

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE - 122

22.12.08

**Saken omhandler:** Taklekkasje og feil v/ el-anlegg §§ 3-7 og 3-8. Reklamasjonsfrist § 4-19(1)

Rekkehus oppført i 1956, ble i september 2007 solgt ”som den er” for kr 1.550.000,-. Overtakelsen var avtalt til 01.10.2007. I august 2008 reklamerte kjøper til over manglende informasjon om pålegg om utbedring av elektrisk anlegg og over lekkasje fra tak. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ettersom det ikke ble gitt noen informasjon om disse forhold i forbindelse med avtaleinngåelsen. Protector Forsikring ASA har avslått kravet med den begrunnelse at det er reklamert for sent. Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring kom til samme resultat som Protector Forsikring ASA.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ukjent hva gjelder taklekkasjen. Feilen ved det elektriske anlegget kan utbedres for kr 4 600,-.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

KFE er i det vesentlige enig i sekretariatets vurdering, både hva gjelder begrunnelse og resultat. Sekretariatets vurdering av 10.10.2008 er inntatt i redegjørelsen. 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. 11874-002-416 av 10.10.2008.

Rekkehusleiligheten ble i september 2007 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr 1 550 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**)

Fra salgsoppgavens forside hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"Nyoppusset rekkehus"*

Fra salgsoppgavens side 2 hitsettes:

*"Koselig og nyoppusset rekkehus beliggende lunt til i Almebakken i Vågsbygd"*.

Salgsoppgaven inneholdt ikke opplysninger om de bygningsdeler det er reklamert over.

I forbindelse med salget fylte selger ut Protector Forsikring ASAs egenerklæringsskjema (**bilag 3**).

Av egenerklæringsskjemaet fremkommer det at selger har eid boligen siden 1997, og at den var utleid i perioden 2000-2007.

I egenerklæringsskjemaet er det krysset av for "JA" på spørsmål om selger kjenner til innsig av vann i eiendommen/ kjeller. Det er videre henvist til utdypende kommentarer som fulgte vedlagt. I kommentarene fremkommer det ikke opplysninger om lekkasjer fra tak eller innsig av vann fra tak. Det opplyses imidlertid om lekkasjer fra vasken.

På spørsmål om selger kjenner til om *"det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"* har selger krysset av for "JA". I spesifikasjonsfeltet er det henvist til vedlagte kommentarer. I de vedlagte kommentarer er forholdet ikke nærmere kommentert.

På spørsmål om selger kjenner til *"om det er/ har vært mangler ved el-anlegget/ andre installasjoner"* har selger krysset av for "JA" og henvist til vedlagte kommentarer. I de vedlagte kommentarer er forholdet ikke nærmere omtalt.

På spørsmål om selger kjenner til *"påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen"* er det krysset av for "NEI".

I forbindelse med salget utarbeidet takstmann Arild Grundetjern boligsalgsrapport (**bilag 4**).

Fra rapportens konklusjon hitsettes:

*"Boligen er bygd i 1956 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.*

*Utvendig er taksteinsplater i bra stand, eier opplyser om at platene jevnlig må ettersjekkes.*

...

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Innvendig er loft tørt og bra, rommet bør ventileres ved takgesims. ... Rørøpplagg og el..anlegg er fra byggetid, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Sikringssskap med vanlige skrusikringer, hovedsikring på 25 A..."*

Fra rapportens punkt om takkonstruksjon hitsettes:

*"Saltak med plasslagde taksperrer. Pappoppbrett bør monteres ved gjennomføringer i tak for å hindre lekkasje. Det virker som det ikke er noen takbord, bare tykk takpapp/plastfolie. Rommet bør ventileres med takventil. Fuktsøk i undertak ved gjennomføringer i tak og andre steder hvor det var fuktmerker, og ingen høye utslag vistes på fuktighetsindikator. Eier opplyser om at takplater utvendig jevnlig må holdes under kontroll.*

Takkonstruksjonen er gitt TG 2.

Fra rapportens punkt om taktekking hitsettes:

*"Taksteinsplater av ukjent årgang er i bra stand. Gesimsbord og pannebord på vestsiden trenger noe utbedringer/vedlikehold.*

Taktekkingen er gitt TG 1.

Under punktet om elektrisk anlegg uttales det:

*"Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.*

*Sikringssskap med vanlige skrusikringer, hovedsikring på 25 A. Anlegget ble ikke sjekket under befaringen."*

Ved brev datert 18.08.2008 reklamerer kjøper overfor eiendomsmegleren over feil ved det elektriske anlegget og lekkasje fra taket (Bilag 5).

Fra brevet hitsettes:

*"Elektrisitetstilsynet hadde vært på eiendommen før jeg overtok huset og gitt pålegg om utskifting av ny sikringskurs. Hovedsikringene var brent og dette forholdet ble jeg ikke gjort kjent med. Naboene kan fortelle at de også samtidig fikk pålegg om fornying og utskifting av div. gammel installasjon. I tillegg ble det sterkt anbefalt å sørge for utskifning av stigeledning til hele bygget. (altså til alle 4 leilighetene.) Ettersom utskifting av sikringskursen var en forholdsvis rimelig affære (Kr 4.600,-) hadde jeg ikke tenkt å påtale dette forholdet. Men når jeg samtidig også måtte betale min andel av ny stigeledning ble dette en stor utgift. Denne reparasjonen/utskifningen var det ikke pålegg om fra el-*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*tilsynet. Derfor vil jeg kun fremme krav om erstatning for arbeidet som gjelder sikringskursen, kr 4.600,- Og jeg vil selvfølgelig påpeke at det var uriktig å ikke informere meg om denne inspeksjonen som ble varslet første gang sommeren 2007, med inspeksjon i januar 2008 og om at det ville komme skriftlig pålegg om utbedring på et senere tidspunkt. (Jeg mottok skriftlig krav/pålegg i mars 2008).*

*Imidlertid har det fremkommet en mye mer alvorlig feil. Hele huset er vannskadet i takkonstruksjonen grunnet feilmontering av takplatene. Montøren, snekker, fabrikant eller annen ansvarlig person/firma har festet alle takplateskruene nede i bunnen av rennene istedenfor på toppen av de. Skruene er altså festet der alt vannet renner. Feilen er begått også hos naboene og de har hatt store vannlekkasjer.*

*Min nabo på **nordsiden** av min leilighet har måttet tette alle skruene med silikon. Det står i "Utdypende kommentarer vedrørende egenerlærings skjema" at taket ble gått etter av blikkenslager i 1998 og at enkelte skruer ble forsegleet med silikon. Dette stemmer ikke og ved gjennomgang av taket nå i August 2008 var det lekkasje i mer enn 50 skruer. Det fantes ikke spor av silikon eller andre tettemidler. I tillegg var det store rifter og hull etter noen som hadde forsøkt å finne spikerslag til takrennefestene – noe de ikke hadde funnet. Derfor har det rent inn "bøttevis" med vann både i stuen, kjøkkenet og i særdeleshet gangen. Det viser seg nå at min nye nabo på **sørsiden** av min leilighet akkurat har fått montert nytt tak. Skruene er festet på samme måte og når lekkasjene her begynner om noen år vil vann også komme inn i min leilighet på nytt. Derfor har jeg tatt kontakt med Bjørn Harald Andersen i Teknisk Etat i Kristiansand kommune og rapportert forholdet. Hva som vil komme ut av dette gjensår å se men noen må være ansvarlig for en slik byggeteknisk feil. Hvem dette i så fall blir vil kunne ha betydning for evt. Erstatning.*

Det fremkommer videre av brevet at kjøper har sørget for en midlertidig utbedring, men en forventet holdbarhet på 2- 5 år.

Ved brev av 18.08.2008 rapporteres forholdet inn for Kristiansand kommune (Bilag 6).

Ved brev datert 28.08.2008 reklamerer kjøper overfor Protector Forsikring ASA (Bilag 7).

Det fremkommer av brevet at forholdet ble avdekket i november 2007 ved at vann rant inn i huset.

Ved brev datert 03.09.2008 avslår Protector Forsikring ASA kravet (Bilag 8).

Det anføres at det er reklamert for sent. Fra brevet hitsettes:

*"Selger har ifølge loven plikt til å opplyse om alle relevante forhold knyttet til boligen, som han faktisk kjente til. På samme måte har kjøper en plikt til å undersøke eiendommen etter at han har overtatt denne, jf. Avhl. § 4-9. Formålet med denne bestemmelsen er å være en oppfordring til kjøper om ikke å være passiv. Dersom kjøper er passiv, vil han kunne tape retten til å gjøre mangelskrav gjeldende overfor selger. Med passivitet menes at det går uforholdsmessig lang tid før kjøper oppdager en mangel, eller det går urimelig lang tid fra han oppdager mangelen til han melder fra. Det følger av avhendingsloven § 4-19 at dersom kjøper avdekker et negativt forhold som han ønsker å*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*gjøre gjeldende overfor selger som en 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. Rettspraksis har imidlertid antydnet at det må reklameres innen om lag 4-5 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 ble forholdene oppdaget i november 2007, mens reklamasjon først ble fremsatt i august 2008, altså ni måneder senere. Dette må anses klart for sent i henhold til avhendingslovens reklamasjonsregler.*

*I følge avhendingsloven § 4-9 jfr. § 4-19, har du på denne bakgrunn tapt retten til å anføre forholdene som mangler overfor selger. Siden selger ikke kan holdes ansvarlig på bakgrunn av avhendingslovens bestemmelser, kan det heller ikke foretas noen utbetaling fra eierskifteforsikringen.”*

Ved brev datert 22.09.2008 klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring (Bilag 9).

Fra brevet hitsettes:

*”Det var lekkasjer i taket og skjulte fuktskader fra den dagen jeg overtok eiendommen. Enhver takstmann vil kunne bekrefte at dette er korrekt. Ettersom jeg er førstegangskjøper på eiendomsmarkedet og følgelig ikke har erfaring, var det ikke enkelt å oppdage skaden. Riktignok var det vann på gulvet ved flere anledninger, men jeg koblet ikke dette til noen tak-lekkasjer. Jeg ble gjort oppmerksom på dette av min familie som var på besøk. På vinteren var det kaldt og ingen synlige lekkasjer. Det var en tørkeperiode på våre og forsommeren som medførte at innertakene kunne oppta store mengder vann før det begynte å lekke. Det var først ved den svært nedbørsrike perioden på sommeren at vannet virkelig begynte å trenge inn, og derfor meldte jeg saken umiddelbart etter denne oppdagelsen*

...

*Lekkasjen i min leilighet har vært synlig for et trent øye. Derfor burde forholdet vært nevnt i kontrakten.”*

Ved brev datert 06.10.2008 uttaler Protector Forsikring ASA seg om saken (Bilag 10).

Fra brevet hitsettes:

*”Det bemerkes at vanninntrengning er å anse som en alvorlig feil med stort skadepotensiale, noe som burde gitt kjøper oppfordring til å fremsette reklamasjon på et tidligere tidspunkt. Det kan i vurderingen av om reklamasjonen er fremsatt i tide ikke tas hensyn til at kjøper i den aktuelle saken er førstegangskjøper og derfor ikke forstod alvorret i saken.”*

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring treffer avgjørelse i saken 10.10.2008 (Bilag 11)

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

” Det er reklamert innenfor den absolutte reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19 (2). Spørsmålet blir dermed om det er reklamert i tide i forhold til den relative reklamasjonsfristen etter avhendingsloven § 4-19 (1).

Det følger av avhendingsloven § 4-19 (1) at kjøper må reklamere innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Vurderingen av om det er reklamert innen rimelig tid beror på en objektiv vurdering. Subjektive forhold hos kjøper kan imidlertid tillegges vekt dersom det er særlige grunner for det.

I dette tilfellet ble forholdene oppdaget i november 2007. Dette tidspunktet vil dermed være utgangspunktet for fristberegningen. Det er i dette tilfellet reklamert ni måneder etter at kjøper oppdaget forholdet. I rettspraksis har det utviklet seg en regel om at det må foreligge særlige grunner for at en reklamasjon fremsatt senere enn 4-5 måneder skal kunne anses som rettidig.

Eksempelvis vil en slik særlig grunn være at kjøper er forhindret fra å varsle. Sekretariatet finner at det forhold at kjøper er førstegangskjøper ikke tilsier at det kan oppstilles en mindre streng norm for når det må reklameres enn i tilfeller hvor kjøper ikke er førstegangskjøper.

En reklamasjon som er fremsatt først ni måneder etter at forholdet ble oppdaget anses i dette tilfelle ikke som fremsatt innen rimelig tid. Sekretariatet har kommet til at det er reklamert for sent.

I og med at Sekretariatet har kommet til at det er reklamert for sent vurderer Sekretariatet ikke om det foreligger en materiell mangel ved eiendommen.

Sekretariatet vil imidlertid bemerke at reklamasjonsfristene i avhendingsloven § 4-19 (1) og (2) etter regelen i avhendingsloven § 4-19(3) vil kunne suspenderes. Vilkårene for at reklamasjonsfristene i avhendingsloven § 4-19 (1) og (2) skal kunne suspenderes er at selgeren har opptrådt grovt uaktsomt, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro.

Sekretariatet har ikke, ut fra den fremlagte dokumentasjon, mulighet til å ta stilling til om disse vilkårene er oppfylt.”

Sekretariatet tok ikke stilling til om de påberopte forhold utgjorde en mangel ved eiendommen.

Ved brev datert 03.11.2008 klages saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (Bilag 12).

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til om det er reklamert i tide i henhold til avhendingsloven § 4-19 (1).

Dersom KFE kommer til at det ikke er reklamert i tide etter avhendingsloven § 4-19 (1), bes KFE ta stilling til om unntaket i § 4-19 (3) kommer til anvendelse, så fremt KFE finner saken tilstrekkelig opplyst til å kunne ta stilling til det.

Dersom KFE kommer til at det er reklamert i tide, bes KFE ta stilling til om det foreligger en mangel ved eiendommen etter bestemmelsene i avhendingsloven § 3-9, første punktum jfr §§ 3-7 og 3-8.