

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 479

12.12.2014

Saken omhandler:

Spørsmål om retten til forsikringsdekning har bortfalt som følge av for sent varsel til selskapet. Forsikringsvilkårenes pkt. 8.1 og 8.2.

Eierseksjonsleilighet oppført i 1878 / 2010, ble sommeren 2012 solgt ”som den er”. Fullstendig salgsdokumentasjon er ikke fremlagt for KKFE, slik at kjøpesummen er ikke kjent. Overtakelsen fant sted sommeren 2012. I mai 2014 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til selskapet. Det ble reklamert over mangelfull ventilasjon, feil fall til sluk på terrasse, muggsopp på soverom, feilinstallerte takvinduer og feilplassering av ventilasjonsrør. Kjøper viste til tidligere reklamasjoner fremsatt av kjøper til selger i e-post korrespondanse mellom kjøper og selger 04.10.2012, 08.10.2012 og 08.01.2013. Selskapet orienterte både kjøper og selger om at selger hadde tapt retten til forsikringsdekning ettersom kravet ikke hadde blitt meldt i tide til selskapet, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 8.1 og 8.2. Selskapet anså en e-post fra kjøper til selger av 08.01.2013 for å være en reklamasjon. Selger hadde ikke orientert selskapet innen ettårsfristen. Selger påklaget selskapet avgjørelse, og anførte at kjøpers e-post av 08.01.2013 ikke kvalifiserte som en reklamasjon. Etter et nytt avslag fra selskapet, klaget selger saken inn til KKFE. Sekretariatet kom under tvil frem til at selgers rett til forsikringsdekning ikke hadde bortfalt som følge av for sent varsel til selskapet, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 8.1 og 8.2. Sekretariatet var av den oppfatning at kjøpers ordlyd i e-post av 08.01.2013 ikke var å anse som en reklamasjon i dette tilfellet. Selskapet er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ikke opplyst.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt sikrede har meldt forsikringstilfellet til selskapet innen fristen i forsikringsavtaleloven § 8-5. I henhold til denne bestemmelsen taper sikrede retten til erstatning dersom forsikringstilfellet ikke er meldt inn til selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om det forhold som begrunner kravet.

Avgjørende for nemndas vurdering er om kjøpers henvendelse til sikrede ved brev av 8.1.2013 (Bilag 6 til sekretariatets redegjørelse), er å anse som en reklamasjon i medhold av avhendingsloven § 4-19. Dersom henvendelsen er å anse som en reklamasjon, er kravet til sikredes kunnskap oppfylt. Ettersom selskapet ikke fikk

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kjennskap til de påberopte forholdene før kjøper reklamerte overfor selskapet den 12.5.2014, vil konsekvensen være at ettårsfristen i forsikringsavtaleloven § 8-5 er oversittet.

Når det gjelder hvilke krav som stilles for at en henvendelse tilfredsstiller kravene til en reklamasjon i lovens forstand, er nemnda enig med selskapets oppsummering i klagen til KFE av 1.10.2014 (Bilag 17 til sekretariatets redegjørelse), hvor det oppstilles fire kumulative vilkår. Det fjerde av disse kumulative vilkårene, er at avtalebruddet gjøres gjeldende som grunnlag for mangelsbeføyelser. Den avgjørende rettskilden for å forstå dette vilkåret, er Rt. 2012 s. 1779 avsnitt 64 og 65. Sistnevnte lyder:

«Mitt syn er etter dette at det må kreves at mangelen gjøres gjeldende for at det skal foreligge en reklamasjon. Det kan imidlertid vanskelig angis generelt hva som kreves for at en mangel er gjort gjeldende. Hva som skal til vil variere blant annet etter kontraktsforholdets art og partenes stilling. Men det bør i alminnelighet ikke stilles for strenge krav. I Norsk kjøpsrett 4. utgave (1999) side 563 gir Krüger uttrykk for at det må oppstilles to vilkår for at det skal foreligge en reklamasjon: 'Varslet må informere mottakeren om at kjøperen anser leveransen for å være kontraktsstridig - og det må fremgå at kjøperen vil påberope seg dette som grunnlag for rettslige krav'. I forarbeidene til forbrukerkjøpsloven fremholdes at '[d]et vesentlige er at selgeren får et varsel om at kjøperen kan komme til å gjøre krav gjeldende som følge av noe han eller hun mener kan være en mangel', se Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) side 180. Denne forarbeidsuttalelsen samsvarer godt med det grunnleggende lojalitetshensynet som ligger til grunn for reklamasjonsreglene og gir etter mitt syn et dekkende uttrykk for det krav som generelt bør stilles til innholdet i en reklamasjon.»

Av ovennevnte fremgår det at det ikke kreves mye for at kravet er tilfredsstilt, men det er helt grunnleggende at feilen påberopes som grunnlag for et krav.

I kjøpers brev til sikrede 8.1.2013 skriver kjøper at ettersom utbygger ikke har gitt respons på henvendelsene dit, må kjøper se seg om etter alternative løsninger (underforstått: for å få dekket sitt krav). I denne sammenheng skriver kjøper at «jeg [er] kjent med at du har tegnet en eierskifteforsikring, som jeg antar har et dekningsomfang knyttet til de påviste manglene/feilene. Dette vil, etter mitt syn, være den beste løsningen gitt den situasjonen [utbygger] etter sigende befinner seg i.» Slik nemnda leser dette, kan denne uttalelsen ikke forstås på annen måte enn at kjøper sier at han har et krav som han mener at skal dekkes under selgers eierskifteforsikring. Etter nemndas

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

syn må dette være tilstrekkelig til at kravet anses som påberopt i avhendingsloven § 4-19s forstand.

Konsekvensen av dette er altså at sikredes meldefrist i henhold til § 8-5 er overskredet.

Konklusjon:

Selskapet gis medhold

Avgjørelsen er enstemmig..

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1379

Eierseksjonsleilighet ble sommeren 2012 solgt "som den er". Fullstendig salgsdokumentasjon med kjøpekontrakt er ikke fremlagt for KKFE. Dog vurderte sekretariatet i sin behandling av saken at fullstendig salgsdokumentasjon ikke var nødvendig for å kunne ta stilling til de spørsmål som saken reiser.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 1**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

"... Her har vi gleden av å få presentere en innbydende, nybygget 2-roms toppleilighet i 5.etasje med en meget god planløsning...

... Byggeår:
1890/2010...

... Innhold:

... Boligen ligger i et velholdt sameie og hele bygget ble totalrenovert med nytt elektrisk anlegg, nye rør, nytt tak etc i 2010/2011. Dette er det utstedt ferdigattest på...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 2**) opplyste selger at selger kjøpte boligen i april 2011, og at selger hadde bodd i boligen i 12 måneder. Videre opplyste selger blant annet:

"... Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei.

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom, herunder oppussing, siste 10 år? Svar: Ja. Kommentarer: Rehabiliteret 2009/2010.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Pkt. 2.1. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Er arbeidet gjort av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Faglært. Hvis faglært, hvem: Naturbetong AS...

... Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja. Kommentarer: Arbeid utført av Naturbetong AS, faglært.

Pkt. 8.1. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Svar: Ja. Kommentarer: Festet beslag.

Pkt. 8.2. Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn: Svar: Faglært. Hvis faglært, hvem: Naturbetong AS...

... Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Svar: Ferdigattest forelå i april 2011. Naturbetong AS var selger og har utarbeidet feilene... ”.

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 12.06.2012 (**bilag 3**). Av taksten hitsettes:

*” ... **Sammenfattet beskrivelse***

... Loftsleilighetene ble innredet til bolig i forbindelse med hovedombygging av gården i perioden 2010/2011 med nye tekniske løsninger, innredninger, utstyr og overflater. Generelt normalt god kvalitet. Videre er det normal bruksslitasje i boligen (...) Sameiet består av 17 boligseksjoner bestående av bygning mot gate og indre gårdsbygning... ”.

Leiligheten ble etter hva som fremgår av de fremlagte dokumenter overtatt av kjøper sommeren 2012.

Kjøper henvendte seg til selger ved e-post datert 04.10.2012 (**bilag 4**). Fra kjøpers e-post hitsettes:

” ... Min datter har nå bodd i leiligheten mer enn to måneder, og vil med dette stille noen spørsmål i anledning anvisning av feil og mangler ved ettårsbefaringen, som etter det jeg forstår fant sted i april 2012 i regi av Naturbetong AS.

I den perioden min datter har bodd i leiligheten, har det funnet sted utbedringer knyttet til fuging av lister og vinduer, samt festing av beslag på utsiden på fasaden mot fellesarealet. Dette er eneste utbedringen som har funnet sted i den perioden leiligheten har vært bebodd av min datter. Videre har følgende mangel blitt observert som mangler og feil som etter mitt syn burde vært utbedret. Disse er:

- *Mangel på fall i terrassen, eller sluken ligger på et for høyt nivå.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- Oppvaskmaskin og komfyr kan ikke benyttes på samme tid.
- På øvre kjøkkenskuffens front er det brennmerker på kanten mot komfyr.
- Det er nylig oppdaget muggsopp på soverommet mellom sengens ende mot veggen. Selv etter grundig vask er der fortsatt merker i veggen, og veggen må males om igjen. Men, viktigere er det å finne årsaken til at slike ting oppstår.
- Det kan virke som om avtrekksviftens utløp går ut i baderommet. Dette er oppdaget ved sterk matlukt i baderommet når viften går ved matlaging. Det er også påvist mangelfull avsug fra baderommet.

Er dette mangler og feil som du kjente til og evt. tok opp med Naturbetong AS da ettårsbefaringer fant sted?

Fra «Egenerklæringsskjemaet» datert 18.04.2012 er det bekreftet under pkt 8 «Kjenner du til om [det er]/har vært utettheter i terrasse/ garasje/ tak/ fasade?», at arbeid er utført av Naturbetong AS. Jeg ønsker en spesifisering av hva, og hvor denne utbedringen ble foretatt, og spesielt om dette er knyttet til terrasse og/eller tak som kan forklare muggsoppen på soverommet?

Videre er det i ovennevnte erklæring (pkt 8.1) også anvist utbedringer i form av «festet beslag». Jeg ønsker opplysninger om hvilke beslag dette er?

Imøteser dine kommentarer i sakens anledning som kan være til hjelp i utbedring av manglene... ”.

Selger responderte på kjøpers henvendelse ved e-post datert 08.10.2012 (**bilag 5**). Fra selgers e-post hitsettes:

”... Jeg spurte Naturbetong ang. terrassen om den var etter krav. De svarte med at terrassen var etter de kravene som stilles til terrasse og at beslaget fra betonggulv og opp var høyere enn hva som var krevd. De sa også at det ikke var krav til helling på terrasse, men til beslag.

>At oppvaskmaskin og komfyr ikke kan benyttes på samme tid var jeg klar over, men jeg har ikke tenkt på/sett på det som et problem da dette er to funksjoner i samme maskin. Dette var ikke noe issue for meg. Jeg tenkte ikke på å informere om det.

>Jeg la ikke merke til brennmerker på skuff. I så fall hadde jeg bedt Naturbetong ordne det under inspeksjon.

>Det er veldig kjedelig å høre at dere har oppdaget muggsopp på soverommet. Dette har jeg ingen kjennskap til. Og dette må Naturbetong ordne opp i, noe jeg håper de gjør raskt. Du har nok mer kunnskap om dette emne enn meg. Jeg har ingen erfaring eller kunnskap om det.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

>Jeg hadde ikke noe stort problem med matlukt, men jeg spurte Naturbetong ang. viftesystemet da det er en vifte på taket ca over komfyr/dusj. De sa at det var avtrekk ut. Hvis dette ikke er tilfellet kan det være en koblingsfeil.

Ang. Egenerklæring:

>De bygde om takvinduene slik at de står skråere slik de gjør nå. De sa at takvinduene ikke hadde nok helling. De gjorde det samme med naboleiligheten ...

>Når det gjelder festet beslag så gjelder dette beslaget på taket på bygård som er over vinduene fra kjøkkenet.

Jeg håper mitt svar har vært til noe hjelp... ”.

Ved e-post datert 08.01.2013 henvendte kjøper seg på ny til selger (**bilag 6**). Av kjøpers e-post hitsettes:

” ... Jeg takker for svar på min henvendelse, og i mellomtiden har jeg hatt en samtale med [styremedlem i sameiet] som har vært tvilende til at Naturbetong AS vil respondere positivt på reklamasjoner på noen av leilighetene i borettslaget pga en svært uryddig økonomisk situasjon.

Min vurdering av manglene slik jeg har anvist dem, er at muggsoppdannelsen på soverommet er det mest alvorlige, og slik jeg vurderer det kan dette komme av manglende lufting (jeg kan opplyse om at ny muggsopp dukket opp etter at min datter kom tilbake fra juleferien). Dersom dette er riktig, kan det utbedres med lufting på soverommet. I værste fall kan fuktighet komme utenfra gjennom vegg eller tak/takluke. Dernest er jeg bekymret for vannansamlingen på terassen som kan føre til vannskader, ikke bare i min datters leilighet, men også leilighetene under. Dette forholdet er som tidligere anvist forårsaket av manglende/negativt fall i forhold til sluken. Derfor står svaret du fikk fra Naturbetong i et merkelig lys da vannet ikke har for vane å renne i «motbakke»...

Sammenlignet med ovennevnte feil/mangler, er de andre manglene av bagatellmessig art, inklusivt en nyoppdaget mangel ved at overløpsrøret fra vaskeservanten på badet går rett ut i skapet under vasken (!)

Jeg er opptatt av at manglene blir utbedret snarlig slik at de ikke eskalerer i omfang mer enn nødvendig. Derfor må vi etter mitt syn se på løsninger i mangel av respons fra Naturbetong AS, og i den forbindelse er jeg kjent med at du tegnet en eierskiftforsikring, som jeg antar har et dekningsomfang knyttet til de påviste manglene/ feilene. Dette vil, etter mitt syn, være den beste løsningen gitt den situasjonen Nordbetong AS etter sigende befinner seg i.

Håper med dette at du kan imøtekomme min henstilling slik at vi får denne saken snarest mulig ut av verden... ”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger besvarte kjøpers henvendelse i e-post datert 08.01.2013 (**bilag 7**). Av selgers e-post hitsettes:

"... I forbindelse med salg av nevnte leilighet så ble det tegnet en eierskifteforsikring hos Protector Forsikring. Jeg foreslår at du/dere videre i denne saken henvender deg/dere direkte til disse som vil være det mest ryddige fra vår side..."

På vegne av kjøper reklamerte Help forsikring AS til selskapet ved brev datert 12.05.2014. Brevet er ikke fremlagt for KFE, men det fremgår av selskapets brev av 20.05.2014 (bilag 10 nedenfor) samt selgers e-post av 18.05.2014 (bilag 8 nedenfor) at de forhold det ble reklamert over er mangelfull ventilasjon, feil fall til sluk på terrasse, muggsopp på soverom, feilinstallerte takvinduer, og feilplassering av ventilasjonsrør.

Selger uttalte seg om kjøpers reklamasjon i e-post til selskapet datert 18.05.2014 (**bilag 8**). Selger opplyste i e-posten at fallforholdene hadde blitt tatt opp med utbygger, men at disse hadde opplyst at forholdet var forskriftsmessig, og at selger hadde trodd på dette. Selger opplyste at han hadde vært ukjent med soppdannelser. Videre opplyste selger å være ukjent med feilkoblinger av ventilasjonsanlegg, og at selger ikke var plaget med matlukt. Videre opplyste selger at lekkasjer fra takvindu hadde blitt utbedret av Naturbetong, og at det deretter ikke ble registrert lekkasjer.

Ved brev til selger datert 20.05.2014 (**bilag 9**) orienterte selskapet om at selger hadde tapt retten til forsikringsdekning, ettersom kravet ikke hadde blitt meldt til selskapet i tide. Av selskapets brev hitsettes:

"... Av den tidligere e-post korrespondansen mellom deg og kjøper av eiendommen, fremgår det at kjøper tidligere har fremsatt en reklamasjon direkte overfor deg. Vi har vært noe i tvil hva gjelder e-posten av 4. oktober 2012, da denne kan anses som mer generelle spørsmål fra kjøpers side, men er av den oppfatning at kjøpers e-post av 8. januar 2013 måtte anses som en reklamasjon fra kjøpers side. I e-posten gjør kjøper rede for at han anser de oppståtte forholdene som "mangler" ved leiligheten, og viser til konkrete utbedringsmetoder og gjør oppmerksom på at dere sammen må se på løsninger. Kjøper gjør deg videre oppmerksom på at du hadde tegnet eierskifteforsikring og at manglene antagelig kunne være dekningsmessig under denne.

Til tross for dette har vi ikke mottatt noen henvendelse fra deg vedrørende kravet som ble fremsatt. Det følger av våre forsikringsvilkår punkt 8.1 at Selskapet skal underrettes uten ugrunnet opphold etter at du personlig har mottatt en reklamasjon fra kjøper. Videre følger det av vilkårenes pkt. 8.2 at Selskapet blir fritt for ansvar dersom du ikke har fremsatt ditt krav ovenfor Selskapet innen ett år etter at du ble kjent med reklamasjonen. Ut i fra den foreliggende e-post korrespondanse mellom deg og kjøper er vi av den oppfatning at du ble kjent med reklamasjonen 8. januar 2013. Vi kan ikke se at vi har mottatt noen henvendelser fra deg vedrørende kravet.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

På bakgrunn av dette må vi meddele at kravet fra kjøper faller utenfor vår forsikringsdekning og reklamasjonen fra kjøper vil ikke bli videre behandlet av oss. Kjøper er informert om dette i brev til hans boligkjøpersforsikringsselskap av 20.mai 2014 som ligger vedlagt... ”.

I brev av samme dag ble kjøpers forsikringsselskap Help Forsikring AS orientert om at forholdene ikke var dekningsberettiget pga selgers sene varsel til selskapet **(bilag 10)**.

Selger påklaget selskapets avgjørelse i brev til selskapet datert 30.05.2014 **(bilag 11)**. Av selgers brev hitsettes:

”... Vi registrerer at PROTECTOR forsikring med bakgrunn i en løsrevet, rigid og fremfor alt feilaktig tolkning av reklamasjons- og fristreglene i forsikringsvilkårene, søker å unndra min sønn en forsikringsdekning han rettelig tilkommer.

Vi bestrider at Kjøpers brev av 8.januar 2013 kvalifiserer som ”reklamasjon”, og er følgelig uenig i PROTECTORs rettslige subsumsjon på dette punkt.

Vi er imidlertid enig i at e-posten fra kjøper av 4.oktober 2012 har karakter av mer generelle spørsmål – en henvendelse som ble utførlig besvart herfra – og e-posten av 8.januar 2013 må sees i lys av denne, ref. nedenfor.

Vi opplevde vårt svar til kjøper av 8.januar 2013 (altså samme dag som vi mottok kjøpers e-post) ivaretok ikke bare våre interesser, men til grader også PROTECTORs.

Det går tydelig frem av kjøpers e-post av 8.januar at kjøper ikke bestrider at Naturbetong, foranlediget at min sønns konkrete spørsmål, de facto, har meddelt ham at her var alt i orden i forhold til plassering av sluk/fall. ”... (det) svaret du fikk (min understreking) fra Naturbetong...”

Det må være hevet over forstandig tvil at min sønn måtte kunne feste lit til de forsikringer Naturbetong her ga på hans konkrete spørsmål. Disse svar som kom fra fagmannen, og min sønn hadde ikke noe grunnlag for å tvile på dem. Han hadde aktivt søkt de avklaringer det i den forbindelse kunne kreves av ham. I tillegg kommer at han i forhold til Kjøper har vært åpen på Naturbetongs engasjement, slik det fremkommer av Egenerklæringskjemaet. Han har følgelig på alle måter gitt Kjøper de opplysninger han er pliktig til å gi etter avhendingsloven, og har således ikke holdt noe tilbake som han måtte forstå ville være av interesse for Kjøper.

Det som Kjøper i realiteten sier i hans e-post av 8.januar 2013 er imidlertid at han ikke kommer noen vei med Naturbetong. Vi ser det slik at det er akkurat det som drive hans henvendelse. Her er vi ved kjernen. Våre tidligere opplysninger til Kjøper hadde åpenbart blitt mottatt som både opplysende og avklarende i forhold til min sønns ansvarsforhold. Det var deretter Naturbetong Kjøper forholdt seg til. Alene tonen i korrespondansen viser dette. Den var god helt frem til da.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Problemet var imidlertid at Kjøper ikke fikk noe ut av Naturbetong, angivelig på grunn av økonomiske problemer Naturbetong hadde. Det Kjøper derfor forsøkte ved e-posten av 8.januar fremstår for oss alene som et forsøk på å få min sønns eierskifteforsikring til å dekke utbedringer av forhold som min sønn åpenbart ikke kunne være ansvarlig for, ref hva jeg ovenfor har skrevet om dette. Det ble invitert til et samarbeide om dette, som gikk ut på at PROTECTOR skulle betale regningen for Kjøper. Ikke på grunn av et rettslig ansvar for min sønn, men tvert i mot "gitt den situasjonen Naturbetong etter sigende befinner seg i".

Dette ønsket vi ikke å være med på, verken direkte eller indirekte.

Når vi oppriktig mente og mener at det ikke er noe grunnlag for å holde Selger ansvarlig for noen av de forhold som anføres, ønsket vi heller ikke å medvirke til at PROTECTOR på feil premisser skulle bli bedt om å dekke dette. Det ville ikke være riktig. Kjøper fikk et kort og konsist svar på sin henvendelse. Vi var ikke med på dette.

Som ovenfor nevnt opptrådte vi her lojalt overfor PROTECTOR, og ivaretok deres interesser etter beste evne. At dette nå skal bli brukt imot oss er mildt sagt støtende!

Det er altså feil å kategorisere e-posten av 8.januar for en "reklamasjon". Vi ser den, som nevnt, som invitasjon til illojalt samarbeid, som vi avviste kontant.

Under enhver omstendighet er den tolkning PROTECTOR har valgt å legge seg på helt i strid med de rettslige hensyn som ligger bak reklamasjonsreglene.

Her har man ikke å gjøre med en likegyldig og passiv Selger. Tvert om. Dere ser jo av hele korrespondansen at her har ryddighet vært i forsetet hele veien. For ordens skyld, de påberopte muggsoppdannelsene har det åpenbart heller ikke vært noe grunnlag for å gjøre ansvarsbetingende.

At Kjøper ventet ca. et år og fire måneder (fra januar 2013) før han tok kontakt med dere, er kun med på å understreke i vår liten grad hans anførte interesser er beskyttelsesverdige.

Vi henstiller på ovennevnte bakgrunn til at PROTECTOR nå omgjør sitt standpunkt, og at dere bekrefter at angjeldende forhold faller innenfor forsikringsdekningen.

Noen fare for eventuelt uheldige presedensvirkninger er det åpenbart ikke; saken er spesiell – og det må være relativt klart at de underliggende forhold uansett ikke vil kunne føre frem. Men dette er det PROTECTOR, og ikke min sønn som må argumentere. Det var derfor han tegnet forsikring...".

Selskapet opprettholdte sitt standpunkt i brev til selger datert 06.06.2014 (**bilag 12**). Av selskapets brev hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Saken er i dag gjennomgått på nytt med min prinsipal. Vi forstår deres frustrasjon i det hele, men må igjen beklage at forholdet faller utenfor vår forsikringsdekning.

I henhold til våre forsikringsvilkår punkt 8.1 skulle deres sønn ha kontaktet oss "uten ugrunnet opphold" da han mottok e-posten fra [kjøper] den 8.januar 2013. E-posten levner ingen tvil om at det var aktuelt for [kjøper] å holde deres sønn ansvarlig for forholdene og at han anså forholdene som mangler ved boligen. [Kjøper] presiserte at han anså de avdekkede forholdene som mangler ved boligen, han redegjorde for mulige årsaker til manglene og gjorde det klart at han ønsket forholdene utbedret. E-posten oppfyller således samtlige krav til en reklamasjon.

[Kjøper] gjorde samtidig din sønn oppmerksom på at han hadde tegnet en eierskifteforsikring ved salget som forsikrer selgers ansvar for mangler etter avhendingsloven, og viste til denne samt at han anså forholdene som dekningsberettiget under forsikringen. Det kunne således ikke være tvil om at kjøper anså din sønn som ansvarlig for manglene etter avhendingslovens bestemmelser. Din sønn ble da gjort oppmerksom på eierskifteforsikringen, hvilket burde gitt han en særlig oppfordring til å kontakte oss for og undersøke hvordan han skulle forholde seg til reklamasjonen fra kjøper. Noen henvendelse er ikke registrert...

... Reklamasjonen er ikke videreformidlet oss innen ettårsfristen og forholdet faller således utenfor vår forsikringsdekning...".

Selger klaget saken inn for KKFE og Finansklagenemnda ved brev datert 20.06.2014 (**bilag 13**). Av kjøpers klage hitsettes:

"... Subsidiært vil vi fremholde at for det tilfellet at Klagekontoret og/eller Finansklagenemnda mot formodning skulle komme til at Kjøper i sin e-post av 8.januar reelt sett innebærer at Kjøper nå holder Selger ansvarlig (...), vil vi gjøre gjeldende at en slik rettsanvendelse er i strid med både intensjonene og motivene bak de påberopte reklamasjonsregler. De er åpenbart satt til å verne PROTECTOR mot passivitet fra Selgers side som vanskeliggjør PROTECTORS representasjon. Disse hensynene slår ikke til her. Tvert om. Faktum er oversiktig og god belyst og intet er i så måte forspilt...

... På ovennevnte bakgrunn henstiller vi til at Klagekontoret og/eller Finansklagenemnda treffer vedtak som innebærer at PROTECTOR instrueres om at Selger er fullt ut dekket av den aktuelle eierskifteforsikring...".

Saken ble deretter ved en feiltagelse stilt i bero både hos KKFE og hos Finansklagenemnda. Korrespondanse mellom KKFE og Finansklagenemnda vedlegges som **bilag 14**.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE e-post datert 28.08.2014 (**bilag 15**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 02.09.2014 (**bilag 16**). Sekretariatet kom under noe tvil frem til at sikrede/selger ikke hadde misligholdt sine forpliktelser etter forsikringsvilkårenes pkt. 8.1 og 8.2. Sekretariatet kom derfor til at selskapet ikke var fri for ansvar overfor sikrede/selger. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"... RETTSLIGE UTGANGSPUNKTER

Forsikringsvilkårene er, supplert med forsikringsavtaleloven, bestemmende for partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre. Dersom forsikringsvilkårene gir sikrede større rettigheter enn loven, vil forsikringsvilkårene være bestemmende for partenes rettigheter og forpliktelser.

VURDERING

Det følger av forsikringsvilkårene pkt. 8.1 at selskapet skal underrettes uten ugrunnet opphold dersom det reises mangelskrav mot selger. Denne bestemmelsen er etter sin art å anse som en ordensforskrift. I forsikringsvilkårene pkt. 8.2 er det inntatt en bestemmelse om at selskapet «blir fritt for ansvar dersom selger ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen».

Slik sekretariatet ser saken, vil det avgjørende være hva som skal til for at selger kan sies å ha fått «kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han». Det første spørsmålet blir hva som ligger i denne formuleringen i forsikringsvilkårene.

Formuleringen i forsikringsavtaleloven § 8-5 er tilsvarende den bestemmelsen som er benyttet i selskapets forsikringsvilkår. I forarbeidene til loven er det uttalt at det som kreves er kunnskap om de faktiske forhold som begrunner kravet mot sikrede. I forhold til eierskifteforsikring er kunnskap om de faktiske forhold, slik sekretariatet ser det, lite treffende. Sekretariatet mener det gir best sammenheng i regelverket om bestemmelsen tolkes dit hen at det bør kreves kunnskap om reklamasjonen.

Spørsmålet blir dermed om henvendelsene fra kjøper er å anse som reklamasjoner i dette tilfellet. Det er vanlig å oppstille fire kumulative vilkår for at det skal foreligge en reklamasjon. Blant annet må reklamasjonen få frem at det foreligger et avtalebrudd og at avtalebruddet vil bli påberopt, se f.eks Benestad Anderssen s 344 og 345. Det er på det rene at mishagsyttringer ikke er tilstrekkelig til å oppfylle avhendingslovens krav til en reklamasjon.

I dette tilfellet er sekretariatet av den oppfatning at ordlyden i e-postene fra kjøper tilsier at kjøper ikke påberoper seg at det foreligger en mangel eller at mangelen vil bli gjort gjeldende. Selv om eierskifteforsikringen er nevnt i e-posten av 08.01.2013 oppfatter sekretariatet ikke at det

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

fremsettes en reklamasjon i nevnte e-post. Hva gjelder kjøpers bruk av ordet «mangel» i e-postene oppfatter sekretariatet at dette begrepet er benyttet som en beskrivelse av de faktiske forhold, og Naturbetong AS sin utførelse, og ikke beskriver et kontraktsbrudd i forholdet mellom kjøper og selger i saken.

Sekretariatet har, om enn under en del tvil, kommet til at sikrede ikke har misligholdt sine forpliktelser etter forsikringsvilkårene pkt. 8.1 og 8.2. Sekretariatet har derfor kommet til at selskapet ikke er fri for ansvar overfor sikrede.

For øvrig finner sekretariatet grunn til å påpeke at forsikringsvilkårenes pkt. 8.2 i hovedsak tar sikte på å verne selskapet mot illojal opptreden fra sikrede, og dermed unngå tap hos selskapet. Slik sekretariatet ser det har sikrede opptrådt lojalt ved å henvise kjøper til selskapet. Videre finner sekretariatet grunn til å påpeke at eierskifteforsikringen er en ansvarsforsikring, hvilket innebærer at sikredes forhold etter at forsikringstilfellet har oppstått ikke kan påberopes overfor skadelidte, jf. forsikringsavtaleloven § 7-6, fjerde ledd.”

Selskapet klaget sekretariatets avgjørelse inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 01.10.2014 (**bilag 17**). Vedlagt selskapets klage fulgte selskapets forsikringsvilkår gjeldende fra 01.01.2012. Av selskapets klage hitsettes:

”... Selskapet ber om at saken fremlegges for Klagenemnda for Eierskifteforsikring da Selskapet er uenig i sekretariatets vurdering.

Etter Selskapets forsikringsvilkår gjeldende fra 01.01.2012 punkt 8.1 jfr. 8.2 har forsikringstaker en meldeplikt etter at han ble kjent med kjøpers reklamasjon. Uenigheten i saken knytter seg til om kjøpers e-post av 8.januar 2013 sendt [selger] er å betrakte som en reklamasjon.

Det stilles fire kumulative vilkår til at en reklamasjon skal være gyldig, jfr. Rt. 2006 s. 1076:

- 1) Det må fremgå at det er et avtalebrudd.*
- 2) Det må fremgå hvilket avtalebrudd som påberopes; mangel eller forsinkelse.*
- 3) Det må foretas en viss spesifisering av hva slags mangel som foreligger.*
- 4) Avtalebruddet som grunnlag for misligholdsbeføyelser.*

Selskapet kan ikke se annet enn at samtlige vilkår for reklamasjon er oppfylt i e-post fra [kjøper] (...) 8.januar 2013 til [selger]. I e-posten gjør [kjøper] gjeldende at kjøper anser de tidligere påpekte forholdene som mangler ved leiligheten. Han gjør videre gjeldende at han ønsker en snarlig utbedring og gjør gjeldende at han og selger må se på mulige løsninger ettersom utbygger ikke har respondert t på tidligere henvendelser. I samme forbindelse knytter han selgers eierskifteforsikring inn i bildet, hvilket medfører at det da ikke lenger kan være tvil om at kjøper her mente å fremsette en reklamasjon på boligen. [Kjøper] påpeker også at han vil anta at selgers eierskifteforsikring har et dekningsomfang knyttet til de påviste manglene/feilene...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... I vårt tilfelle har kjøpers representant anvendt ordet "mangel". Selskapet er ikke enig i Sekretariatets vurdering når Sekretariatet mener bruken av ordet "mangel" i e-posten kun er en beskrivelse av de faktiske forhold. Uavhengig av tolkning har kjøper uansett valgt å benytte seg av ordet mangel, noe som innebærer at kjøper er av den oppfatning at det foreligger faktiske mangler ved boligen i forhold til den stand kjøper forventet at boligen var i...

... Etter selskapets oppfatning er det klart at kjøper gjennom sin representant gir uttrykk for sin misnøye og krever at forholdene utbedres av selger eller selgers eierskifteforsikringssselskap og at det følgelig foreligger et brudd på den avtalen som ble inngått.

Det følger av forarbeidene til Forsikringsavtaleloven, NOU:1987:24 (Lov om avtaler om skadeforsikring) at sikrede må gi melding til Selskapet innen ett år etter at han fikk kunnskap om "omstendigheter som begrunner hans krav", jfr. forarbeidenes side 180. I e-post av 8.januar 2013 ble kjøper gjort spesifikk oppmerksom på, av kjøpers representant, at det ville bli fremsatt et krav under selgers eierskifteforsikring og at Selskapet måtte bringes på banen. Kjøper gjør videre oppmerksom på at han mener forholdene er dekningsberettiget under eierskifteforsikringen. Til tross for at sikrede er gjort spesifikt oppmerksom på at de påberopte forholdene kan være dekningsberettiget hos sikredes forsikringssselskap, foretar sikrede seg ingenting før over ett og et halvt år senere.

På bakgrunn av e-postens innhold og ordlyd er Selskapet ikke enig i sekretariatets konklusjon om at ordlyden tilsier at kjøper ikke påberoper seg at det foreligger en mangel eller at mangelen vil bli gjort gjeldende. Dersom det ikke var aktuelt å gjøre mangelskrav gjeldende, kan Selskapet ikke se hvorfor kjøpers representant har vist til Selgers eierskifteforsikringssselskap, som nettopp forsikrer selgers ansvar for mangler ved boligen etter avhendingsloven. I e-posten går det også frem at kjøper har fremsatt en lik reklamasjon overfor utbygger, men at utbygger neppe vil respondere positivt på reklamasjonen på grunn av deres situasjon og at mangelskravet følgelig må rettes selger personlig eller til hans forsikringssselskap.

E-post fra [kjøper] til [selger] av 8.januar 2013 er å betrakte som en reklamasjon. Sikrede har følgelig misligholdt sine forpliktelser etter forsikringsvilkårenes punkt 8.1 og Selskapets ansvar for behandlingen av kjøpers reklamasjon har følgelig falt bort, jfr. punkt 8.2 jfr. forsikringsavtaleloven § 8-5...".

Selger oversendte sine kommentarer til selskapets klage i e-post til KFE datert 26.10.2014 (**bilag 14**). Av selgers e-post hitsettes:

"... Jeg vil bemerke at svaret/brevet fra behandlingen i Klagesekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring i avsnittet "Vurdering" er en god vurdering og overensstemmer med våre synspunkter i denne saken.

Min sønn har i denne saken opptrådt fornuftig og ryddig. Han viser seg voksen i en kinkig situasjon og har opptrådt lojalt ved å henvise kjøper til Protector Forsikring...".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selgers rett til forsikringsdekning har bortfalt som følge av for sent varsel til selskapet, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 8.1 og 8.2.