

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 041

05.11.2007

Saken omhandler: Lekkasje i karnapp, fukt i vinduer. Reklamasjon § 4-19.

Enebolig oppført i 1988, ble høsten 2004 solgt "som den er" for kr 2.900.000,-. Overtakelsen fant sted 15.12.2004. Etter mye nedbør høsten 2005 oppdaget kjøper/klager lekkasje i karnapp i 1.etasje. I tillegg ble det oppdaget at flere av boligens vinduer trakk vann. Det viste seg at konstruksjonen i karnappet i soverom og i stue måtte utbedres, samt boligens vinduer. Selskapet avviste ansvar på bakgrunn av at kjøper hadde reklamert for sent. Kjøper er uenig i selskapets inntatte standpunkt da reklamasjonen er fremsatt rettidig.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca kr 119 416,-, inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I henhold til § 4-19 første ledd, taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjon ikke fremsettes innen "rimeleg tid".

Med bakgrunn i rettspraksis legger KFE til grunn at en reklamasjon som fremsettes 3-4 måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i normaltillfellene må anses for å være fremsatt for sent.

Klager har anført at reklamasjon ble fremsatt overfor megler kort tid etter lekkasjene ble oppdaget høsten 2005.

Nemnda anser reklamasjon fremsatt overfor megler som fristavbrytende i de tilfeller hvor det er tegnet eierskifteforsikring. Dette grunnes i den rolle megleren har ved å formidle forsikringen på vegne av selskapet.

Det fremgår klart av forsikringsbeviset at meglerfirmaet er selgerens forsikringskontakt. Både kjøper og selger må derfor kunne gå ut fra at dette også gjelder i de tilfellene hvor krav skal gjøres gjeldene overfor forsikringsselskapet. Dersom megleren ikke viderebringer reklamasjonen til selskapet innen rimelig tid, er dette selskapets risiko. Nemnda finner støtte for dette syn blant annet i Forsikringsskadenemndas uttalelse av 28. februar 2005 (FSN-5538), Agder lagmannsretts dom av 23. mars 2007 (LA-2006-

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

105609) og Klagenemnda For Eierskifteforsikring sin avgjørelse av 03.10.07 (KFE-029).

For at reklamasjonsfristen skal avbrytes, er det imidlertid ikke tilstrekkelig at kjøper har vært i kontakt med megleren. Henvendelsen må ha fremstått som en reklamasjon. Megleren har i brev av 27.04.06 bekreftet at klager kontaktet ham høsten 2005 angående "reklamasjon på boligen". Selskapet har ikke bestridt at klagers henvendelse til megler innholdsmessig tilfredstilte kravene til reklamasjon. Nemnda finner derfor at reklamasjonsfristen ble avbrutt ved klagers henvendelse. Reklamasjonen er etter dette rettidig fremsatt.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-136 av 17.09.2007.

Enebolig ble høsten 2004 solgt "som den er" for kr 2.900 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget var det utarbeidet salgsoppgave m/selgers egenerklæring (**bilag 2**), og verdi- og lånetakst (**bilag 3**).

Kjøper overtok eiendommen 15.12.2004 (**bilag 1**). Etter mye nedbør høsten 2005 oppdaget kjøper/klager lekkasje i karnapp i 1.etasje. I tillegg ble det oppdaget at flere av boligens vinduer trakk vann. Reklamasjon ble fremmet overfor selskapet 15.03.2006 (**bilag 4**).

I reklamasjonen anførte kjøper at ... *Vi mener på bakgrunn av det ovennevnte at det foreligger vesentlig mangel ved boligen, noe som også er drøftet med Huseiernes Landsforbund. Kjøpesummen var kr. 2.900.000,- + omkostninger. Vi er ikke informert av selger om noen av disse forholdene, og vet ikke om dette var kjent for tidligere eiere.*

Kjøper fremla skaderapport av takstmann og byggmester Sten A. Onstad datert 07.02.2006 (**bilag 5**). Av rapporten fremgikk det at "Soverom 1.etasje. Vann har trengt inn fra taket + fuktighet i bunnen på vinduer. Årsak til at vann trenger inn er feil avslutning på gradrennene på begge sider av opplett. Gradrennene er avsluttet med bly beslag som har feil fall og vann renner inn under takstein. For å stoppe at vann renner inn i bunnen av vinduene må tetningslister byttes". Det måtte utføres utbedringsarbeider i soverom, stue og kjøkken i 1.etasje, samt i rom i 2.etasje. En rekke vinduer i boligen måtte byttes. Utbedringskostnadene ble antatt samlet å være kr. 119.416 inkl. mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto kjøpers krav i brev 24.04.2006 (**bilag 6**). Som grunnlag ble det anført at kjøper hadde fremsatt reklamasjonen for sent til selskapet. Kjøper hadde oppdaget forholdet høsten 2005, men reklamerte ikke før i mars 2006. Kjøper hadde således tapt retten til å anføre forholdet som en mangel etter avhendingsloven § 4-19, jf § 4-9.

Megler innga kommentarer til reklamasjonen ved brev til selskapet av 27.04.2006 (**bilag 7**). Av brevet fremgikk det at kjøper hadde tatt kontakt med megler angående reklamasjonen høsten 2005, og megler hadde opplyst at kjøper måtte ta kontakt med selskapet.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og påklaget selskapets avslag ved brev av 28.04.2006 (**bilag 8**). Kjøper motsatte seg at de hadde reklamert for sent ettersom de reklamerte til megler like etter at de oppdaget forholdene. På grunn av at megler henviste kjøper til å skaffe dokumentasjon for manglene, ble ikke reklamasjon fremsatt før 15.03.2006 etter at kjøper hadde mottatt skriftlig rapport fra takstmann Sten Onstad. I tillegg kom det av brevet at: *"Den skriftlige reklamasjonen er fremsatt om lag 3 ½ måned etter at kjøperne oppdaget at det dryppet i karnappet. Dette er etter kjøpernes - og undertegnede - oppfatning uansett innen "rimelig tid... Takstmann kom først 19.12.2005, og hans utkast til rapport ble først mottatt av kjøperne pr. e-mail først den 07.02.2006. Kjøperne ga takstmannen tilbakemelding på at de ikke hadde kommentarer til rapporten, og ba om å få tilsendt den pr. post – og i signert stand. Til tross for gjentatte purringer ble rapporten først mottatt pr.post i mars måned."*

Etter å ha foretatt en ny vurdering av saken avsto selskapet på ny kjøpers reklamasjon ved brev av 19.06.2006 (**bilag 9**). I brevet heter det at: *"Vi er av den oppfatning at reklamasjonen ikke er rettidig fremsatt. Når kjøperne får beskjed fra megler om å henvende seg til selger/selskapet, må kjøperne forstå at megler ikke er rette vedkommende å rette reklamasjonen mot. Det forhold at megler anbefaler kjøper å innhente dokumentasjon for sitt krav, er ikke ensbetydende med at kjøperne kan avvente med å rette en nøytral reklamasjon til selger. Vi kan heller ikke se at rekvirering av takstmann og avventing av rapport fra ham, begrunner kjøpers passivitet. En nøytral reklamasjon er tilstrekkelig for å avbryte reklamasjonsfristen"*. Selskapet opprettholdt etter dette sitt standpunkt av 24.04.2006 (**bilag 6**).

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret ved brev av 05.07.2006 (**bilag 10**). Det ble anført at reklamasjonen var fremsatt rettidig. Kjøper tok kontakt med megler umiddelbart etter at de oppdaget det reklamerte forhold. Det ble ikke opplyst om at reklamasjonen overfor megler ikke ville bli ansett som noen reklamasjon, eller at eierskifteforsikrings-selskapet måtte varsles så snart som mulig. I klagen ble det videre anført at: *"Kjøperne er forbrukere, uten erfaring fra eiendomssalg og reglene for reklamasjon, og har her forholdt seg til selger ved mekler på en ordinær måte, forsvarlig måte. Det gjøres således gjeldende at henvendelsen til megler er å anse som reklamasjon. Uansett er det gått så vidt kort tid fra lekkasje i karnapp ble oppdaget, og til skriftlig reklamasjon med takstmannens skaderapport er innsendt, at det under enhver omstendighet i det foreliggende tilfellet er*

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

reklamert "innen rimelig tid". Forsikringsklagekontoret ble etter dette bedt om å ta stilling til reklamasjonsspørsmålet.

Forsikringsklagekontoret skrev brev til selskapet av 20.12.2006 (**bilag 11**). Kontoret var av den oppfatning at reklamasjon kunne rettes til megler ettersom denne var representant for selskapet i henhold til forsikringsbeviset. Det ble vist til uttalelse fra Forsikringsskadenemnda, ut.5538. Etter Forsikringsklagekontorets oppfatning var det grunn til å stille spørsmål ved om det ikke måtte være selskapets risiko at megler ikke formidlet klagen over mangler ved eiendommen videre til selskapet. Selskapet ble bedt om å kommentere dette, og samtidig foreta en vurdering av om de reklamerte forholdene var en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-9.

Selskapet foretok en ny vurdering av saken, men fastholdt sitt tidligere inntatte standpunkt ved brev til FKK av 16.02.2006 (**bilag 12**). Selskapet anførte at megler ikke var rette vedkommende for reklamasjonen. Ettersom kjøper fikk beskjed av megler om å rette reklamasjon til selger, skulle det ikke være tvil for kjøper at selger var rette adressat for reklamasjon. At kjøper da lot det gå mange måneder fra før de fikk denne beskjeden fra megler og frem til de faktisk kontaktet selger måtte kjøper selv bære risikoen for. Videre fremgikk det at: *"At megler opptrådte som representant for selger er riktig i forhold til salget. Men etter at salget er gjennomført opphører megler å fungere som selgers representant. Dette er rimelig, noe annet ville være en uholdbar posisjon for megler om han skulle være representant i en 5 års periode etter hvert salg han foretar"*.

I brev av 08.03.2007 fra Forsikringsklagekontoret til kjøper (**bilag 13**) ble det opplyst om at saken ville bli behandlet i Forsikringsskadenemnda. Kontoret opplyste om at tvisten på det nåværende tidspunkt kun gjaldt spørsmålet om reklamasjonen var fremmet rettidig.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert rettidig i henhold til avhendingslovens bestemmelser.