

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 432

22.11.13

**Saken omhandler:** Fukt- og råteskader i gesims, fukt- og sopp-skader i skråtak, tett lufting mot raftegesims og tømmer-sopp i trevegg. Avhendingsloven (avhl.) § 4-19.

Sekretariatet har behandlet saken ved to anledninger; KKFE-1224 og KKFE-1240(2).

Enebolig oppført i 1957, ble i juni 2011 solgt ”som den er” for kr. 1 300 000,-. Overtakelsen fant sted 26.08.2011. I oktober 2012 oversendte kjøper reklamasjonsskjema til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over avdekkede fuktskader, sopp-skader og råteskader i boligens takkonstruksjon. Kjøper viste til innhentet analyserapport fra Anticimex fra august 2012 som viste forekomster av råtesopp og muggsopp i taket. Videre ble det utarbeidet en skaderapport i oktober 2012 som konkluderte med at fukt-, sopp- og råteskader i takkonstruksjon skyldtes håndverksmessige feil utførte arbeider. Kjøper opplyste i reklamasjonsskjema og i etterfølgende brev til selskapet at kjøper oppdaget skadeforholdet i mai/juni 2012. Selskapet avviste kjøpers reklamasjon med den henvisning at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet, jf. avhl. §§ 4-19 og 4-9. Etter nok en avvisning fra selskapet, ble saken klaget inn til KKFE. Sekretariatet kom frem til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid etter at kjøper hadde oppdaget skadeforholdet, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet la til grunn at skadene i taket hadde blitt oppdaget av kjøper sent i mai 2012 eller tidlig juni 2012, og at reklamasjonen ble fremsatt til selskapet ved reklamasjonsskjema 15.10.2012. Dette var ikke innen rimelig tid etter avhl. § 4-19. Kjøper påklaget sekretariatets avgjørelse og bemerket overfor KKFE at hun hadde oppdaget skaden i begynnelsen av juli 2012, og ikke mai/juni 2012 slik tidligere oppgitt. Kjøper bemerket også at hun hadde reklamert muntlig pr. telefon til selskapet over forholdet. Selskapet bestridte at det hadde vært korrespondanse mellom partene før reklamasjonsskjemaet ble oversendt i oktober 2012. Selskapet var videre av den oppfatning at det måtte legges til grunn at kjøper avdekket skadeforholdet sent i mai eller tidlig juni 2012. Basert på de nye opplysningene som fremkom i saken, ble saken behandlet på nytt av sekretariatet. Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling i KKFE. Sekretariatet viste til at partene var uenige om hvilket tidspunkt kjøper faktisk avdekket det reklamerte forhold. Det var også uenighet knyttet til hvorvidt kjøper hadde reklamert muntlig overfor selskapet før reklamasjonsskjemaet ble oversendt til selskapet. For å avgjøre spørsmålene anså sekretariatet det nødvendig med umiddelbar bevisførsel. Kjøper har påklaget sekretariatets avvisning til KFE. Kjøper anfører at KFE må legge til grunn kjøpers forklaring ved realitetsbehandling av saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 141 875,- inkl. mva (utbedringskostnader).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

I spørsmålet om reklamasjonen er rettidig fremsatt, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets vurdering av 19.6.2013. Vurderingen følger vedlagt som bilag 22 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

### **Konklusjon:**

Klagen avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1240 (2).

Enebolig ble i juni 2011 solgt "som den er" for kr. 1 300 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

"... **Generell informasjon**

*Enebolig helt for seg selv i landlige omgivelser...*

... **Bygning**

**Byggeår, modernisering og påbygging**

*Eneboligen ble opprinnelig oppført i 1957, tilbygget med sokkeletasje og stue i 1991. Innvendig standard i eldste del fra perioden 1988-1999...*

... **Byggemåte**

*Takflater tekket med pappshingel...*

... **Standard**

*Enebolig med praktisk planløsning og arealutnyttelse. Grei standard på overflater, innredninger og utstyr. Må påregne reparasjoner på bad og takkonstruksjon...*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2002. Videre opplyste selger blant annet:

"... Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen...? Svar: Nei.

Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei.

Pkt. 8.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Svar: Nei..."

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 17.05.2011 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

**”... Rapportsammendrag**

*... Enebolig fra 1957, tilbygget med sokkel etg. og stue 1991. Innvendig standard i eldste del fra perioden 1988-1999 ...*

*... Takstmannen viser til eventuell kjøpers undersøkelsesplikt, avhendingslova § 3-10, 2 ledd, og oppfordrer denne til selv å foreta en grundig gjennomgang av taksten og eiendommen før eventuelle avtaler inngås...*

**... Takkonstruksjon**

*... Beskrivelse:*

*Saltak med vinkel- tretakkonstruksjon.*

*Eldste del med plassbygde trekonstruksjoner, bordkledd undertak. Himling isolert med mineralull.*

*Tilbygg med tretaksperrer, fritt opplagt mot yttervegger, delevegger og limtrekonstruksjoner.*

*Loft over eldste del besikttet fra luker.*

*Vedlikehold o l:*

*Merker etter fukt- og svertesopp innvendig på takbord og takkonstruksjoner mest mot nord, trolig kommer noe varm luft opp i takkonstruksjonen på loftet, loftet må sjekkes nærmere av fagfolk. Må påregne reparasjon. Ikke luftespalte over isolasjonen i skråhimlingen, merker etter kondens skader i konstruksjonen.*

*Lite ventilert loftsrom. Mindre isolasjon i himlingen enn dagens standard. Eier opplyser om ising i takrenner, årsak varmegjennomgang og for lite ventilasjon i takkonstruksjonen.*

*Vurderinger:*

*TG satt på forhold på loft i eldste del.*

*TG: 2.*

**Taktekking**

*Beskrivelse:*

*Takflatene tekket med pappshingel. Helbeslått pipetopp. Lakkerte renner og nedløp.*

*Taktekking antatt fra tilbyggingsåret.*

*Vedlikehold o l:*

*Pipebeslag tetter stedvis dårlig mot ned mot pappen. Møne over vf i tilbygg uten møne papp over shingelen. Noe tørr og med noe små sprekker i tettemassen i gradrenner ved pipe. Råte i vindskier. Taket må jevnlig ettersees og anmerkninger utbedres.*

*Vurderinger:*

*Tilstand satt ut i fra påviste forhold.*

*TG: 2... ”.*

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold 26.08.2011 (**bilag 5**).

Kjøper oversendte materialprøver fra boligens takkonstruksjon til Anticimex AS, og det ble utarbeidet analyserapport fra Anticimex AS v/Egil Sveen datert 09.08.2012 (**bilag 6**). Det fremgikk av

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

analyserapporten at det hadde blitt oppdaget råtemuggsopper, hvit tømmersopp og midd. Det ble i rapporten uttalt at forekomstene gjorde det nødvendig å skifte ut angrepet treverk.

Kjøper rekvirerte Rune Kirkerud LIMITED til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 12.10.2012 (**bilag 7**). I rapporten fremgikk det at det hadde blitt avdekket fukt- og soppskader i boligens takkonstruksjon. Av rapporten hitsettes:

**” ... Reparasjonskostnader:**

*... Totale reparasjoner inklusive materialer er eks mva ca. kr. 113 500,-...*

**... Hva slags skade/kommentar:**

*... På befaring 03.09.2012 ble det observert:*

*Det var revet bort og åpnet opp ifm utvendig gesims langs inngangspartiet. Det er fukt- og soppskader ifm isolert skråtak i tilbygd del.*

*Luftespalter – lufting for skråisolert tak er tett nederst mot raft - gesims/yttervegger.*

*Det er tettet med isolasjon, noe som har forårsaket fukt og soppskader i taket.*

*Det ble foretatt søk med fuktsøker og det ble registrert på det høyeste 99 % fuktighet i treverk i tak/utforing innvendig over ytterdør.*

*Det er også tilsvarende fuktutslag på taktro utvendig.*

*Luftingen for det skråisolerte yttertaket er ført ut til forkantbord (under tett gesimskasse) og det er ingen lufting eller tilgang til luft på disse steder. I tillegg er isolasjonen ført ut på samme sted slik at det er helt tett for luftingen – slik at skråtaket er i sin helhet ikke luftet.*

*Det ble opplyst at det ved regnvær – renner vann inn i tak ved ytterdør/entre.*

*Taktekking på oversiden på dette stedet er lagt feil slik at vannet renner inn under tekkingen.*

*Isolasjonen er også tett ut mot raft på opprinnelig gammel del og det er derfor ingen utlufting av kaldtloft.*

*Ingen spesielle skader ble observert der, men vil over tid forårsake tilsvarende skader som på tilbygd del.*

*Det foreligger rapport fra Mycoteam datert 09.08.2012 på at det er bekreftet tømmersopp i treverk ifm soppskader ved gesims/skråtak på tilbygd del...*

**... Hendelsesforløp:**

*Nåværende eier overtok eiendommen i september 2011.*

*Eier har oppdaget dette noe før sommeren 2012...*

**... Skadeårsak:**

*Årsaken til en fuktskader, soppskader og skader ellers ved de observerte forhold, skyldes håndverksmessig feil utførte arbeider.*

*Samt at de håndverksmessig feil utførte arbeider over tid har skadet bygningsdelen.*

**Skadeomfang:**

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Skadeomfanget er stort og forholdene må utbedres ellers vil dette utvide seg til en betydelig større skade.*

### **Tilstand skadet del:**

*Tilstanden på de beskrevne forhold er totalskade... ”.*

Ved reklamasjonsskjema datert 15.10.2012 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 8**). Vedlagt reklamasjonsskjemaet oversendte kjøper skaderapporten til takstmann Kirkerud. Kjøper opplyste i reklamasjonsskjemaet at skaden ble oppdaget juni 2012, da kjøper skulle sette på lufting.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 19.10.2012 (**bilag 9**). Selskapet var av den oppfatning at kjøper ikke hadde overholdt sin undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9, og at kjøper hadde reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Subsidiært utgjorde ikke skader i takkonstruksjonen en mangel etter avhendingsloven. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*”... Vi viser til deres reklamasjon mottatt her 16.10.2012 hvor det er reklamert over:*

- Fukt og råte i utvendig gesims langs inngangsparti.*
- Fukt- og soppskader ifm isolert skråtak i tilbygd del.*
- Luftespalter, lufting for skråisolert tak ter tett mot raftgesims/yttervegg.*
- Tømmersopp i treverk ifm soppskader ved gesims/skråtak på tilbygd del...*

*... Kjøper har 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.*

*Her legges det til grunn at kjøper hadde bebodd boligen i ca 10 måneder, da hun gjorde seg kjent med forholdet...*

*... I dette tilfellet fremgår det av reklamasjonen at forholdet ble oppdaget i ”juni 2012” og av skaderapporten utarbeidet av takstmann Rune Kirkerud, datert 12.10.2012, opplyser at forholdet ble oppdaget ”noe før sommeren 2012”. Til tross for dette, ble ikke reklamasjon fremsatt før nå 15.10.2012. dette må anses for sent i henhold til rettspraksis og etter avhendingslovens reklamasjonsregler.*

*I følge avhendingsloven § 4-9 jfr. § 4-19, har du på denne bakgrunn tapt retten til å anføre forholdene som mangler...*

*... For ordens skyld har vi også vurdert om kravet kunne ført frem dersom det var reklamert i tide:*

*Et sentralt moment i vurderingen av hvorvidt en skade er vesentlig eller ikke, er om opplysningene om forholdet har vært kjent for kjøper på tidspunkt for inngåelse av kontrakt...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*... I Salgsoppgaven som lå til grunn ved kjøpet, er det opplyst at "Må påregne reparasjoner av bad og takkonstruksjon." Dette er en gitt risiko opplysning som var kjent før kontraktsinngåelse.*

*I Boligsalgsrapporten (befaringsdato 02.05.2011) som lå til grunn før kontraktsinngåelse står det opplyst under punktet "Takkonstruksjon" følgende: [hitsatt tidligere i redegjørelsen]. Under "Taktekking" er det opplyst TG2 med følgende kommentar [hitsatt tidligere i redegjørelsen].*

*Når det er opplyst om en risiko for skjulte skader og du ikke har foretatt undersøkelser av dette forut for kjøpet, må du anses for å ha akseptert den risiko som ligger i at skadeomfanget kan være større enn først antatt...*

*... Det er derfor klart at du som kjøper må påregne kostnader til utbedring av feil, mangler og utidsmessigheter på boligen.*

*Ut fra denne vurderingen er det dessverre slik at forholdet har vært kjent for kjøper og således ikke medfører at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn det du kunne forvente på avtaletidspunktet...".*

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og opprettholdte reklamasjonen overfor selskapet i brev datert 29.11.2012 (**bilag 10**). Av kjøpers brev hitsettes:

**"... 1. Reklamasjon innen rimelig tid.**

*Det hevdes fra Deres side at min klient ikke har reklamert innen rimelig tid, jf. avhendingsloven § 4-19.*

*Dette bestrides. Min klient overtok eiendommen den 1.september 2011. Mangelen det er reklamert over er en mangel som var skjult og kunne ikke oppdages uten at gesimsene ble åpnet/revet bort. Mangelen er ikke av en slik karakter at min klient burde ha oppdaget den ved ordinær undersøkelse ved overtagelsen. Mangelen ble oppdaget mai/juni 2012 i forbindelse med at min klient skulle male og gjøre noe annet vedlikehold med huset. Det var ikke mulig å igangsette dette arbeidet før på grunn av vinteren. Det kan ikke stilles krav til at slik arbeid skal påbegynnes i vintersesongen. Umiddelbart etter at [kjøper] oppdaget skaden tok hun kontakt med en snekker og Protector Forsikring. Hun innhentet også takstrappport på skaden. Min klient oppdaget skaden så tidlig det kunne forventes at en slik skade ble oppdaget. Deretter reklamerte hun umiddelbart. Min klient har således reklamert innen rimelig tid, jf avhl. § 4-19...*

**... 3. Mangler etter avhendingsloven § 3-9.**

*Det gjøres gjeldende at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det min klient kunne forvente, jf. avhl. § 3-9.*

*Når det gjelder skadens omfang det her reklameres over er det skaden som er knyttet til tak/loft over inngangsparti i påbygget del (...) Denne skade er ikke omhandlet i boligsalgsrapporten med unntak av manglende mønepapp. Tilstandsgradene i rapporten refererer ikke til skaden det reklameres over...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Boligens kjøpesum var 1.300.000,- kroner. Skaden er taksert til kroner 141.875,00. Dette utgjør ca. 10,9 % av kjøpesummen. Skaden er dermed godt innenfor det som regnes som vesentlig mangel etter avhl. § 3-9.

*Jeg ber derfor om at erstatningsspørsmålet vurderes på ny... ”.*

Selskapet avsto på nytt kjøpers krav ved e-post datert 12.12.2012 (**bilag 11**). Selskapet viste til deres tidligere begrunnelse i avslagsbrev datert 19.10.2012 (bilag 9).

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) i brev datert 15.04.2013 (**bilag 12**). Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Det vises til mitt brev av 29.november 2012 for våre anførsler i saken. I korthet dreier dette seg om at:*

- *Kravet er fremsatt innen rimelig tid.*
- *Skadens omhandles ikke i boligsalgsrapporten.*
- *Avviket er av en slik størrelse at det utgjør en mangel etter avhl. § 3-9.*

*I tillegg bemerkes det at:*

- *Det er viktig å ha for seg at huset består av en hoveddel, som er fra ca. 1957, og et tilbygg som er fra 1994. Det følger av boligsalgsrapporten at det som er beskrevet under takkonstruksjonen og tilstandsgraden er satt i forhold til eldste del av bygget og ikke inngangspartiet i den nyere delen som denne saken dreier seg om. ”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 06.05.2013 (**bilag 13**). Selskapet hadde ikke ytterligere kommentarer til kjøpers klage.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 14.05.2013 (**bilag 14**). Sekretariatet kom frem til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid til selskapet etter at kjøper oppdaget skadeforholdet, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*”Det første spørsmålet Sekretariatet tar stilling til, er om kjøper har fremsatt en rettidig reklamasjon, jfr. avhendingsloven § 4-19.*

*Det følger av avhl. § 4-19 første ledd, at kjøper taper sin rett til å gjøre mangelen gjeldende, dersom vedkommende ikke reklamerer innen ”rimeleg tid”. Bestemmelsen inneholder en relativ reklamasjonsfrist, mens andre ledd oppstiller en absolutt reklamasjonsfrist på fem år.*

*Kjøper må overholde begge fristene for å ha sitt krav i behold.*

*Det er første ledd som er aktuell for nærværende tvist, ettersom andre ledd anses oppfylt.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Hva som anses som rimelig tid avhenger, i henhold til Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 117, av en konkret vurdering, hvor det blant annet legges vekt på hva slags kjøper det er tale om (altså forbruker eller næringsdrivende), hva slags sakskunnskap kjøperen hadde om eiendommen, og hva slags eiendom det er tale om.*

*Videre er vurderingskriteriet gitt ytterligere rammer i rettspraksis. Det følger av avgjørelse i Høyesterett, med referanse Rt. 2010 s. 103, at reklamasjonen "normalt må skje innen tre måneder".*

*I forarbeidene uttales det også at fristutgangspunktet begynner å løpe når kjøper oppdaget eller burde oppdagat avtalebruddet. Det stilles ikke krav til at kjøper faktisk hadde kunnskap om avtalebruddet dersom en normal aktsom kjøper i den samme situasjonen ville hatt slik kunnskap. Det kreves ikke at kjøper har full oversikt over misligholdets omfang. Reklamasjonsfristen begynner å løpe når kjøper har skaffet seg såpass oversikt over misligholdet at det er rimelig at han tar standpunkt til hvorvidt han vil gjøre det gjeldende eller ikke.*

*Kjøper opplyste i brev datert 29.11.2012 at forholdet ble oppdagat sent mai eller tidlig juni 2012.*

*Kjøper oversendte reklamasjonsskjema datert 15.10.2012, om lag 5 måneder etter at forholdet ble oppdagat.*

*Sekretariatet kan ikke se at kjøper har dokumentert at det ble tatt kontakt med selskapet før reklamasjonsskjemaet datert 15.10.2012 ble sendt. Slik Sekretariatet vurderer saken har kjøper således oversittet den frist knesatt av Høyesterett, jfr. ovenfor.*

*Sekretariatet konkluderer med at det er reklamert for sent, jfr. avhendingsloven § 4-19.*

*Forholdet kan derfor ikke gjøres gjeldende som mangel, jfr. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt."*

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) i brev datert 14.06.2013 (**bilag 15**). Av kjøpers brev hitsettes:

*"... Ytterligere bemerkninger i saken:*

*KKFE synes å legge til grunn at [kjøper] ikke burde ha oppdagat skaden før tidspunktet hun faktisk oppdagat skaden, og at Protector anføres om manglende undersøkelsesplikt fra kjøper dermed avvises.*

*Det opplyses om at skaden ble oppdagat i begynnelsen av juli 2012 og ikke mai/juni 2012 som tidligere oppgitt. Det vises her til vedlagte erklæring m/vedlegg fra [kjøper].*

*KKFE legger til grunn i sin uttalelse at [kjøper] ikke var i kontakt med Protector før 15.10.2012. Dette er feil. Det vises til vedlagte erklæring der det fremgår at hun ringte Protector umiddelbart*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

etter at skaden var oppdaget med opplysninger om skade og at mangel ville gjøres gjeldende. Det er ikke krav om skriftlig reklamasjon og det er ellers ingen opplysninger fra Protector som tilbakeviser [kjøper]s forklaring om at reklamasjon er gitt pr. telefon. Hennes forklaring/erklæring må her legges til grunn, og må være tilstrekkelig dokumentasjon. Protector legger også i sitt brev av 19.10.2012 selv til grunn at reklamasjon er inngitt ved første henvendelse (telefon), noe også KFFE referer til i sin saksbeskrivelse.

Det gjøres uansett gjeldende at reklamasjonsfristen her først startet å løpe etter at skader og omfanget ble ytterligere avdekket, utover det hun selv oppdaget, jf. Rt 2011 1768. Det fremgår av ovennevnte erklæring m/vedlegg at Anticimex AS var på befarings 19.7, og at rapport derfra forelå 9.8.2013. Først da må fristen ha startet å løpe, jf. at [kjøper] her er å regne som forbruker og at Protector selv har bedt henne om å avklare skadene ytterligere. Med dette som grunnlag er det utvilsomt at det er reklamert innen "rimelig tid".

For alle tilfelle gjøres det gjeldende at de 3,5 mnd som er gått fra hun selv oppdaget skaden til Protectors reklamasjonsskjema ble sendt inn er innenfor kravet til "rimelig tid". Dette tidsrommet må sies å ligge innenfor rammen av Rt. 2010 s. 103, som KFFE viser til. I vår sak gjør flere forhold seg gjeldende, som ikke var tilstede i nevnte dom:

- Protector ba [kjøper] selv om å få spesifisert skadene ytterligere, uten beskrivelse av hva som var tilstrekkelig.
- Det var ferietid og både sopprapport og takstrapport tok lang tid å få utarbeidet.
- Kjøper hadde på tidspunktet hun oppdaget skadene bebodd eiendommen ca 10 mnd, i motsetning til nevnte dom der kjøper hadde hatt rådigheten over eiendommen i over 2,5 år.
- Kjøper hadde, i motsetning til kjøper i nevnte dom, ingen egne faglige forutsetninger for å avdekke nøyaktig skadeomfang mv. I vår sak er derfor forbrukerperspektivet klart mer fremtredende enn i Rt. 2010 s. 103.

De nevnte forhold gjør derfor at Rt. 2010 s. 103 ikke er til hinder for at det i denne saken er reklamert i tide. Det er feil rettsanvendelse å vise til nevnte dom uten å gjøre en konkret vurdering, noe som synes å være praksis fra Protector. Det vises også til tidligere rettspraksis, der de nevnte momenter også er vektlagt.

I forhold til sakens realiteter vises det til tidligere skriv. ”.

Vedlagt kjøpers klage fulgte uttalelse fra kjøper datert 12.06.2013 (**bilag 16**). Av kjøpers uttalelse hitsettes:

”Undertegnede, [kjøper], oppdaget i starten av juli 2012 fuktskader ved min bolig. Årsaken til at jeg oppdaget dette var at jeg skulle i gang med vedlikeholdsarbeider/maling av bygningen. Jeg kontaktet da umiddelbart Protector på telefon og fortalte om det jeg hadde oppdaget og at jeg ville reklamere på manglene. Jeg snakket da med ei dame som informerte meg om at jeg måtte få spesifisert skadene ved å få fagkyndige til å se på skadene før jeg sendte inn standard reklamasjonsskjema. Jeg innhentet

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

etter dette både sopp-prøver og skaderapport fra takstmann. På grunn av ferie og ventetid var ikke rapport fra takstmann sendt meg før den 12.10.2012. Reklamasjonsskjema ble sendt inn rett etter dette.

Jeg har tidligere oppgitt at skaden ble oppdaget i mai/juni. Sakens utvikling, med KFFE's konklusjon om for sen reklamasjon, har gjort at jeg har gått gjennom saken på nytt. Jeg ser her at tidligere oppgitte tidspunkt om oppdagelse av skade ikke er mai/juni, men som her nevnt begynnelsen av juli. Vedlagt er faktura fra Anticimex AS som viser at de var på befaring den 19.07.2012. Jeg vet at de var på befaring mellom 1-2 uker etter jeg oppdaget skadene. Jeg kan også dokumentere via minnepenn at det er tatt bilder den 3.7. Bildene, som vedlegges her, ble tatt av min søster etter at skadene ble oppdaget. Dersom det ønskes, kan minnepennen tilsendes.

Slik jeg ser det har jeg reklamert umiddelbart etter oppdagelsen av skadene, ved at jeg har ringt. Jeg har videre gjort som jeg har fått beskjed om av Protector ved å få spesifisert skadene. Fra jeg oppdaget skadene til reklamasjonsskjema ble sendt har det gått ca. 3,5 måned. ”.

Vedlagt kjøpers erklæring fulgte faktura fra Anticimex AS datert 02.08.2012 (**bilag 17**). Fakturaen viste at Anticimex AS hadde vært på inspeksjon i boligen den 19.07.2012. Vedlagt kjøpers erklæring fulgte også bilder av skadeforholdet (**bilag 18**).

Selskapet uttalte seg om kjøpers klage i e-post til KFFE datert 17.06.2013 (**bilag 19**). Av selskapets e-post hitsettes:

### ”Anførselen om telefonisk reklamasjon

Det vises i utgangspunkt til forarbeidene til avhendingsloven. Ot.prp.nr.66 (1990-1991)

«Det er ikkje stilt formkrav til reklamasjonen. Han kan vere både munnleg og skriftleg. Av omsyn til sikring av prov, **bør reklamasjonen likevel vere skriftleg**».

Vedlagt viser servicesenter sin logg. Det er ikke registrert noen samtale med kravstiller før reklamasjonen ble mottatt 16.10.2012 (vedlagt).

Av bevismessige hensyn bør en reklamasjon være skriftlig både av hensyn til at man har tatt kontakt, men sist og ikke minst for bevis at man har oppfylt kravet til innhold i reklamasjonen....

... Det må gis opplysninger om det foreligger et avtalebrudd, hva slags avtalebrudd det gjelder, hva slags mangel som foreligger og om man vil påberope seg avtalebruddet (Benestad Andersen side 344).

Bevisbyrden for at dette er oppfylt ligger på kravstiller, ref «bør vere skriftlig».

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det har formodningen mot seg at servicesenteret har fått en henvendelse pr tlf der man informerer om en mangel som man vil påberope uten at de skriver dette i systemet.*

*Vanlig rutine er at man i tillegg til å registrere slike telefoner, oppfordrer en evt innringer om å rette reklamasjonen skriftlig nettopp av bevisshensyn.*

**Det er verken bevist noen telefonsamtale eller at kravet til innhold i en nøytral reklamasjon er overholdt før 16. oktober 2012.**

*Når det gjelder når fristen starter, så må det legges til grunn at forholdet ble oppdaget sent mai eller tidlig juni, dette tilsier at det gikk 4,5 mnd, noe som er for sent jf Rt-2010-103.”.*

Vedlagt selskapets e-post fulgte logg fra selskapets servicesenter (**bilag 20**).

Ved e-post datert 18.06.2012 (**bilag 21**) opplyste KKFE partene om at saken ville bli behandlet på nytt i KKFE v/sekretariatet, med henvisning til de nye dokumentene som hadde blitt fremlagt i kjøpers klage.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa ny avgjørelse i saken datert 19.06.2013 (**bilag 22**). Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling, jf. mandatet til Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, litra B og litra D. Sekretariatets avgjørelse hitsettes i sin helhet:

*”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til sopp- og råteskader i takkonstruksjon, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.*

*Saken har tidligere vært behandlet av sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring. KKFE konkluderte med at kjøper hadde reklamert for sent overfor selger/selskapet etter avhl. § 4-19. Sekretariatet la til grunn at skadeforholdet ble oppdaget av kjøper sent mai eller tidlig juni 2012, og at reklamasjonen ble fremsatt til selskapet ved reklamasjonsskjema 15.10.2012.*

*I kjøpers klage til KKFE av 14.06.2013 bemerker kjøper imidlertid at hun oppdaget skaden i begynnelsen av juli 2012, og ikke mai/juni 2012 som tidligere oppgitt. Hun tok deretter umiddelbar kontakt med selskapet og reklamerte pr. telefon over forholdet. Selskapet derimot bestrider at det har vært korrespondanse mellom partene før reklamasjonsskjema ble fremsatt i oktober 2012. Selskapet er videre av den oppfatning at det må legges til grunn at kjøper avdekket skadeforholdet sent i mai eller tidlig juni 2012.*

*Slik saken nå er fremstilt overfor KKFE, er Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring kommet til at saken må avvises fra realitetsbehandling.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, litra B og litra D.*

*Etter disse bestemmelsene kan Klagekontoret for Eierskifteforsikring avvise saker som ikke er tilstrekkelig dokumentert til å kunne avgjøres på bakgrunn av de fremlagte dokumenter alene.*

*I denne saken er partene uenige om hvilket tidspunkt kjøper faktisk avdekket det reklamerte forhold. Det er også uenighet knyttet til hvorvidt kjøper har reklamert muntlig overfor selskapet før reklamasjonsskjema ble oversendt 16.10.2012. Sekretariatet kan ikke legge til grunn udokumenterte påstander fra partene som ikke lar seg etterprøve i sakens dokumenter. Slik sekretariatet ser det er tidspunkt for avdekking av skade og reklamasjonstidspunkt avgjørende for vurderingen av hvorvidt kjøper har reklamert rettidig etter avhendingsloven § 4-19.*

*For å avgjøre dette vil det være nødvendig med umiddelbar bevisførsel i form av partsforklaringer fra kjøper og selskapet, evt. andre vitneavhør, hvilket det ikke er adgang til hos KFFE.*

*Sekretariatet finner på bakgrunn av dette at man ut fra de fremlagte dokumenter i saken ikke er i stand til å foreta en forsvarlig vurdering av sakens faktiske og rettslige sider. Saken er ikke egnet for skriftlig saksbehandling hos Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Saken må derfor avvises fra realitetsbehandling ved KFFE.”.*

Ved e-post datert 11.07.2013 (**bilag 23**) ba kjøpers advokat om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Det bes om at saken videresendes til Klagenemnda for Eierskifteforsikring for overprøving.*

*I den forbindelse mener denne side at Klagenemnda for eierskifteforsikring må legge [kjøper]s erklæring om tidspunkt for når skaden ble oppdaget til grunn i sin behandling. Protector har ingen faktiske grunner til å betvile dette. Det samme gjelder [kjøper]s erklæring om muntlig henvendelse til Protector rett i etterkant av at hun oppdaget skaden. Dette tidspunktet er for øvrig ikke avgjørende for at reklamasjonsfristen er oppfylt, jf. her klage av 14.6.2013.”.*

Selskapet oversendte sine merknader til KFE ved e-post datert 15.10.2013 (**bilag 24**). Av selskapets e-post hitsettes:

*”Fukt/råteskader:*

*Når det gjelder fukt og råteskader vises det til avslagsbrev av 19.10.2012 fra skadebehandler Gabrielle Sturlason. Det presiseres imidlertid at det er reklamert for sent, uansett er forholdet ikke vesentlig sett hen til kjøpesummen og forholdene for øvrig. Det pekes særskilt på gitte opplysninger og det fradrag som er gjort i takst for slit og elde...”.*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har fremsatt en rettidig reklamasjon overfor selskapet etter avhendingsloven § 4-19.

