

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 212

20.10.10

**Saken omhandler:** Vanninnsig i garasje. Reklamasjon avhl. § 4-19.

Enebolig oppført i 1962, ble april 2008 solgt ”som den er” for kr. 5 350 000,-. Overtakelsen fant sted 01.07.2008. I februar 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over vanninnsig i garasjen via ”dreneringshull” i garasjegulvet. Kjøperne hadde fått lagt brostein og forbedret dreneringen til garasjen våren 2009, men i juli 2009 opplevde de at garasjen ble fylt med vann ved regnvær. Det ble da installert et sluk foran garasjen, men i november 2009 opplevde de på nytt vanninnsig, som gjorde at de avdekket dreneringshull i garasjegulvet. I februar 2010 ble det fremsatt reklamasjon overfor selskapet. Selskapet avslø 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, hvorav sekretariatet under tvil kom frem til at kjøper ikke hadde reklamert ”innen rimelig tid”. Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse til KFE, og fastholder at 3 måneders reklamasjonstid oppfyller vilkåret ”innen rimelig tid” i § 4-19.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ikke estimert.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

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”.

Nemnda er enig med KKFE i at reklamasjonsfristens utgangspunkt må settes til november 2009. Det vises her til KKFE sin avgjørelse av 10.06.10. Avgjørelsen er tatt inn i sekretariatets redegjørelse, det vises derfor til denne. Nærmere om når i november reklamasjonen ble fremsatt, gir imidlertid dokumentene i saken ingen opplysninger om. Reklamasjonen ble på sin side fremsatt 25.02.10. Sammenholdt betyr dette at det i beste fall er reklamert ca. tre måneder etter at fuktinntrengningen ble oppdaget, i verste fall gikk det nærmere fire måneder fra fristutgangspunktet til fristavbruddet.

Spørsmålet for nemnda i det følgende blir hvorvidt en reklamasjon fremsatt etter ca. tre, eventuelt fire, måneder er tilstrekkelig i dette tilfellet. Ut fra opplysningene i saken var årsaken til vanninntrengningen, når den først kom til syne, lett konstaterbar. Det var derfor ikke nødvendig for kjøper å avvente noen sakkyndig rapport. På dette tidspunktet hadde også klager eid boligen i 1 ½ år, hvilket tilsier at man bør reagere nokså raskt overfor selger

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

---

av hensyn til hans privatøkonomiske disposisjoner. Slik saken er opplyst for nemnda, forholdt for øvrig klager seg helt passiv i tiden etter skadeårsaken ble oppdaget.

På bakgrunn av signalene gitt av Høyesterett i Rt. 2010 s. 103, ligger nok denne saken i et grenseland for hva som er rettidig reklamasjon. Særlig på bakgrunn av hva som fremkommer i dommens avsnitt 66, mener imidlertid nemnda, under noe tvil, at reklamasjonen er for sent fremsatt. Klager er derfor avskåret fra å gjøre kravet gjeldende overfor selskapet.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-696

Enebolig ble april 2008 solgt "som den er" for kr. 5 350 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utformet salgsprospekt m/ selgers egenerklæring (**bilag 2**) hvor kjøper ble opplyst om at selger hadde bebodd boligen i 1,5 år, siden 2006.

Det ble også utarbeidet boligsalgsrapport av takstmann Tednes datert 10.04.2008 (**bilag 3**). Av rapporten hitsettes:

### **"Bygg A: Enebolig – arealer**

*... Kjeller ... Trappegang, bod, kjøkken, stue, bad, vaskerom, bod, garasje...*

### **... Drenering**

#### *Vurdering*

*Drenering ble ikke kontrollert, da dette krever spesialutstyr.*

*Drenering er original fra byggeår. Det er ikke synlig grunnmursplast, men i henhold til byggeår / byggeskikk er det antatt strøket asfaltløsninger utvendig på grunnmur. Utvendig fuktsikring skal hindre fuktgjennomgang.*

*I følge eier er det montert en spesiell løsning for å unngå fukt i kjeller, EPS system, dette tilfører strøm i grunnmuren. EPS-systemet gir elektriske impulser inn i grunnmuren, slik at vannet presses ut...*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Det gjøres likevel oppmerksom på den generelle aldersmessige slitasjegraden som er tilstede på alle hus, og at problemer med drenering / drenerør kan over tid oppstå uventet. På grunn av alder anbefales dreneringen kontrollert.

Tilstandsgrad gis normalt ut fra alder (se levetid).

**TG: 2. ...**

### ... Rom under terreng

#### Vurdering

Kjelleretasjen har støpte gulv, en del av golva er nylig støpte, med varmekabler. En del av kjelleren er nylig innredet, og en del av ytterveggene, samt golv er utforet og kledde. Det gjøres oppmerksom på at innredning i kjeller er risikokonstruksjoner, der det er utforede kjellervegger / golv av organiske materiale (treverk) mot betong har disse konstruksjonene alltid stor risiko for mugg eller fuktskader. På befaringsdagen synes kjelleren i henhold til alder normal.

**TG: 1-2.**

Garasjedelen er tilnærmet original, og noe aldringspreget, men i vanlig funksjonell stand. Det er 2 vippeporter av eldre årgang i front. ”.

Kjøper overtok boligen 01.07.2008 (**bilag 1**).

I brev av 25.02.2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 4**). Det ble reklamert over at det kom vann opp fra bakken og inn i garasje via et ”dreneringshull” i garasjegulvet. Det fremgikk av reklamasjonen at kjøperne hadde fått lagt brostein og forbedret dreneringen foran garasjen våren 2009, og at de i juli 2009 opplevde at garasjen ble fylt med vann i forbindelse med kraftig regnvær. Av reklamasjonen hitsettes:

*”In the contract signing meeting, the previous owner (herein called the seller) informed us that the field ”immediatly to the east of the house was prone to flooding and the seller had discussed the problem with the owner of this land (herein called the farmer) and as a result, a field drain was installed. However at no time did the seller nor the information available during the sale of the house inform us that the garage was prone to flooding.*

*In Spring 2009, the main drive and parking area was paved and the drainage capacity in front of the garage improved. However, the garage is still prone to flooding during heavy rain which occurred in both July and November 2009, damaging materials stored in the garage. The cause of the flooding can attributed to a small “drainage” hole which following heavy rain appears to act as an “artesian” well; the raise in the ground water level following rain causes the water table to raise above the level of this hole and flood the garage. The seller was aware of the “poor drainage” having discussed the problem with the farmer, however no specific mention was made to the flooding problem in the garage...*

*... We believe the seller was aware that the garage was prone to flooding during the sales process however did not inform us...*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*... When did you discover the deficiency?  
November 2009... ”.*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 12.03.2010 (**bilag 5**). Avslaget ble begrunnet med at kjøper hadde reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Av brevet hitsettes:

*” ... Av deres reklamasjon fremkommer det at dere har hatt flere oversvømmelser i garasjen etter at dere overtok boligen. selv etter å ha etablert ytterligere drenefunksjon oppdaget dere juli 2009 på ny vanninntregning. Reklamasjonen er datert 25.2.2010, altså om lag syv måneder senere. Reklamasjonsfristen er følgelig oversittet, og konsekvensen er at et mulig krav er tapt... ”.*

Kjøper opprettholdte sitt krav i brev av 07.04.2010 (**bilag 6**) (Brevet hitsettes ikke). Kjøper anførte at de etter den første oversvømmelsen trodde at forholdet skyldtes at dreneringen som hadde blitt etablert foran garasjen ikke tok unna nok vann. Kjøperne fikk derfor etablert et nytt sluk foran garasjen. Den faktiske årsaken til oversvømmelsen ble imidlertid først oppdaget i forbindelse med at garasjen igjen ble oversvømt i november 2009. Kjøper viste til sin tidligere reklamasjon hvor dette hadde blitt beskrevet.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 05.05.2010 (**bilag 7**). Av brevet hitsettes:

*” ... Selv om årsaken til oversvømmelsen skulle være en annen enn dere først antok hadde dere likevel allerede i juli oppfordringen til å undersøke dette nærmere. Dette på bakgrunn av at utbedringer foretatt for å forhindre problemet ikke virket etter sin hensikt. Således burde selger allerede i forbindelse med denne oversvømmelsen blitt varslet om et potensielt krav.*

*Når dere i november avdekker problemet ytterligere vil der i alle fall påhvile dere en særlig plikt til å varsle selger raskt ettersom konsekvensene, altså vann i garasje ved store nedbørsmengder, har vært kjent for dere over lengre tid. Høyesterett har i en senere avgjørelse tatt stiling til reklamasjonsspørsmålet, dommen ligger vedlagt. Som det fremgår mener Høyesterett at reklamasjonsfristen må ligge et sted mellom 2 til 3 måneder, litt avhengig av tidligere saksforløp.*

*Når det gjelder lengden på reklamasjonsfristen ser man at Høyesterett legger særlig vekt på at kjøper har bodd i boligen i to og et halvt år samt at kjøper var faglært. Dere har bodd i boligen siden i juli 2008 og har således bodd i boligen i over ett og et halvt år når dere reklamerer, et moment som altså taler for en skjerpet reklamasjonsfrist.*

*Fra juli til reklamasjon er det minst 7 måneder. Fra november til reklamasjon er det i alle fall 3 måneder. På bakgrunn av dette opprettholdes standpunktet om at det er reklamert for sent.”.*

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 29.07.2010 (feildatert) (**bilag 8**). Klagen inneholdt en beskrivelse av tidslinjen i saken, og det fremkom nye opplysninger om at det ble montert sluk med

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

større kapasitet foran garasjen i september 2009. Kjøper anførte at de hadde opptrådt som aktsomme huseiere ved at de foretok tiltak mot det de trodde var årsaken til problemet. Det ble gjort gjeldende at det var urimelig å kreve at kjøper skulle ha avdekt den faktiske årsaken i juli 2009. På dette tidspunktet ble det funnet en plausibel årsak til vanninnsiget, nemlig broleggingen. Det ble anført at det var umulig å simulere effektene av kraftig regnvær, og at de reagerte med en gang da årsaken til oversvømmelsen ble avdekket i november 2009. Kjøper bemerket at dersom de hadde reklamert i juli 2009, ville årsaken sannsynligvis ha blitt identifisert med sluket foran garasjen. Vedlagt kjøpers klage fulgte bilder av sluket foran garasjen.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 10.06.2010 (**bilag 9**). Sekretariatet kom under tvil frem til at kjøper hadde reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Av avgjørelsen hitsettes:

*”Det er åpenbart reklamert innenfor den absolutte femårsfristen.*

*Spørsmålet blir så om det er reklamert innen rimelig tid etter at forholdet ble oppdaget. Reklamasjonen ble fremsatt ved brev datert 25.02.2010. Dette tidspunkt legges følgelig til grunn som tidspunktet for avbrudd av fristen.*

*Det må så tas stilling til når fristen begynte å løpe. Det er enighet om at konsekvensene av/indikasjonene på feilen ved garasjen viste seg i juli. Spørsmålet blir så om dette var nok til at fristen begynte å løpe.*

*Sekretariatet legger til grunn at selve oversvømmelsen ikke kan regnes som skaden/ feilen, men at det er årsaken til oversvømmelsen som er skaden/ feilen (dvs den potensielle mangelen).*

*I utgangspunktet ville dette kunne tilsi at kjøper burde reklamert. Imidlertid fant kjøper det sannsynlig at oversvømmelsen hadde sammenheng med de arbeider som var utført i kjøpers eiertid. Det ble derfor igangsatt utbedringsarbeider knyttet til dette. Selv ikke entreprenøren som hadde utført arbeidene i mai 2009 fant at oversvømmelsen skyldtes andre forhold ved eiendommen enn de arbeider som var utført i forkant av garasjen. Det kan da ikke kreves av kjøper at kjøper skulle ha oppdaget mangelen, når heller ikke fagfolk engasjert av kjøper er i stand til å oppdage mangelen.*

*Sekretariatet finner etter dette at mangelen ikke ble eller burde blitt oppdaget før i november 2009.*

*Spørsmålet blir så om det tidsforløpet som har gått fra november 2009 til reklamasjonen ble fremsatt 25.02.2010 innebærer at det ikke er reklamert innen rimelig tid.*

*Det er ikke fremlagt dokumentasjon for når i november forholdet ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Det legges derfor til grunn at forholdet ble oppdaget i midten av november. Sekretariatet legger derfor til grunn at reklamasjonen ble fremsatt litt over tre måneder etter at fristen tok til å løpe.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Hva som regnes som innen rimelig tid vil bero på en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering. Sekretariatet finner at avgjørelsen er vanskelig og at det i dette tilfellet dreier seg om et grensetilfelle. I dette tilfellet har det godt noe tid siden overtagelsen. Det tilsier et noe skjerpet krav om rask reaksjon.*

*I Høyesterettsdommen inntatt i Rt 2010 på s 103 uttaler Høyesterett at en reklamasjonstid på tre måneder vil være i ytterkant av hvor lenge kjøper normalt kan vente med å reklamere over forhold som har blitt oppdaget.*

*Det er ikke dokumentert at det foreligger forhold i denne saken som skulle tilsa en lenger reklamasjonsfrist enn om lag tre måneder.*

*Sekretariatet er i tvil, særlig med tanke på at det kun har gått noe tid over tre måneder før reklamasjonen ble fremsatt. Det er imidlertid ikke dokumentert at kjøper har foretatt seg noe i perioden fra forholdet ble oppdaget og til reklamasjonen ble fremsatt. Da det må legges til grunn at kjøper har vært passiv i denne perioden finner Sekretariatet under tvil at det er reklamert for sent.*

*Det er ikke sannsynliggjort at det foreligger forhold som skulle tilsa at unntaksbestemmelsen i avhendingsloven § 4-19(3) kommer til anvendelse.*

*Da sekretariatet har kommet til at det er reklamert for sent tar sekretariatet ikke stilling til om det foreligger en mangel ved eiendommen.”*

Kjøper klaget saken inn til KFE i brev av 18.06.2010 (bilag 10). Kjøper fastholdte at de hadde reklamert innen rimelig tid, jf. § 4-19. I selskapets brev av 12.03.2010 ble det uttalt at ”rimelig tid” var mellom 2-4 måneder. Kjøpers krav ble fremmet innen 3 måneder etter at forholdet ble oppdaget, og var således innen rimelig tid. Det ble også anført at kjøper ikke hadde blitt informert av selskapet om hvor lang reklamasjonsfristen var da de ba om å få opplysninger om klageadgangen. Kjøperne var av den oppfatning at reklamasjonsfristen ikke måtte stå til hinder for en huseiers adgang til å undersøke mulig til vanninnsig før krav blir fremsatt.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper kan gjøre krav gjeldende overfor selger/selskapet etter avhendingsloven § 4-19.