

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 294

09.09.11

### Saken omhandler:

Feil ved dreneringen som har forårsaket fuktskader i henhold til avhl. § 3-9 første alternativ jf. §§ 3-7 og 3-8 og avhl. § 3-9 andre alternativ. Samt om det er reklamert innen rimelig tid i henhold til avhl. § 4-19.

Eiendom oppført i 1971, ble i juli 2006 solgt ”som den er” for kr 900.000,-. Overtakelsen fant sted 4. august 2006. I juli 2011 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over feil ved dreneringen som hadde forårsaket fuktskadet på veggen i kjelleren. Det er ikke innhentet skaderapport eller kostnadsoverslag for den anførte mangelen. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhl. § 4-19. Det ble vist til at kjøper allerede august 2009 da forholdet ble oppdaget burde ha fremsatt reklamasjon overfor selskapet, og senest i februar 2010 da kjøper opplyste i reklamasjonen at forholdet ble oppdaget. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og anførte at han hadde reklamert innen rimelig tid. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at kjøper hadde reklamert for sent overfor selskapet etter avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering og har bedt om å få saken overprøvd av KFE. Kjøper anfører at det foreligger en mangel i henhold til avhl. § 3-9 andre alternativ.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Udokumentert

---

### Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets avgjørelse av 27.07.11. Avgjørelsen er tatt inn i sekretariatets redegjørelse, det vises derfor til denne.

For så vidt gjelder klagers klage til KFE datert 23.08.11 (bilag 11 til redegjørelsen), bemerker nemnda at det er klager som må dokumentere sitt krav. For det tilfellet at klager mener at dokumentasjon fra Sparebank 1 Forsikring er relevant i saken, er det klager som må fremlegge denne. Det vises her til at slik informasjon vil være belagt med taushetsplikt fra Sparebank 1 Forsikrings side overfor tredjemenn. Nemnda viser for øvrig også til selskapets brev av 25.08.11 (bilag 13 til redegjørelsen) som i innhold er dekkende for nemnda sitt synspunkt.

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-932

Eiendom ble i juli 2006 solgt "som den er" for kr 920.000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsprospekt (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst at eiendommen ble bygget i 1971.

Av selgers egenerklæringskjema i forbindelse med eierskifteforsikringen hitsettes (**bilag 3**):

" ... **Pkt. 4.** Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Ja. Eventuelle spesifikasjoner: Vann i kjeller, men ble utbedret i 2003 hvor det ble lagt grunnmursplast og ny drenering".

Det ble videre utarbeidet verditakst over boligen datert 16. juni 2006 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

" ... **Sammenfattet beskrivelse**

... Det er ikke terrengfall fra grunnmur på øvre side, uheldig f.t. vanntilsig/fukt i kjeller – det er nedsatt (sandfang)kum ved ende av pukklagt nedkjørsel ovenfor boligen... Det er ikke terrengfall fra grunnmur på øvre side, uheldig i f.t. vanninnsig/fukt i sokkel – vinduene har lav plassering dels under terrasse.

... **230 Yttervegger**

Grunnmur av betong som utvendig er pusset – eieren opplyser at det i 2003 ble foretatt oppgraving og pålegging av grunnmursplate pga. fuktproblem i bakre del av sokkel. Innvendig er muren dels pusset/en del synlige sprekker og dels utforet/kledd. Spor etter (tidligere) fukt/saltutslag ved overgang gulv/grunnmur i bakre del av sokkel.

I henhold til overtakelsesprotokoll signert 4. august 2006 overtok kjøper eiendommen uten forbehold (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 4. juli 2011 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over vannskader. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*”Avskalling maling innsiden av murvegg i kjeller. Målt fukt, ca 70 cm opp på veggen, på husets hele lengde, på innsiden av murvegg som vender mot fylling/terreng.*

*Forholdet påklaget våren 2010, overfor ISS skadeservice Levanger og Sparebank 1 forsikring, for mangelfull uttørking etter vannskader, forårsaket av lekk hovedvanntilførsel i gammelt rørsystem til to leiligheter i rekkehusene, 15 A, 15 B.*

*Vannskade august 2009.*

*Konkludert med tilstrekkelig tørking sommeren 2010.*

*Tilbudt ny oppussing av innside murvegg. Arbeidene utsatt inntil årsak til problem avdekkes. Fortsatt avskalling på murvegg.*

*Mistanke om feil/mangel på drenering. Arbeider utført i 2003, se egenerklæring.*

*Billedokumentasjon sikres fortløpende, tilstand og nødvendig riving/demontering for å besiktige teknisk tilstand.*

*«Antatt utbedringskostnad»: Riving/demontering, nødv. Materiell, renovering/oppbygging (trapp/platting, varmepumpe utedel etc)...”.*

Selskapet avsto klagers reklamasjon i brev datert 15. juli 2011 (**bilag 7**). Av avslaget hitsettes:

*”I dette tilfellet fremgår det av reklamasjonsskjema at forholdet ble oppdaget første gang i august 2009 og videre i februar 2010. Til tross for dette ble ikke reklamasjon fremsatt før nå 05.07.2011. Dette må anses for sent...”.*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 21. juli 2011 (**bilag 8**). Her bemerket kjøper:

*”Klagen går på bruk av juridisk argumentasjon for å avvise klage/krav fra u.t.*

*«For sent innmeldt»:*

*Det er klaget innenfor 5-årsfristen. Det henvises til klage per august 2009 uansett også ville være for sent. Det var tidligste tidspunkt hvor u.t. kunne ha grunnlag for å klage inn feil. Utdypes.*

*«Høyesterettsdom, Rt. 2010 s.103»:*

*Avvisning med henvisning til dom avsagt i Høyesterett, hvor krav mot selger gjaldt utallige feil oppdaget under oppussingsarbeider på bolig. Antar at det må ha dreid seg om flere forhold hvor boligens tilstand hadde flere feil i henhold til Norsk Standard, og krav avvist ved domsavsigelse mellom 400.000 og 500.000.*

*Urimeligheten:*

- Avvises med argument om at u.t. melder for sent. Kunne tidligst meldt oktober 2010. Fristen på 5 år går ut 05.08.2011. Påpekes at også 2009 ville vært for sent.*
- Kjøpes presedens ut fra dom i en sak som det ikke er grunnlag for å bli sammenliknet med. Vi snakker her om mulig feil på drenering; tett, ligger for høyt, avklares snarest. Kravet vil*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*omfatte kompensasjon for innleie av maskin og arbeidskraft, evt skifte av plast og rør under jord, samt arbeidstimer til riving av trapp/platting og bod(utføres av u.t.). Mulig krav i maksimal størrelsesorden noen ti-tusener, ikke halv million!”.*

Av e-post datert 21. juli 2011 påpeker kjøper ovenfor selskapet at saken er klagen inn til klageorganet, videre bemerket han at han fant det urimelig å konkludere slik det fremgikk av deres brev, da hver sak var unik (**bilag 9**). Av bemerkningen hitsettes:

*”Presidens eller ikke, anser jeg Deres konklusjon å falle på lettvt grunnlag. Protector Forsikring ASA har på nåværende tidspunkt ennå ikke satt seg tilstrekkelig inn i hva saken gjelder slik jeg ser det”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 25. juli 2011 (**bilag 10**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 27. juli 2011 (**bilag 11**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*”Det synes å være enighet mellom partene om at det er reklamert innen den absolutte fristen på fem år. Spørsmålet blir dermed om kjøper har reklamert innen rimelig tid etter at forholdet ble eller burde blitt oppdaget.*

*Sekretariatet legger til grunn at fuktskader på innsiden av murvegg i kjelleren ble oppdaget i februar 2010. Etter dette tidspunkt måtte kjøper reklamert innen rimelig tid for at kravet ikke skulle gå tapt. Hva som er innen rimelig tid beror på en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering. I rettspraksis har ”innen rimelig tid” i avhendingsloven tradisjonelt blitt forstått som 3-4 måneder avhengig av de konkrete forholdene i saken. I senere rettspraksis har dette blitt strammet inn noe, særlig for tilfeller hvor det har gått lang tid fra overtagelse til forholdet viser seg. Det vises særlig til Rt. 2010 s 109.*

*I dette tilfellet har det gått i overkant av 1 ½ år fra forholdet ble oppdaget til det ble reklamert. Dette er åpenbart ikke ”innen rimelig tid”.*

*Sekretariatet har etter dette kommet til at det er reklamert for sent.”*

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 23. august 2011 (**bilag 11**). Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Finner følgende punkter lite oppklarende:*

- *«Sekretariatets vurdering vil utelukkende bli basert på den dokumentasjon som er oversendt fra selskapet».*”

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Hvem er «selskapet» i denne sammenheng? Det er av vesentlig betydning, da eventuell dokumentasjon fra Protector Forsikring ASA i bestefall antas å være beskjedent, i verste fall ufullstendig med tanke på å sette seg inn i saken.*

- *«Bevisvurderingen skjer ut fra alminnelige bevisbyrderegler».*

*Hva med en henvisning til hvor disse reglene blir definert, overfor en lekmann? Hva er det sekretariatet mener? Og i hvilken grad har egentlig Sekretariatet, eller Protector Forsikring ASA innhentet dokumentasjon fra Sparebank 1 Forsikring?*

*Dokumentasjon fra Sparebank 1 Forsikring vil avdekke at Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring på feilaktig grunnlag konkluderer med: «I dette tilfellet har det gått i pverkant av 1 ½ år fra forholdet ble oppdaget til det ble reklamert. Dette er åpenbart ikke innen rimelig tid.»*

*Korrespondanse mellom Sparebank 1 Forsikring og undertegnede, vedrørende vannskade skadenummer 507041800008, 18 måneder før innmeldt krav den 05.07.2011 dreide seg om klage på utilstrekkelig tørking etter en betydelig vannlekkasje med påfølgende renovering av hele kjelleretasjen. Det var på det tidspunkt grunn til å følge dette som etterslep av vannlekkasjen.*

*Sparebank 1 Forsikring AS sammen med ISS konkluderte så sent som november 2010 at fuktmerker ikke ville bli behandlet som vannskade, og det ble muntlig antydning overfor undertegnede at det måtte ligge andre forhold bak problemet.*

*På det tidspunktet var undertegnede ikke overbevist om at denne argumentasjonen kunne være riktig. Vannlekkasje på hovedvanntilførsel til to leiligheter som ligger over i terrenget var betydelig og kan ha lekket i lang tid, dermed mente u.t. at problemet måtte skyldes vannmettede masser og murer, som ble tørket ut under svært våte værforhold høsten 2009. Tidlig frost og dyptgående tæle vinteren 2010 ga også grunn til å tro at fuktproblematikk som returnerte var en følge av utilstrekkelig uttørking.*

*I løpet av vinteren fikk u.t. i privat regi anvist fukt med måleapparat lagt på innsiden av veggen. Det viste betydelig større utslag nederste 50-70 cm av murveggen. Mistanke om feil på drenering, men dette hadde u.t. hele tiden sterk tvil til tatt i betraktning utbedringer i følge Egenerklæring i Salgsoppgraden var utført i 2003.*

*Løs maling og salting ble skrapet av veggen sommer/høst 2010, men utover vinteren 2010/2011 løsnet maling på nye steder, og salting i betydelig omfang kom tilbake.*

*Konklusjonen til Sparabank 1 Forsikring og ISS var endelig, u.t. ser ingen utvei enn å så sjekke tilstanden på dreneringen, og da i all fall innen 5-årsfristen, 04.08.2011.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

### «Rettslige utgangspunkter»

*Jf Avhendingsloven § 3-9, vil forhold som utgjør et «vesentlig avvik» fra forventet stand kunen legges til grunn for å fremme krav.*

*På bakgrunn av egenerklæring om forekomst av vann i kjeller, men utbedret med grunnmursplast og ny drenering så sent som i 2003, kan ingen med fornuft hevde at en burde forventet problemer med vann som trenger inn i betong og forårsaker fuktmerker.*

*På kjøpstidspunktet var arealet med de aktuelle vegger i bruk som lagerrom og kott med hyller. Treverk til reoler ble revet av veggene våren 2008 i forbindelse med omgjøring til oppholdsrom. Ingen observasjoner som kunne gi mistanke om fuktproblem, verken av tømmer som rev treverket, eller av maler som behandlet murveggen.*

*Viser til:*

*Dom avsagt: 20. desember 2010 i Alstahaug tingrett, Sandnessjøen*

*Saksnr.: 10-142547TVI-ALST*

*Dommer: Dommerfullmektig Adeleid Haugen med allminnelig fullmakt*

*... Viser til dom:*

*INSTANS: Hålogaland lagmannsrett – Dom*

*Dato: 2009-11-20*

*Publisert: LH-2009-105785*

*... Eneste argument som har kommet opp under klageadgangen er: «reklamert for sent».*

*På bakgrunn av de forhold som er belyst over, med henvisning til domsavsigelser i relativt sammenliknbare saker, krever jeg grundigere og mer presis gjennomgang fra Klagekontoret for Eierskifteforsikring enn denne «sand-på-strø-rollen» Sekretariatet til KKFE tar i forhold til innstilling fra Protector Forsikring.*

Selskapet kommenterte kjøpers klage i e-post datert 25. august 2011 (**bilag 13**). Av bemerkningene hitsettes:

*”Kravstiller har i denne saken åpenbart ikke forståelse for at avhendingsloven § 4-19 inneholder to reklamasjonsfrister. At kjøper velger å melde forholdet til Sparebank 1 forsikring og ISS skadeservice avbryter ikke fristen etter avhendingsloven. Vi har ikke funnet det nødvendig å gå inn i vurderingen av om det foreligger mangler etter avhendingsloven § 3-9, dette på bakgrunn av vår avgjørelse av 15.07.11.”*

\*\*\*

# KKFE

---

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøperne har reklamert rettidig overfor selskapet etter avhendingsloven § 4-19. Og hvorvidt feil ved drenering i nærværende sak utgjør en mangel i henhold til avhl. § 3-9 andre alternativ.