

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 308

10.11.11

Saken omhandler:

Fuktskade på kjøkkengulv ved kjøleskap. Reklamasjon avhl. § 4-19.

4-roms leilighet oppført i 19494, ble i august 2008 solgt ”som den er” for kr. 1 460 000,-. Overtakelsen fant sted 01.09.2008. I juli 2011 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over fuktskadet parkett ved kjøleskap på kjøkken. Kjøper opplyste at hun like etter overtakelsen ved flytting av kjøleskapet hadde avdekket tydelige skader på gulvet der kjøleskapet hadde stått. Gulvet virket helt tørt, og saken ble ikke forfulgt videre overfor selger. Sommeren 2011 leste kjøper imidlertid en artikkel om fuktskader og fikk mistanke om skade på gulvet. Etter å ha hatt snekker på befaring ble det avdekket vannskader på parketten. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den henvisning at kjøper ikke hadde reklamert til selger/selskapet innen rimelig tid etter at skadeforholdet ble oppdaget, jf. avhl. § 4-19. Det ble vist til at skadeforholdet ble oppdaget av kjøper i september 2008, men s reklamasjon først ikke ble fremsatt før i juli 2011. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og fastholdte at hun hadde reklamert rettidig ettersom hun ikke hadde hatt noen forutsetninger for å vite at det var snakk om en omfattende vannskade ved parketten i 2008. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at kjøper hadde reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Ikke dokumentert.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets avgjørelse av 09.09.11. Avgjørelsen er tatt inn i sekretariatets redegjørelse, 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. 11874-002-951

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

4-romsleilighet ble i august 2008 solgt "som den er" for kr. 1 460 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... Byggeår: 1994."

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger at hun kjøpte leiligheten i år 2000, og hadde bodd i leiligheten i 8 år (**bilag 3**).

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 27.06.2008 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"Sammenfattet beskrivelse

... Leiligheten har gjennomgående god standard. Boligen virker lite slitt, pent holdt og gir et godt inntrykk...

... **253 Belegg/overflater på innvendige guly, trapper og ramper inklusive gulvlist**
Parkett/gulybelegg/trebjelkelag med påstøp/varmekabler/fliser...".

Kjøper overtok eiendommen og signerte overtakelsesprotokollen den 01.09.2008 (**bilag 5**).

Ved brev datert 19.07.2011 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over fuktskadet parkett ved kjøleskap på kjøkken. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Jeg kjøpte og overtok boligen 1/9 2008. Selger tilbød meg å kjøpe kjøleskapet som sto der og virket forholdsvis nytt. Etter kort tid reagerte jeg på merkelige lyder i kjøleskapet og ringte selger for å si at dette kjøleskapet ønsket jeg ikke å ha. Dette var 15/9 for da er kvitteringen på det nye kjøleskapet datert. Selger kom da for å hente skapet. Da det ble dratt frem var det tydelige skader på gulvet under. Jeg ble veldig overrasket og utbrøt: "oi her var det stygt". Stemningen var allerede trykket da selger var tydelig irritert pga at jeg hevet kjøpet.

Sa selger hadde gått kjente jeg på gulvet, som da virket helt tørt. Jeg hadde hatt en veldig tøff periode privat, og tenke bare at da fikk det ikke hjelpe at gulvet var stygt så lenge kjøleskapet dekket det. At omfanget av skaden var så store skjønte jeg ikke.

I sommer leste jeg tilfeldigvis en artikkel om vannskader og omfanget av disse. Jeg tok kontakt med mitt forsikringsselskap for å sjekke ut hva jeg skulle gjøre. Vaktmesteren i borettslaget har sjekket ut at det ikke er skader på leiligheten under. Forsikringsselskapet ba meg ta kontakt med en snekker for å sjekke ut skaden (se vedlegg). Snekkeren mener at det er betydelige skader det burde vært opplyst om ved salget – og som også burde vært beskrevet i taksten.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Både [selger] og [selger] var tilstede da kjøleskapet ble fjernet – så begge to visste om og så da skaden. Jeg mener derfor at opplysninger om/og omfanget av skaden ikke ble opplyst om ved salget, og at utgiftene jeg blir påført ved å utbedre disse, må dekkes av dens eierskifteforsikring.”

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte uttalelse fra snekker Almsbakken v/ Stig's Salg og Montasje AS datert 18.07.2011 (**bilag 7**). Her bemerket snekker:

”Befarte i dag vannskade i leiligheten og kan bekrefte en kraftig vannskade ved kjøleskap på kjøkkenet.

Det er tydelig at det over en lengre periode har stått vann i dette området. Og parketten er kraftig deformert. For å utbedre skaden må hele gulvet i stue – kjøkken og gang skiftes da det henger sammen.

Det er ikke befart noe på undergulvene. Men sjansen for at undergulvet også er skadet er stor og må vurderes når gulvet åpnes.

Det er etter min oppfatning bare en mulighet for å bøte på skaden. Og det er å bytte gulvet.

Gulvet er i dag ikke bløtt, men skaden er meget synlig.”

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon ved brev datert 29.07.2011 (**bilag 8**). Avslaget ble begrunnet med at kjøper hadde reklamert for sent til selger/selskapet etter avhl. § 4-19, jf. § 4-9. Av selskapets brev hitsettes:

”... Det følger av avhendingsloven § 4-19 at dersom kjøper avdekker et negativt forhold som han ønsker å gjøre gjeldende overfor selger som mangel, må han reklamere innen rimelig tid etter at forholdet ble eller burde blitt oppdaget.

Hva som anses som innen rimelig tid, beror på en konkret vurdering. I henhold til rettspraksis må det reklameres innen 2-3 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 fremgår det av reklamasjonsskjema at forholdet ble oppdaget 15.09.08. Til tross for dette ble ikke reklamasjon fremsatt før nå, 19.07.11. Dette må anses for sent i henhold til rettspraksis og etter avhendingslovens reklamasjonsregler...

... Dersom det forhold at selger var tilstede da skaden skjedde er å anse som en reklamasjon, noe vi betviler ut fra hendelsesforløpet du har beskrevet, har du uansett unnlatt å holde ditt krav i hevd, og således tapt muligheten til å påberope det anførte forhold... ”

Kjøper påklaget selskapets avslag ved e-post datert 21.08.2011 (**bilag 9**). Her bemerket kjøper:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"... Som jeg informerte om i mitt brev til dere hadde jeg ingen forutsetninger for å forstå omfanget av denne skaden da jeg så at gulvet under kjøleskapet var stygt, og godtar derfor ikke deres avslag. Selger har unnlatt å informere om skaden ved salg. Det er mulig at heller ikke hun skjønnte omfanget, men skaden var der. Det stemmer ikke at jeg ikke har holdt mitt krav i hevd. Jeg har ikke klaget på dette før. Grunnen til det er at jeg ikke forsto at det var noe annet enn en "skjønnhets sak" under et kjøleskap. Jeg var så naiv at jeg trodde selger ville ha opplyst om dette hvis det var noe mer enn det. Jeg godtar heller ikke at dette skal komme selger til gode.

Jeg har vært i kontakt med snekkeren som var på befaring hos meg. Han gjentok at dette var en klar reklamasjonssak, og at takstmann også burde ha sett skaden på gulvet foran kjøleskapet, og det burde vært opplyst om dette i taksten..."

Selskapet avsto igjen kjøpers krav ved e-post datert 22.08.2011 (**bilag 10**). Selskapet opprettholdt sine tidligere anførsler i saken. Av e-posten hitsettes:

"Jeg har nå gjennomgått saken din på nytt, men finner ikke grunnlag for å endre våres avgjørelse...

... Jeg har ikke gått inn på realitetene i saken, da du har reklamert for sent og det derfor ikke får noen betydning for saken.

Det kan også nevnes at all den tid selger må ha vist om omfanget, så burde du også oppdaget dette tidligere. Som kjøper har man en undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9 etter overtakelsen.

Vi ser ingen grunnlag for å endre vår avgjørelse."

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved brev datert 31.08.2011 (**bilag 11**). Av kjøpers klage hitsettes:

"... Jeg så at gulvet var stygt, men tenkte at dette var overfladisk, og at det ikke var synlig når kjøleskapet sto på plass. Jeg hadde absolutt ingen anelse om at det her var en stor skade. Hadde jeg visst det hadde jeg selvsagt klaget med en gang. Her var det en skade som selger var klar over, men lot være å opplyse om. Det sto heller ikke opplyst i taksten..."

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 09.09.2011 (**bilag 12**). Sekretariatet var av den oppfatning at kjøper hadde reklamert for sent til selger/selskapet etter avhl. § 4-19. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til fuktskade på kjøkkengulv ved kjøleskap, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

For sekretariatet blir spørsmålet hvorvidt kjøper har reklamert rettidig etter avhendingsloven § 4-19.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det er på det rene at kjøper har reklamert innen fem år fra overtakelsen av eiendommen, jf. avhendingsloven § 4-19 annet ledd. Spørsmålet i dette tilfellet er om kjøper har fremsatt reklamasjon innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget skadeforholdet, jf. § 4-19 første ledd.

Med bakgrunn i avgjørelse fra Høyesterett med referanse Rt. 2010 s. 233 legger sekretariatet til grunn at en reklamasjon som fremsettes over 3 måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i normaltilfellene må anses for å være fremsatt for sent.

Det kommer av kjøpers reklamasjon av 19.07.2011 at det ble avdekket stygge merker på kjøkkengulvet da kjøleskapet ble fjernet i midten av september 2008. Reklamasjon ble imidlertid ikke fremmet til selskapet før i juli 2011, etter at kjøper hadde lest en artikkel om fuktskader. Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper allerede i september 2008 burde ha forstått at merkene på gulvet var vannskader knyttet til kjøleskapet. Tydelige merker i parkett er noe som en kjøper i alminnelighet må forstå at er en skade, og reklamasjonsfristens utgangspunkt må derfor sies å starte i september 2008.

Reklamasjon fra kjøper ble fremmet 2 år og 10 måneder etter at fuktskadene ble avdekket/burde ha blitt avdekket. Sekretariatet er av den oppfatning at dette ikke er innen rimelig tid etter avhendingsloven § 4-19 første ledd.

Kjøper har således tapt sin rett til å gjøre forholdet gjeldende som mangel overfor selger/selskapet på bakgrunn av for sen reklamasjon, jf. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet vil videre bemerket at det ikke er holdepunkter i sakens dokumenter for å legge til grunn at selger har opptrådt illojalt i dette tilfellet, slik at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Ettersom selskapet ikke har realitetsvurdert det reklamerte forhold, vurderer sekretariatet ikke dette ytterligere.

Sekretariatet konkluderer med at kjøper har reklamert for sent etter avhendingsloven § 4-19.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 13.09.2011 (**bilag 13**). I klagen bemerket kjøper:

”Jeg godtar ikke deres avslag, og kommer til å gå videre med saken. Derfor anker jeg den nå slik at den kan overprøves av Klagenemnda for Eierskifteforsikring, og kommer til å gå videre med saken dersom klagen avvises.”.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert rettidig overfor selger/selskapet etter avhendingsloven § 4-19.

KKFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KKFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kkfe@pretor.no.