt og innenfor gjeldende tidsfrister saken til megler... ”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i brev av 25.05.2010 (**bilag 13**). Her anførte selskapet:

”Til klagen skal bemerkes at reklamasjonsfristen starter å løpe selv om kjøper ikke kjenner til verken skadeårsak eller omfang. Det er ikke omvistet at kjøper registrerte endringer i muren allerede høsten 2008, og dette er etter vår vurdering tilstrekkelig til at reklamasjonsplikten utlyses. Det hadde vært tilstrekkelig at kjøper sendte en nøytralreklamsjon hvor endringene i muren ble beskrevet. Høyesterett har i RT. 2010 side 103 uttalt at det er få grunner til at reklamasjonstiden skal være særlig lenger enn to måneder, jf. avsnitt 65. Når det først reklameres sommeren 2009 er det etter selskapets syn klart for seint.”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 26.05.2010 (**bilag 14**). Sekretariatet avviste saken (reklamasjonsspørsmålet) fra realitetsbehandling hos KKFE. Her bemerket sekretariatet:

”Det er på det rene at det er reklamert innenfor den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år. Spørsmålet blir derved om det er reklamert innen rimelig tid fra kjøper oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Det sentrale i saken er spørsmålet om reklamasjonsfristens utgangspunkt, dvs. når reklamasjonsfristen skal begynne å løpe.

Selskapet anfører at reklamasjonsfristen må begynne å løpe fra høsten 2008, da kjøper først registrerte endringer i muren. Kjøper anfører imidlertid at det var først våren 2009 at kjøper så at utglidningen økte i omfang, og at reklamasjonsfristens utgangspunkt startet da.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I nærværende sak fremkommer det at skaden ved muren var skjult ved overtakelsen, og at skaden utviklet seg slik da den først ble synlig i slutten av 2008. Det avgjørende for fristutgangspunktet blir da om utsklidningen i 2008 viste seg på en slik måte at kjøper burde oppdaget feil ved muren på dette tidspunkt. I den sammenheng er det tilstrekkelig at kjøper kun har en viss oversikt som indikerer at det er tale om en mangel.

Sekretariatet har kommet til at spørsmålet om reklamasjonsfristens utgangspunkt må avvises fra realitetsbehandling hos Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, bokstav b) hvor etter sekretariatet kan avvise fra realitetsbehandling saker som "vanskelig lar seg behandle uten spesiell sakkyndig kompetanse, åstedsbefaring, granskning eller annen bevisvurdering".

I nærværende sak fremstår det som uklart for sekretariatet hvordan skaden på muren fremstod i slutten av 2008 da kjøper registrerte endring. Dette vil være avgjørende for vurderingen av om kjøper burde oppdaget mangelen på dette tidspunkt, og deretter ha reklamert "innen rimelig tid" etter dette tidspunkt, jf. avhl. § 4-19.

For å foreta en tilfredsstillende vurdering av saken, vil det være behov for bevisførsel i form av vitneavhør fra takstmann og partsforklaring fra kjøper, hvilket det ikke er adgang til hos Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Sekretariatets vurdering bygger kun på skriftlige dokumenter, og sekretariatet kan ikke motta parts- og vitneprov.

Sekretariatet vil imidlertid bemerke at dersom det viser seg at reklamasjonsfristens utgangspunkt begynner å løpe fra høsten 2008, har kjøper reklamert for sent i henhold til avhl. § 4-19. dersom man derimot legger til grunn at fristen skal løpe fra våren 2009, er sekretariatet av den oppfatning at reklamasjonen er fremmet rettidig i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet avviser etter dette saken fra realitetsbehandling hos KKFE."

Kjøper påklaget sekretariatets avgjørelse til KFE i brev av 31.05.2010 (**bilag 15**). Av klagen hitsettes:

"Takstmann Roy A. Andersen har gjennomført takst ved salg, samt etter forespørsel av oss for å dokumentere grunnlag for reklamasjon.

Han dokumenterer at stablesteinsmuren ikke var skadet i forbindelse med salg, men at den senere er glidd ut og må skiftes ut...

... Det er ikke gjort kjent for oss at reklamasjonstiden er 3-4 måneder. Vi har forholdt oss til kjøpekontrakt og det som står i våre papirer fra Protector der forsikringstiden er maksimalt 5 år, og at "Krav mot selskapet må fremsettes innen 1 år etter at sikrede fikk kjennskap om de forhold som begrunner kravet mot ham", samt en henvisning til FAL § 8-5, 1 ledd.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Dette leddet gir oss også ett år på å legge frem reklamasjon.

I kjøpskontrakten er det henvist til Avhendingsloven der vi gis reklamasjonsfrist innen "rimelig tid". Vi har aldri fått opplyst at "rimelig tid" er 3-4 måneder. At det foreligger rettsavgjørelse på tilsvarende saker som dermed kan skape presedens for forsikringsselskapet i alle saker, er ikke godt nok.

Skulle Protector kunne avvise en sak pga kortere reklamasjonsfrist enn det FAL § 8-5, 1 ledd gir oss, må de dokumentere at de har gitt slike opplysninger til oss om at avhendingslovens "rimelig tid", er 3-4 måneder.

I tillegg var endringene i muren høsten 2008 av en slik art at vi ikke fant grunnlag for å melde funnet fordi vi vurderte endringene til å kunne være sesongvariasjoner. Vi kjente jo ikke eiendommens ulike variasjoner.

Vi vurderte det altså dit hen at dette var en så liten endring at det ikke var grunnlag for reklamasjon høsten 2008.

Takstmannen har senere vurdert saken som en reklamasjonssak der muren må bygges om da det er klart for ham at muren i fremtiden vil rase ut.

Reklamasjonstiden startet derfor ikke høsten 2008, men våren 2009 når funnet var så stort at vi mente at dette ikke kunne reverseres som følge av naturlig bevegelse i grunnen...

... Vi mener at vår første registrering av endring høsten 2008 ikke skal brukes som reklamasjonsfristens start. Skulle imidlertid alle parter være uenig i dette, ber vi likevel om en realitetsvurdering da muren faktisk må bygges om for mer enn kr. 130 000,-. En mur som var i orden da vi kjøpte eiendommen, men som nå er i ferd med å rase ut...

... Vi mener at saken må realitetsbehandles fordi vi er gitt opplysninger i dokumentene fra Protector og i FAL har 1 års reklamasjonsfrist...".

Selskapet innga kommentarer til kjøpers klage i brev av 23.06.2010 (**bilag 16**). Her bemerket selskapet:

"I sitt brev av 31.mai fremsettes en ny anførsel fra kjøper, nemlig at Protector Forsikring ikke har ivaretatt sin opplysningsplikt, i det kjøper ikke er gitt opplysninger om hva som ligger i begrepet rimelig tid. Det er ikke tvilsomt at saken skal løses på bakgrunn av avhendingslovens bestemmelser, slik de tolkes etter den alminnelige rettskildelære.

Selskapet har ikke noen opplysningsplikt overfor kjøper i forbindelse med selve salget av eiendommen. Selskapets opplysningsplikt etter forsikringsavtaleloven (FAL) gjelder informasjon til egen forsikringstaker, som i dette tilfellet er selger av eiendommen, i forbindelse med tegning av forsikringen.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Kjøper viser spesielt til Protector Forsikrings vilkår om at krav må meldes innen ett år. Dette dreier seg imidlertid om krav fra sikrede, altså Protector Forsikrings egen forsikringstaker, som har en alminnelig meldefrist på ett år, jf. FAL § 8-5.

Kjøper skriver videre at stablesteinsmuren ikke var skadet i forbindelse med salget, men at den senere har sklidd ut. Da har eventuelt skaden oppstått etter risikoens overgang og kan uansett ikke gjøres gjeldende som en mangel, jf. avhl. § 3-1 andre ledd jf. § 2-4 andre ledd.

Når det gjelder selskapets syn på saken for øvrig vises til sakens dokumenter, særlig e-post fra undertegnede til kjøper 11. og 13. januar i år, samt kommentar i vårt brev til KKFE 25.mai.

Det er ikke tvilsomt at kjøper oppdaget endringer med muren høsten 2008. Dette har kjøper selv opplyst i reklamasjonsskjemaet til selskapet 28.august 2009. Det er selskapets klare anførsel at reklamasjonstiden løper fra høsten 2008.”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved boligens mur kan gjøres gjeldende overfor selger etter avhendingsloven § 4-19.