

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 011

08.10.2007

**Saken omhandler:** Fukt i kjeller avhl. § 4-19(1), (3) og § 3-7

Enebolig med leilighet oppført i 1978 ble høsten 2004 solgt "som den er" for kr 1 500 000,-. Overtakelsen fant i henhold til kjøpekontrakten sted 01.11.2004. Våren 2005, under samtaler med leietakeren av leiligheten, ble klager gjort kjent med at det var problemer knyttet til fukt i utleieleiligheten. Leietakeren opplyste videre at selger var gjort kjent med dette gjentatte ganger tidligere. Det var ikke gitt indikasjoner på fuktproblemer i utleieenheden i salgsdokumentasjonen. Selskapet avviste ansvar for forholdet under henvisning til at reklamasjon ikke var rettidig fremsatt og at selger ikke hadde hatt kjennskap til fuktproblematikken i sin eiertid. Kjøper er uenig i selskapets inntatte standpunkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca kr 145 000,-, inkl.mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er hvorvidt reklamasjonen er rettidig fremsatt.

### Avhendingslovens § 4-19 første ledd

I henhold til bestemmelsens første ledd, taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjon ikke fremsettes innen "rimeleg tid". Reklamasjonsfristen starter sitt løp fra det tidspunkt forholdet ble eller burde blitt oppdaget.

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

Fuktproblemene i kjelleren ble oppdaget våren 2005. Reklamasjon ble først fremmet ved kjøpers brev av 24.10.2005. KFE vurderer med bakgrunn i dette reklamasjonen til å være for sent fremsatt.

### Avhendingslovens § 4-19 tredje ledd

I medhold av tredje ledd vil kjøper likevel ha sin reklamasjonsrett i behold i tilfeller hvor selger har opptrådt grovt uaktsomt eller for øvrig handlet i strid med god tro.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedlagt klagen fulgte skriftlige erklæringer fra tidligere og eksisterende leietakere hvor de bekreftet at de gjentatte ganger hadde gjort selger oppmerksom på fuktproblematikken i kjelleren. Videre fremgikk det at flere naboer også kunne bekrefte at selger var kjent med fukten. Selger på sin side fastholdt at han ikke hadde kjennskap til forholdet.

En tilfredsstillende vurdering av hvorvidt selger har opptrådt på en slik klanderverdig måte at kjøper har sin reklamasjonsrett i behold, krever etter nemnda sitt syn umiddelbar bevisførsel ved parts- og vitneavhør. Slik bevisføring er det ikke adgang til ved nemndas behandling av klagen.

KFE finner etter dette å måtte avvise saken fra realitetsbehandling. Det vises i denne sammenheng til mandatet for klagenemnda § 8 fjerde ledd, jf § 5 bokstav B.

### **Konklusjon:**

Klagen avvises fra realitetsbehandling.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-120 av 08.08.2007.

Enebolig med utleieenhet bygget i 1978, ble høsten 2004 solgt "som den er" for kr 1 500 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I boligsalgsrapporten (**Bilag 2**), var det under punkt "Drenering" opplyst at: "På befaringdagen ble det ikke målt fukt der hvor dette ble kontrollert med mitt i-instrument" For øvrig var det ikke gitt opplysninger som indikerte fuktproblemer i boligen i den øvrige salgsdokumentasjon, herunder selgers egenerklæringseskjema.

I henhold til kjøpekontrakten ble eiendommen overtatt av kjøper 01.11.2004. Reklamasjon ble fremmet ved brev av 24.10.2005 (**Bilag 3**). I reklamasjonsskjemaet fremkommer det at forholdet ble oppdaget våren 2005. Fra reklamasjonen hitsettes:

*"For meg kunne det se ut som om det helt nederst på soveromsveggen var et tegn til jordslag. Jeg spurte eier om det var problemer med fukt i underetasjen. Tidligere eier sa nei." "...Før vi la inn bud sendte vi bud på takstmann (Øyvind Eriksen) på nytt for å måle fuktighet. Han fant ingen unormal fuktighet denne gang heller..."*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"Selv om boligen skiftet eier, fortsatte Tore Sthalsberg å leie hybelen. I samtaler med Sthalsberg ble jeg våren 05 gjort kjent med fuktskadene på soverommet. ... ..Soverommet egnet seg i perioder verken til oppbevaring av klær eller til overnatting. ... Under utbedringsarbeidene fikk jeg beskjed av Sthalsberg at dette problemet har tidligere eier kjent til. Tidligere eier har gjentatte ganger, iflg. Sthalsberg, vært nede i hybelen og befart fuktproblemene. Sthalsberg har opplyst at han kjenner tidligere leietagere av hybelleiligheten som har sagt opp leieavtalen grunnet fuktproblemene. Da utbedringsarbeidene pågikk ble jeg også gjort oppmerksom på, av de 3 nærmeste naboene, at dette var et problem tidligere eiere har slitt med siden boligen ble bygd."*

Vedlagt reklamasjonen fulgte takstrappreport utarbeidet av selskapet NHS v/Terje Sandersen av 18.10.2005 (**Bilag 4**). Av rapporten fremgikk det at det var avdekket til dels høye fuktverdier i utleieenheten. Fuktproblemer ble avdekket på gulv og i vegg på soveromshjørne, samt på kjøkkengulv. Det ble også funnet muggsopp på soveromsvegg. Årsaken til fuktgjennomtrengningen var dårlig undersprengning, kombinert med defekt og feil utførelse av grunnmurspapp. Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 141 145,-.

Selger kommenterte selgers reklamasjon i brev av 03.11.2005 (**Bilag 5**). Påstanden om hans kjennskap til fuktproblemet ble avvist. Fra brevet hitsettes:

*"I juli/august foretok Sthalsberg og jeg en inspeksjon av leiligheten før den ble avvertert til salgs. Ved forespørsel til Sthalsberg så spurte jeg om han visste om feil eller mangler ved leiligheten og da svarte han at han ikke visste om noe. Etter takstmann Øyvind Eriksen hadde vært på befaring og foretatt div. målinger (bl. annet fuktighet) ble dette ytterligere forsterket. Når det gjelder feil eller mangler ved drenering er dette noe jeg umulig kunne vite noe om da jeg ikke har gravd dette frem."*

Selger opplyste videre at det hadde vært problemer med kloakken forut for hans eiertid, men etter pålegg fra Bamble kommune ble dette utbedret i juli 1994.

Reklamasjonen ble avslått av selskapet i brev av 17.11.2005 (**Bilag 6**). Selskapet la til grunn at forholdet ble oppdaget i mai 2005 og at reklamasjonen derav var for sent fremsatt med den følge at kjøper hadde tapt retten til å gjøre krav gjeldende. Det ble videre gjort gjeldene at det under enhver omstendighet ikke forelå noe mangelsansvar i henhold til lovens §§ 3-7/3-8, i det selger verken hadde holdt til bake eller gitt uriktige opplysninger.

Klager imøtegikk selskapets beslutning i brev av 25.11.2005 (**Bilag 7**). Det ble igjen bekreftet at forholdet ble oppdaget våren 2005 ved klage fra leieboeren, men at de først ble kjent med tidligere eiers kjennskap først i slutten av juli 2005. Klager fastholdt at reklamasjonen var rettidig fremmet.

Vedlagt fulgte to erklæringer fra tidligere og eksisterende leietaker hvor de bekreftet at de gjentatte ganger hadde gjort selger kjent med fuktproblematikken. Kjøper fastholdt også at flere naboer kunne bekrefte problematikken.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I brev av 13.12.2005 (**Bilag 8**), fastholdt selger sin manglende kjennskap til fukten, da denne verken hadde vært tema med leieboerne eller naboene. Bortsett fra et problem med kloakken forut før han overtok eiendommen i juli 2004. Når det gjaldt erklæringen fra den tidligere leietaker uttalte selger: *"Etter forespørsel fra hennes foreldre, som eier Bokfinkveien 7(Nabo), flyttet hun inn i hybelleiligheten sammen med sin datter i 2001. Hun sa opp leieavtalen i juni 2002 med begrunnelse i oppsigelsen med at hybelleiligheten var litt liten og at hun flyttet inn i en større leilighet og slik at hennes datter fikk eget rom. Event. Fukktighetsproblem var ikke nevnt i oppsigelse eller ved tidligere anledninger."*

Selger påpekte også at kjøper egenhendig hadde sørget for en ekstra fuktmåling i kjelleren sammen med takstmannen, uten at det ble gjort funn.

Selskapet fastholdt sitt standpunkt i brev av 02.01.2006 (**Bilag 9**). Selskapet avviste i denne sammenheng at § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse.

Kjøper klage saken inn for Forsikringsklagekontoret 08.01.2006 (**Bilag 10**).

Forsikringsklagekontoret vurderte saken i brev av 24.08.2006 (**Bilag 11**) og fant at reklamasjonen var rettidig fremsatt. I vurderingen ble det lagt til grunn at det som hovedregel gjaldt 3 måneders reklamasjonsfrist. Fra brevet hitsettes:

*"Spørsmålet her må da bli når kjøper oppdaget avtalebruddet. Slik jeg forstår hans klage, fant han ikke grunnlag for å fremsette noen reklamasjon før han ble gjort oppmerksom på at selger hadde holdt tilbake opplysninger. Det var mao. Ikke noe avtalebrudd å reklamere over før han fikk denne informasjonen, jf avhendingslovens § 3-7. Reklamasjonen vil da iht. ovennevnte om fristens lengde være rettidig fremsatt."*

Med henvisning til erklæringene fra tidligere og eksisterende leietaker fant Forsikringsklagekontoret at selger under enhver omstendighet hadde opptrådt grovt uaktsomt slik at lovens § 4-19 kom til anvendelse. Reklamasjonsretten var derfor under enhver omstendighet i behold.

Selskapet fastholdt sin beslutning overfor Forsikringsklagekontoret den 19.09.2006 (**Bilag 12**). Selskapet fastholdt at selger ikke hadde hatt kjennskap til fukten. Det ble i denne sammenheng henvist til selgers brev av 15.12.2005, samt stilt spørsmålstegn til hvorfor leietaker ikke hadde tatt spørsmålet opp med takstmannen, eller krevd prisavslag av utleier. Selskapet uttalte følgende vedrørende Forsikringsklagekontorets forståelse av utgangspunktet for reklamasjonsfristen: *"...må denne løpe fra det tidspunkt forholdet ble oppdaget eller burde vært oppdaget. Selv om lovteksten snakker om "avtalebrotet", må det være det tidspunktet kjøper oppdaget forholdet som må regnes som utgangspunktet for reklamasjonsfristen."*

\*\*\*

KFE bes ta stilling til hvorvidt reklamasjonen er fremmet rettidig, jf avhendingslovens § 4-19 1. og 3. ledd, samt hvorvidt fuktproblematikken representerer en mangel i henhold til lovens § 3-7.