

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 267

08.09.11

### Saken omhandler:

Reklamasjon over rasfare i fjellskrent bak bolig i henhold til avhl. § 3-9 andre ledd. Og spørsmål om det er reklamert innen rimelig tid i henhold til avhl. § 4-19.

Enebolig ble i november 2009 solgt ”som den er” for kr 3.200.000,-. Overtakelsen fant sted 15. februar 2010. Geolog befarte eiendommen i november 2010 for å vurdere eventuell rasfare. Det ble avdekket at det forelå mulighet for rasfare. Kjøper fikk da beskjed om å avvente rapport fra kommunen. Kjøper mottok rapport fra kommunen 5. januar 2011. Her ble kjøper oppfordret til å engasjere et foretak med kompetanse innen geologi for å vurdere nødvendigheten av eventuelle tiltak. Kjøper reklamerte på forholdet 20. januar 2011. Kjøper mottok rapport fra Interhandling AS 26. januar 2011, hvor det fremkom at det var behov for sikring av skråning bak eiendommen. Kostnaden for sikringen beløp seg til kr 200.000,- eller kr 250.000,-, avhengig av hvilket alternativ utbedringsmetode som ble benyttet. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og påpekte at selskapets avgjørelse i saken var uriktig hva gjaldt reklamasjonsfristen, samt at mangelen utgjorde en ”vesentlig” mangel. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at det var reklamert for sent. Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering til KFE, og fastholdt at det var reklamert rettidig jf. avhl. § 4-19, samt at forholdet utgjorde en mangel i henhold til avhl. § 3-9 andre punktum.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Alternativer til utbedringskostnader utarbeidet av Interhandling AS.

1. alternativ: NOK 200.000,-
2. alternativ: NOK 250.000,-

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt reklamasjonene ble fremsatt i rimelig tid etter klager burde ha oppdaget muligheten for rasfare, jf avhendingsloven § 4-19 første ledd.

Dersom fristen starter sitt løp fra det tidspunkt klager sendte bekymringsmelding til kommunen, 06.09.10, er nemnda enig med selskapet og KKFE i at en reklamasjon fremsatt 20.01.11 er for sent fremsatt. Hvorvidt fristen må ansees for å ha startet sitt løp fra dette tidspunkt, vil imidlertid avhenge av hvordan klager oppfattet situasjonen på det tidspunktet meldingen til kommunen ble sendt. Meldingen er ikke fremlagt for nemnda. Nemnda finner derfor at den ikke har tilstrekkelig grunnlag til å foreta en vurdering av

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

reklamasjonsspørsmålet. Dersom meldingen til kommunen var fremsatt muntlig, vil det være nødvendig med umiddelbar bevisføring, og slik bevisføring er det ikke adgang til overfor nemnda. Nemnda må derfor avvise saken. Det vises her til mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B og D.

Når det gjelder sakens realitet, bemerker nemnda at liknende forhold er behandlet av nemnda i avgjørelse KFE 241 og KFE 244 av 20.01.11. Dersom rasfaren innebærer en reell fare for liv og helse, og utbedring vil medføre en ikke ubetydelig kostnad, vil det lett kunne utgjøre en mangel ved eiendommen.

### **Konklusjon:**

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-866

Leilighet ble i 20. november 2009 solgt "som den er" for kr 3.200.000,- jf. kjøpekontrakten punkt 7 (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**), egenerklæringskjema (**bilag 3**) og boligsalgsrapport (**bilag 4**). Av boligsalgsrapporten hitsettes:

*"Skrånede fjell inn mot hus i bakkant ...  
Fjellet i bakkant av huset leder vann inn mot byggegropen".*

I henhold til overtakelseserklæring overtok kjøper boligen 15. februar 2010 (**bilag 5**).

Ved brev datert 5. januar 2011 mottok kjøper svar på sin bekymringsmelding angående rasfare fra kommunen, ved etat for byggesak og private planer (**bilag 6**). Av svaret hitsettes:

*"Det vises til bekymringsmelding mottatt en 06.09.2010. Melder ønsker en vurdering av en skråning/skrent bak huset på [eiendommen].*

*Bygningsmyndighetene besiktiget eiendommen den 02.11.2010.*

### **Bygningsmyndighetenes vurderinger:**

*Besiktigelsen viste en lang naturlig skråning/skrent bak huset. Helt øverst var det en naturlig skjæring hvor store blokker «henger i hverandre»... Flere ser ut til å være er helt sprekkeavgrensede og løse*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Nedover i skråningen ligger det en del steinsprangmateriale. Overfor huset ligger det noen blokker løst i skråningen...

Bygningsmyndigheten anbefaler at foretak med kompetanse innen geologi/geoteknikk vurderer og prosjekterer hvilke sikringstiltak som bør foretas og vil være mest hensiktsmessige. Sikringsarbeidene bør utføres av foretak med kompetanse og erfaring innen fjellsikring.

### **Ansvarsforhold:**

For ordens skyld bemerkes at det er grunneier som har ansvar for sikring av egen eiendom mot naturskade, slik at det ikke oppstår fare for liv, helse og materielle verdier.

I forhold til eksisterende bebyggelse inneholder plan- og bygningsloven ikke bestemmelser som pålegger kommunen ansvar eller hjemmel for å gi pålegg om sikring. Kommunen er etter naturskadeloven § 20 tillagt et generelt ansvar for sikring mot naturskader. Dette innebærer at kommunen har ansvar for å se til at bestemmelsen ikke innebærer noen rettslig plikt for kommunen til å sørge for sikring av konkrete eiendommer/bygninger dersom det avdekkes skredfare.

I forhold til eksisterende bebyggelse legger vi etter dette til grunn at det som hovedregel er grunneier som har ansvaret for å sikre egen eiendom mot mulig naturskade. Dette selv om gfaren knytter seg til naturlige forhold på naboeiendom.”

Ved e-post datert 20. januar 2011 fremsatte kjøper nøytral reklamasjon til selskapet (**bilag 7**). Det ble reklamert over at det var fare for ras som ville kunne ramme eiendommen.

Befaringsrapport ble utarbeidet av Inter Handling AS 27. januar 2011 (**bilag 8**). Av befaringsrapporten hitsettes:

”Det er to alternativ for å sikre deres bolig for nedfall av de blokker som er påpekt.

Alternativ som vi mener vil være det beste er sikring med bolt og wirenett. Annet alternativ er å montere et rasgjerde, med en treffenergi på 500 eller 1000 kj treffenergi. Gjerde må ha en høyde på 3 m og 25 m langt.

### *Alternativ 1*

... Totalt alternativ 1. eks. mva Kr. 176,648.-

### *Alternativ 2*

... Totalt alternativ 2 eks mva Kr. 200,000,-”.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev datert 1. februar 2011 (**bilag 9**). Selskapet begrunnet avslaget i at det var reklamert for sent i henhold til avhl. § 4-19 første ledd. Av avslaget hitsettes:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"Du overtok ... [eiendommen] 15.02.2010. I begynnelsen av september sendte du en melding til Bergen kommune, og ba om en vurdering av skråning/skrent. Svar herfra fikk du i november 2010. Det ble reklamert til oss 20.01.2011. Dette er over 4 måneder etter at du ble oppmerksom på at det kunne være en mangel ved eiendommen. På bakgrunn av det overfor nevnte er vi av den oppfatning at det er reklamert for sent, jfr. § 4-19.

Vi mener uansett at dette ikke er en mangel etter avhendingsloven, da dette er et forhold ved eiendommen som du kjente til ved avtaleinngåelsen, jfr. § 3-1. Du har kjøpt en eiendom hvor det er svært synlig at huset ligger foran en bratt skråning. Det er også opplyst i boligsalgsrapport av det er en bratt skråning ned mot huset, som leder vann inn mot bygningen. Vi er av den oppfatning at dette er et forhold du som kjøper kjente til ved kjøpet av eiendommen og at du følgelig har overtatt risikoen for det anførte forhold".

I e-post datert 3. mars 2011 fremsetter advokatfullmektig Siri Holand ved Sandanger Advokatfirma på vegne av kjøper forlikstilbud pålydende kr 100.000,- mot selskapet (**bilag 10**). Av kravet hitsettes:

### **"Sakens faktiske side**

[Kjøper] kontaktet Bergen kommune i september 2010. Kommunen ble kontaktet på bakgrunn av uttalelser fra en besøkende hos [kjøper], ingen antok på dette tidspunktet at det forlån noen reell rasfare, men ut fra et "føre var" prinsipp kontaktet [kjøper] kommunen for en vurdering. [Kjøper] fikk svar fra kommunen først ved brev datert 5. januar 2011, ikke i november 2010. [Kjøper] var på reise fram til medio januar og reklamerte straks han var blitt kjent med brevets innhold.

I brevet fra Bergen kommune kommer imidlertid ikke klart frem om og eventuelt i hvilken grad området anses rasfarlig, men kommunen anbefalte [kjøper] å engasjere et foretak med kompetanse innen geologi/geoteknikk for å vurdere nødvendigheten av eventuelle tiltak. [Kjøper] kontaktet etter dette Interhandling AS ...

### **Sakens rettslige side**

[Kjøper] reklamerte kort tid etter at han mottok svar fra Bergen kommune. Avhendingslovens krav om reklamasjon «innen rimelig tid» er følgelig oppfylt.

At en bolig ligger foran en bratt skråning er ikke ensbetydende med at det foreligger risiko for rasfare. Tvert i mot – at boligen er tillatt oppført skulle tilsi at området ikke er rasfarlig.

Utbedringskostnadens størrelse og skadens art tilsier eiendommen er «i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut fra kjøpesummen og tilhøva elles» og [kjøper] har krav på prisavslag/erstatning som følge av mangelen.

### **Forslag til minnelig løsning**

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Denne side ønsker fortrinnsvis en løsning i minnelighet. Uten at et oppfattes som en innrømmelse, kan våre klienter, gitt utbetaling innen 25. mars 2011 akseptere et beløp stort NOK 100 000,- som fullt og endelig oppgjør i sakens anledning ...”*

Selskapet avsto kjøpers forlikstilbud i brev datert 22. mars 2011 (**bilag 11**). Selskapet bemerket at de hadde foretatt ny gjennomgang av saken, men ikke funnet grunnlag for å endre sin avgjørelse.

Advokatfullmektig Siri Holand på vegne av kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 28. mars 2011 (**bilag 12**). Kjøper opprettholdt hva som tidligere var anført, og hevdet at det var reklamert innen rimelig tid i henhold til avhl. § 4-19, og at kjøper hadde krav på prisavslag/erstatning på bakgrunn av at forholdet utgjorde en mangel i henhold til avhl. § 3-9 andre punktum. Av klagen hitsettes:

### *”Sakens rettslige side*

*Protector har avvist kravet med bakgrunn i 1) at det er reklamert for sent, og 2) at «dette er et forhold ved eiendommen som du [kjøper] kjente til ved avtaleinngåelsen» og viser til huset grenser til en bratt skråning.*

*I forhold til innsigelse nr 1 bemerkes at saksbehandler legger til grunn at [kjøper] fikk «beskjed» fra kommunen i november 2010. Sistnevnte er uriktig. [Kjøper] mottok først rapporten fra Bergen kommune 5. januar 2011.*

*[Kjøper] reklamerte ca to uker etter at han mottok svar fra Bergen kommune. Avhendingslovens krav om reklamasjon «innen rimelig tid» er følgelig oppfylt.*

*Til innsigelse nr 2 bemerkes at det forhold at man kjøper en eiendom som grenser til en bratt skråning ikke rimeligvis kan være ensbetydende med at man samtidig overtar risikoen for en rasfare slik som i dette tilfellet. Tvert i mot, generelt må en kjøper kunne gå ut fra at rasfaren har vært vurdert og eventuelt eliminert på det tidspunktet boligen ble bygget. [Kjøper] ville aldri kjøpt boligen dersom han hadde antast kjøpet ville medføre behov for sikring mot potensiell rasfare ...”*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 13. april 2011 (**bilag 13**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 27. april 2011 (**bilag 14**). Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent i henhold til avhl. § 4-19. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*”Det er åpenbart at det er reklamert innen den absolutte femårsfristen. Spørsmålet blir dermed om kjøper har reklamert innen rimelig tid etter at forholdet ble eller burde blitt oppdaget, jf. avhendingsloven § 4-19(1).*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Det er noe uklart når kjøper ble kjent med en eventuell rasfare på eiendommen. Imidlertid er sekretariatet av den oppfatning at kjøper på tidspunktet for bekymringsmeldingen til kommunen hadde tilstrekkelig kunnskap om forholdet til at det kunne fremsettes en nøytral reklamasjon. Etter fremsettelsen av den nøytrale reklamasjonen kunne kjøper deretter benyttet tiden til å underbygge reklamasjonen.*

*Hensynene bak reglene om reklamasjon tilsier at kjøper ikke kan forholde seg passiv over lengre perioder uten at dette får konsekvenser for kravet. I dette tilfellet har imidlertid ikke kjøper forholdt seg direkte passivt. Det har blitt sendt melding til kommunen. Sekretariatet finner imidlertid at kjøper også burde informert selger, og at kjøper på tidspunktet for bekymringsmeldingen hadde tilstrekkelig kunnskap til å fremsette en reklamasjon overfor selger.*

*I dette tilfellet har det minimum gått noe i overkant av fire måneder fra kjøper kjente eller burde kjenne til forholdet til det ble reklamert. Dette er i overkant av hva som i henhold til rettspraksis kan godtas. Det vises blant annet til Høyesterettsdommen inntatt i Rt. 2010 s 103 hvor Høyesterett legger til grunn at det skal mye til før det kan godtas at reklamasjoner fremsettes mer enn tre måneder etter at forholdet ble eller burde blitt oppdaget. Sekretariatet kommer etter dette til at det er reklamert for sent.”*

Ved brev datert 25.mai 2011 klaget kjøper ved advokatfullmektig Siri Holand saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 15**). Av klagen hitsettes følgende:

### **” 2. Sakens bakgrunn**

*... Høsten 2010 fikk [kjøper] en kommentar fra en besøkende om hvorvidt kommunen hadde vurdert eventuell rasfare forbundet med en skråning (nabotomten, eiet av Bergen kommune) ned mot eiendommen. [Kjøper] sjekket hos kommunen. Hvorvidt det forelå rasfare var ikke tidligere vurdert og det ble avtalt at en geolog fra Bergen kommune skulle sjekke forholdet for sikkerhets skyld. [Kjøper] har ikke selv noen form for faglig bakgrunn som tilsa at han på eget grunnlag kunne vurdere hvorvidt det forelå rasfare.*

*Geolog Liv Senneseth befarte eiendommen i november 2010. [Kjøper] ble gjort kjent med at enkelte steinblokker syntes å være løse og at det kunne være behov for sikring. [Kjøper] fikk videre beskjed om at det uansett dreide seg om mindre kostnadskrevende tiltak, anslagsvis i størrelsesorden NOK 10 000 – 15 000. Han måtte imidlertid avvente nærmere rapport, hvor kommunens eventuelle ansvar som eier av tomten også ville bli tatt stilling til.*

*[Kjøper] mottok rapport fra kommunen den 5. januar 2011. I brevet fra Bergen kommune framkom ikke klart om og eventuelt i hvilken grad området ble ansett rasfarlig, men kommunen anbefalte at [kjøper] engasjerte et foretak med kompetanse innen geologi/geoteknikk for å vurdere nødvendigheten*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

av eventuelle tiltak. Videre fremkom av rapporten at kommunen mente det var [kjøper] selv som hadde ansvar for sikring mot naturskader i foreliggende tilfelle, ikke kommunen.

[Kjøper] var på reise i forbindelse med jobb frem til medio januar, og etter samtale med Interhandling AS reklamerte han til Protector den 20. januar 2011.

I rapport av 26. januar 2011 fremkom at Interhandling AS anså sikring som nødvendig og anbefalte to alternative sikringsmåter. Avhengig av sikringsmetode ville kostnadene påløpe seg til mellom NOK 200 00,- til 250 000,- inkl. mva.

### 3. Sakens rettslige side

KKFE har i sin vurdering lagt til grunn at det er reklamert for sent. KKFE synes å ha lagt til grunn at reklamasjonsfristen startet sitt løp allerede ved [kjøpers] forespørsel om befarings til Bergen kommune. Sistnevnte kan ikke være riktig.

Utgangspunktet for reklamasjonsfristen etter avhendingsloven § [4-]19 første ledd er tidspunktet for når «kjøparen oppdaga eller burde oppdaga avtalebrotet». Både i rettspraksis og teori er det lagt til grunn at fristen ikke kan ta til å løpe før kjøper har kunnet skaffe seg en viss oversikt som tyder på at det er en mangel og som indikerer omfanget, jf Hagstrøm side 342.

Bergen kommune ble kontaktet etter en samtale [kjøper] hadde med en besøkende hvor det ble reist spørsmål om kommunen hadde vurdert hvorvidt området var rasfarlig eller ei. [Kjøper] hadde ikke registrert forhold som tilsa at området var rasfarlig; området og steinblokkene det er tale om i kommunenes senere rapport var sterkt mosegrodd og bar preg av å ha stått bom fast i alle år. [Kjøper] har heller ingen fagbakgrunn som tilsier at han burde ha forstått at området kunne være rasfarlig. Etter alt å dømme fra hans ståsted, var alt i orden. At [kjøper] likevel valgte å kontakte Bergen kommune var for å innhente en positiv bekreftelse på at alt var i orden, han verken visste eller burde forstå at det forelå rasfare. Tjenesten hos Bergen kommune er gratis og det var et både naturlig og enkelt tiltak å be kommunen befare området for å være på den sikre seiden. Det var imidlertid ingenting på dette tidspunktet som tydet på at det forelå et «avtalebrot» fra selgers side og dermed var det heller ingen grunn til å reklamere på det daværende tidspunkt.

Ved kommunens befarings den 2. november 2010 ble [kjøper] gjort oppmerksom på at geolog Senneseth vurderte det slik at enkelte steinblokker syntes å være løse. Geologens uttalelser knyttet til sikringskostnader, i kombinasjon med at [kjøper] oppfattet at problemet i hovedsak fremsto som et kommunalt ansvar, gjorde at [kjøper] heller ikke på dette tidspunktet fant det naturlig å reklamere til selger. En sikringskostnad i størrelsesorden 15 000,- ville uansett ikke representert en «mangel» etter avhendingsloven § 3-9.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Det var først mottaket av rapporten den 5. januar 2011 og etterfølgende samtaler med Interhandling AS som gav grunn til å reklamere. [Kjøper]reklamerte i underkan av 14 dager etter mottaket av rapporten. Lovens krav til reklamasjon «innen rimelig tid» er følgelig oppfylt.*

*Og om man skulle legge til grunn at reklamasjonsfristen startet sitt løp ved kommunens befaring den 2. november 2010, er det ikke reklamert for sent. I vurdering av hva som er «innen rimelig tid» har rettspraksis i flere saker hvor det har vært nødvendig å avdekke en eventuell mangel ved hjelp av sakkyndig bistand, jf RG 1998 side 1483. KKFU viser til Rt 2010 s 103 og referer til at «Høyesterett legger til grunn at det skal mye til før det kan godtas at reklamasjoner fremsettes mer enn tre måneder etter forholdet ble eller burde blitt oppdaget». I nærværende tilfelle fremsettes reklamasjon ca 2 ½ måned etter befaring, altså godt innenfor det Høyesterett anser som akseptabelt. Aktiviteten kjøper har utvist, i kombinasjon med det faktum at selger reklamerte kort tid etter at fullstendig rapport ble mottatt, tilsier at kravet om reklamasjon «innen rimelig tid» er oppfylt.*

*I Rt 2010 s. 103 la Høyesterett til grunn at den beløpsmessige terskelen for mangelskrav etter avhendingsloven § 3-9 normalt bør ligge på 5 % kjøpesummen for å utgjøre en mangel i lovens forstand. Er mangelen alvorlig, med potensielt store skadefølger, senkes imidlertid terskelen betraktelig.*

*I nærværende sak utgjør sikringskostnaden et sted mellom 6,25 % (NOK 200 000,-) – 8 % (NOK 250 000,-) av kjøpesummen (stor 3 200 000,-). Kombinert med mangelens potensielt svært alvorlige art, kan det således ikke være tvilsomt at eiendommen er i «vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles», jf avhendingsloven § 3-9 annet punktum, og at [kjøper] har krav på prisavslag/erstatning som følge av mangelen.”*

Ved brev datert 3. juni 2011 bemerker selskapet at de opprettholder sin avgjørelse datert 1. februar 2011 (**bilag 16**).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det er reklamert rettidig i henhold til avhl. § 4-19, samt om forholdet utgjør en mangel i henhold til avhl. § 3-9 andre punktum.