

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 152

25.09.09

SAKEN GJELDER: Vannlekkasje. Reklamasjon avhl.§ 4-19(1)

Adrianus Bonifatius Mol og Elisabeth Catharina Maria De Wit (kjøper/klager) inngikk 19.10.2007 avtale om kjøp av enebolig oppført i 1955 i Sykkylven kommune. Kjøpesummen for eiendommen var kr. 880.000,-. Eiendommen ble solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” jfr kjøpekontrakten § 7 og overtagelse var avtalt til 29.10.2007. Kjøpekontrakten § 9 henviste til avhendingslovens reklamasjonfrister. Eiendommen overtas uten forbehold, men med noen anmerkninger, 29.10.2007. Ved brev datert 04.02.2009 reklamerer kjøper over lekkasje fra tak ved mye nedbør. Det fremkommer av reklamasjonen at forholdet ble oppdaget våren 2008. Sekretariatet har kun vurdert hvor vidt det er reklamert i tide. Det er ikke fremlagt dokumentasjon av skaden.

ØKONOMISK OMFANG: Ukjent

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med KKFE. Sekretariatets avgjørelse av 27.04.09 er inntatt i redegjørelsen. Det vises derfor i sin helhet til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak 11874-002-510

Enebolig oppført i 1955 ble i 2007 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse”, jfr Kjøpekontrakt (**Bilag 1**)

I kjøpekontrakten er følgende bestemmelse inntatt vedrørende reklamasjon:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jfr avhendingsloven § 4-19 og § 5-7.”

Forut for avtaleinngåelsen fikk kjøper seg forelagt salgsoppgave, takst og selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikringen. **(Bilag 2-4)**

Eiendommen overtas uten forbehold jfr overtagelsesprotokoll, datert 29.10.2007 **(Bilag 5)**

Ved brev datert 04.02.2009 reklamerer kjøper over vannlekkasje på loft ved mye nedbør. **(Bilag 6)**

Fra brevet hitsettes:

”Vi vil herved melde inn en mangel på eneboligen vi kjøpte i oktober 2007. Ut i våren 2008 oppdaget vi vannlekkasje på kalt loft når det er mye nedbør. I forsøk til å lokalisere hvor vannet trenger seg inn i huset, ble det klart at det kommer inn forskjellige steder for hver gang det regner. Da vi kjøpte huset visste vi at en del ting måtte gjøres, blant andre: drenering, skifte vinduer og bordkledning. Vi ville være sikkert at taket var i god forfatning og tett. Både megler og selgeren påsto at taket var tett. Det var synlig at en del bordkledning og vindskiebord var skiftet ved taket, ut fra det og svarene vi fikk, antok vi at det ikke skulle by på problemer.”

Ved brev datert 02.03.2009 avslår Protector Forsikring ASA kravet. **(Bilag 7)**

Det anføres prinsipielt at det er reklamert for sent og subsidiært at det ikke foreligger en mangel. Fra brevet hitsettes vedrørende reklamasjonen:

”Slik vi har fotstått deres reklamasjon oppdaget dere lekkasjer fra taket allerede våren 2008. Den skriftlige reklamasjon er datert 4. Februar 2009. Både selger og megler er kontaktet, men ingen av dem har mottatt noen reklamasjon på et tidligere tidspunkt. Det er følgelig reklamert ca 9-10 måneder etter at forholdet ble oppdaget. I henhold til rettspraksis på området er det da ikke reklamert innen rimelig tid, slik loven krever”

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

Fra brevet hitsettes:

”Når det gjelder den delen at reklamasjonen kom for seint viser vi gjerne til deres forsikringsbevis hvor det står skrevet at et eventuelt reklamasjonskrav skal meldes innen ett år [etter] at sikrede fikk kunnskap om forholdet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Lekkage oppdages bare når det regner og blåser samtidig, og ettersom vi hadde en ganske så vindfattig og tørr sommer kom vi ikke bort over det igjen før på høsten.”

Ved brev datert 15.04.2009 opprettholder Protector Forsikring ASA avslaget. **(Bilag 9)**

I brevet anføres det at forsikringsbeviset regulerer forholdet mellom Protector Forsikring ASA og selger av eiendommen. Det anføres videre at kjøper må melde fra om skaden innen rimelig tid.

Ved e-post datert 22.04.2009 klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. **(Bilag 10)**

Ved e-post datert 27.04.2009 oversender forsikringsselskapet sakens dokumenter. **(Bilag 11)** Protector Forsikring ASA opplyser at de opprettholder sitt tidligere inntatte standpunkt.

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken 27.04.2009. **(Bilag 12)**

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Sekretariatet vil innledningsvis bemerke at fristen for å melde et forsikringstilfelle som fremkommer i forsikringsbeviset er selgers frist for å melde fra om eventuelle reklamasjoner som mottas fra kjøpere. Fristen regulerer ikke kjøpers reklamasjonsfrist. Det følger av kjøpekontrakten § 9 at reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19 gjelder i dette avtaleforholdet.

Det er reklamert innenfor den absolutte reklamasjonsfrist. Spørsmålet blir dermed om kjøper har reklamert innenfor den relative reklamasjonsfristen.

Den relative reklamasjonsfrist er regulert i avhendingsloven § 4-19 (1). Etter denne bestemmelsen må kjøper reklamere innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

I dette tilfellet har kjøper oppdaget lekkasjen våren 2008. Sekretariatet legger da til grunn månedsskiftet mai/ juni som utgangspunkt for fristen. Det er da reklamert i overkant av 8 måneder etter at kjøper oppdaget forholdet.

I rettpraksis har ”innen rimelig tid” i avhendingsloven § 4-19 (1) blitt antatt å være inntil 4 måneder fra fristens utgangspunkt.

I dette tilfellet foreligger det, etter sekretariatets vurdering, ingen særlige forhold som skulle tilsi at fristen skal forlenges utover dette.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

Ved e-post datert 06.05.2009 klages sekretariatets avgjørelse inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring. **(Bilag 13)**

Fra e-posten hitsettes:

”Jeg kan forstå at dere anbefaler avslag på grunn av for seint reklamasjon, jeg har vart for ærlig og det hadde vart bedre å sette oppdagelsesdato litt seinere. Problemet er at lekkage bare viser seg når det blåser og regner samtidig, så først trodde vi at det var et ekstremvær tilfelle, men det ter side.

Synes at dere ser litt for lett på det at selgeren og megleren har gitt feilaktige og uriktige opplysninger.”

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om det er reklamert i tide jf. Avhendingsloven § 4-19 (1).