

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 035

27.09.2007

**Saken omhandler:** Lukt fra rotte. Reklamasjon § 4-19, mangel §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1850, ble i april 2005 solgt "som den er" for kr 1.290.000,-. Overtakelsen fant sted 01.07.2005. I mai 2006 reklamerte kjøper til selskapet over sjenerende lukt fra gangen og på bad i 1.etasje. Det ble konstatert at lukten kom fra rottelik som via krypkjeller/blindrom hadde kommet seg opp i stubbegulv og senere dødd i samme område. Selskapet avviste ansvar på bakgrunn av at kjøper hadde fremmet reklamasjon for sent til selskapet. Det gikk 8 måneder fra det tidspunkt kjøper oppdaget det reklamerte forhold frem til reklamasjonen ble rettet til selskapet, og kjøper hadde tapt retten til å anføre forholdet som en mangel i henhold til avhl. § 4-9, jf § 4-19. Forholdet representerte heller ikke et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf avhl. § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 58 675,- inkl. mva, mulig høyere omfang.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda vil ta stilling til hvorvidt reklamasjonen er rettidig fremsatt. Det er ikke anført at selger har opptrådt illojalt. Hvorvidt det er reklamert i rett tid vil derfor kun bli vurdert i henhold til 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. For å avbryte reklamasjonsfristen er det tilstrekkelig å fremsette en nøytral reklamasjon.

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.

Kjøper overtok eiendommen 01.07.05. I henhold til reklamasjonen, oppdaget klager den sjenerende lukten allerede den 01.09.05. Rørlegger avkreftef på dette tidspunkt overfor klager at lukten kunne skyldes en utørket vannlås, slik kjøper til da hadde trodd..

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I forbindelse med tegning av hussoppforsikring, foretok selskapet Anticimex en befaringsreise av eiendommen 20.02.06. Selskapets representant opplyste at den beskrivelse klager ga av lukten, kunne tyde på at lukten stammet fra døde rotter. Klager mottok deretter rapport fra Norsk Hussopp Forsikring den 20.03.06 og Anticimex den 26.04.06. Av begge rapportene fremgår det at man hadde registrert lukt som sannsynligvis stammet fra en død rotte.

Fristavbrytende reklamasjon ble først fremsatt overfor selskapet den 29.05.06. Klager har sin reklamasjon opplyst at på det tidspunkt Anticimex undersøkte eiendommen, luktet det som "om en færikål gryte hadde stått i flere måneder." I rapporten fra Anticimex fremgår det at det var en "svært sjenerende lukt i yttergang/entre."

Nemnda legger derfor til grunn at lukten har vært relativt intens, også i perioden forut for befaringsreisen i februar 2006. Etter nemnda sitt skjønn burde derfor nøytral reklamasjon på sjenerende lukt vært fremsatt en tid etter man ved hjelp av rørlegger den 01.09.05, fikk slått fast at lukten ikke skyldtes en utørket vannlås.

Reklamasjonen er etter dette fremsatt nærmere elleve måneder etter overtakelse og ca 7-9 måneder etter forholdet burde ha vært oppdaget. KFE finner derfor at reklamasjonen er fremsatt for sent etter § 4-19 første ledd.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-153 av 24.09.2007.

Enebolig ble mai 2005 solgt "som den er" for kr 1 290 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og egenerklæring fra selger (**Bilag 3**). Fra salgsoppgaven (**bilag 2**) hitsettes:

"...Oppusset bolig med bra standard..."

"Byggeår: 1850. Moderniseringsår: 2000"

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"Standard: ... Vaskerom med dusj og wc i 1.etasje, totalrenovert senere år fra gulv til tak".*

Av selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) fremgikk det under pkt.7: *Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei*

Kjøper overtok eiendommen 01.07.2005 (**bilag 1**). Etter noen måneder oppdaget kjøper sjenerende lukt fra gangen og på bad (vaskerom) i 1.etasje. Fagkyndig fra Anticimex konstaterte at lukten kom fra rottelik som via krypkjeller/blindrom hadde kommet seg opp i stubbegulv og senere dødd i samme område. Kjøper reklamerte til selskapet ved brev av 29.05.2006 (**bilag 4**).

Kjøper viste til rapport fra Norsk Hussopp Forsikring datert 20.03.2006 (**bilag 5**) og skaderapport av Anticimex datert 26.04.2006 (**bilag 6**). Av Norsk Hussopp Forsikrings rapport fremgikk det:

*"Likeledes ble det i kryprom under entré i 1.etg registrert lukt som mest sannsynligvis kommer fra en død rotte. Slik vi forstår det er eier gjort oppmerksom på utbedringstiltak/fjerning av rotte vil være nødvendig. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at forholdet ikke omfattes av forsikringen".*

Anticimex utarbeidet skaderapport (**bilag 6**) som bekreftet lukt fra rottelik. Fra rapporten hitsettes:

*"... Det ble lokalisert sjenerende lukt som kunne identifiseres med død rotte i yttergang/entre i husets 1.etasje. Lukten var spesielt fremtredende ved skillevegg mellom entré og bad ... Som opplyst ved min befaring består gulv i entre av påstøp med varmekabel og flis over stubbegulv med utilgjengelig hulrom under, såkalt blindrom. Det synes mest sannsynlig å kunne være rotte som via dette blindrom har kommet seg opp i stubbegulv og senere dødd i samme område, som nå forårsaker en svært sjenerende lukt i yttergang/entre. For å fjerne lukt fra død rotte, må selve luktkilden fjernes fysisk, noe som vil kunne medføre direkte inngrep i gulvkonstruksjonen i yttergang/entre. Om inngrep i gulvkonstruksjonen blir nødvendig vil på det sterkeste være anbefalt at hulrom støpes tett for ettertid, slik at man samtidig sikrer seg mot eventuelle nye angrep av rotter via steinfylling i blindrom. Et slikt tiltak vil ikke ha noen vesentlige forskjeller på kostnader, i forhold til å måtte tilbakeføre som den opprinnelige gulv konstruksjon, om inngrep finner sted ...".*

Utbedringskostnadene for inngrep i skillevegg ble i rapporten antatt å være kr. 9 850,- inkl. mva, og utbedringskostnadene for gulvkonstruksjon ble kr 48 825 inkl. mva. Samlet ble kostnadene kr. 58 675,- inkl. mva.

Selskapet fremla reklamasjonen for selger, som kommenterte denne i brev av 06.06.2006 (**bilag 7**). Selger opplyste at hun ikke hadde vært plaget av skadedyr de årene hun hadde bodd i boligen. Hun hadde til tider oppdaget lukt i gange, men hadde fått en rørlegger til å undersøke forholdet og som konkluderte med at lukten skyldtes lufting til kloakken. Videre fremgikk det av selgers brev:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"Det virker også merkelig at en slik lukt først skal ha oppstått måneder etter at kjøper har bodd der i noen måneder, og i tillegg vare over så lang tid (jeg flyttet ut for nesten to år siden). Det er nå ett år siden jeg solgte huset, i de siste 10 månedene før jeg solgte huset leide jeg det ut. I denne perioden hadde jeg kontakt med leietagere flere ganger i måneden, og jeg fikk aldri noen klage på lukt. Bade nede var ferdigstøpt da jeg kjøpte huset, så jeg kan ikke si noe om hvordan dette arbeidet er utført ut over tilstandsrapporten som fulgte med, som sa at arbeidet var forskriftsmessig utført".*

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon ved brev av 14.06.2006 (**bilag 8**). I henhold til avhl. § 4-9, jf. § 4-19 hadde kjøper fremmet reklamasjonen for sent til selskapet. Det gikk 8 måneder fra det tidspunkt kjøper oppdaget forholdet frem til reklamasjon ble rettet til selskapet, jf kjøpers reklamasjon av 29.05.2006 (**bilag 4**). Av avslaget fremgikk det videre:

*"Dersom rotta har kommet inn etter overtagelse, anses forholdet å ha oppstått etter at du overtok risikoen for eiendommen. Det følger da av avhendingslovens § 3-1, 2.ledd og § 2-4, 2.ledd at forholdet ikke kan gjøres gjeldende som en mangel overfor selger basert på kjøpekontrakten eller avhendingsloven ... Slik forholdet fremstår i dag, er luktkilden i følge Anticimex størst ved panelt skillevegg mellom bad og entre. Videre fremgår det av rapporten at det vil være hensiktsmessig samt kostnadmessig fornuftig å avdekke veggpanel i første omgang for å se om luktkilden befinner seg her. Det forligger derfor en mulighet for at dette blir dyrere, men per i dag er dokumenterte kostnader kun kr. 9.850,-. I følge rettspraksis vil denne kostnaden anses som lav. Vi kan derfor ikke se at forholdet representerer et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf avhl. § 3-9, 2.pkt".*

Kjøper påklaget selskapets avslag ved brev av 25. 07.2006 (**bilag 9**). Kjøper hadde fått opplyst ved kjøpet at huset ikke hadde tegn til skadedyr, og viste til selger egenerklæring (**bilag 3**) hvor hun hadde svart benektende på om hun kjente til angrep fra skadedyr. Grunnen til at kjøper ikke hadde reklamert før mai 2006 var fordi de først trodde at lukten kom av oppussingsarbeid som pågikk høsten 2005 og utover vinteren 2006. Etter hvert trodde de også at lukten kunne settes i forbindelse med vannlåsene, og kontaktet rørlegger som desember 2005 avkrefte denne teorien. Anticimex kom på befaring i forbindelse med tegning av hussoppforsikring i februar 2006, og det var først etter at Anticimex kom tilbake i april 2006 for å kartlegge luktkilden og skadeomfanget at det reklamerte forhold ble klarlagt for kjøper. Etter at megler hadde brukt mye tid på å sende relevante dokumenter ble ikke reklamasjon sendt før i mai 2006.

Kjøper anførte i brevet at de hadde reklamert rettidig i henhold til avhl § 4-19 ettersom mangelen først ble oppdaget 20.februar 2006 av Anticimex, og at skriftlig reklamasjon ble sendt 29.mai 2006. Subsidiært ble det gjort gjeldende at kjøper ikke kunne oppdaget forholdet tidligere, og at de således ikke hadde brutt sin undersøkelsesplikt etter § 4-9. Kjøper viste til uttalelse fra Forsikringsskadenemnda, hvor reklamasjon ikke var fremmet for sent i et tilfelle hvor det tok tid for kjøper å finne ut av de egentlige årsakene til skaden. Kjøper anførte at de brukte tid ved hjelp av rørlegger og Anticimex på å finne årsaken til lukten, og at det var urimelig at de på grunn av dette tapte retten til å gjøre krav gjeldende. I tillegg viste kjøper til at de tok kontakt med megler 20.02.2006, og at reklamasjonen kunne fremmes til eiendomsmeglere som formidlet salget.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjaldt mangelsvurderingen la kjøper ned påstand om at manglene måtte anses som såpass vesentlige at de kunne påberopes overfor selger og selskapet, selv om det ble tatt forbehold om at eiendommen ble solgt "som den er" etter avhl. §§ 3-9 og 3-8. Det ble vist til de spesifikke opplysningene i salgsdokumentasjonen om at bad i 1 etasje var totalrenovert, og at selger ikke hadde kjennskap til skadedyr i huset. Når området entre/gang i 1.etasje var nyrenovert, og likevel viste seg å ha en mangel ved at rotter hadde mulighet til å komme seg inn i konstruksjonen, var dette mangler som kunne påberopes etter avhendingsloven. Videre anførte kjøper at;

*"At selskapet mener at mangel ikke foreligger under henvisning til at kun et inngrep i skillevegg er nødvendig, mangler støtte all den stund skadeomfanget ikke er avdekket med sikkerhet. Det er stor sannsynlighet for at skadeomfanget er større. Dersom selskapet skulle kunne bli hørt med en slik argumentasjon kunne det unndra seg mangelsansvar med å la være å undersøke skjulte manglers egentlige omfang. Det faller på sin egen urimelighet".*

Selskapet avsto på ny kjøpers krav ved brev av 18.08.2006 (**bilag 10**). Selskapet anførte at selv om kjøper ikke fikk kjennskap til det reklamerte forhold før 20.02.2006, hadde reklamasjon likevel ikke blitt fremmet til selskapet innen "rimelig tid" da reklamasjonen ble fremsatt 29.05.2006 (**bilag 4**). I avslaget anførte selskapet at;

*"Når det er brukt så lang tid på å avdekke et forhold som i denne saken, kreves at dere måtte reagere raskt når dere ble klar over den antatte årsaken til lukten. Det er heller ikke foretatt særlige undersøkelser for å avdekke problemet fra lukten ble oppdaget og frem til Anticimex befaring ... Retten til å anføre forholdet som en mangel er dermed tapt, jf avhl. § 4-19".*

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen fremgikk det av rapporten til Anticimex at dersom rotta befant seg i stubbegulv måtte man foreta inngrep i gulvkonstruksjonen. Da det likevel ikke med sikkerhet kunne fastslås om et slikt inngrep var nødvendig, var ikke de nødvendige utbedringskostnadene dokumentert slik at vesentlighetsvilkåret ikke kunne anses oppfylt.

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret ved udatert brev (**bilag 11**). Kjøper opplyste om at fagfolk nylig hadde revet opp gulvet i gangen, hvor det ble funnet rottelik og tydelige spor etter rotter. Det ble også funnet tydelige spor etter rotter under badegulvet. Kjøper viste til klage tilsendt selskapet 25.07.2006 (**bilag 9**), og gjorde gjeldende at det ville bli behov for utbedring både av gulvkonstruksjon og skillevegg.

Kjøper fremla en ny skaderapport av Anticimex datert 22.06.2007 med foto (**bilag 12**), som dokumenterte kjøpers krav i klagen til FKK (**bilag 11**). Av rapporten hitsettes:

*"Ved avdekking er det gjort funn av rottelik og rede i skillevegg mellom entre og bad, samt i stubbegulv over utilgjengelig hulrom. Det er samtidig observert "kanaler" etter rotter, jf vedlagte foto, fra gulv i entre og inn under gulv på bad ... Rotter har gjennom lengre tid benyttet utetthet i*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*grunnen som inngang til boligen og har som følge av dette etablert flere bosteder i gulv og vegg konstruksjoner i nevnte områder.*

*Tiltak: Innvendig skillevegg mellom entre og bad, samt gulv i entre må fjernes i sin helhet. Det er samtidig behov for sikring/tetting av grunnen under gulvstøp på bad, noe som vil medføre til direkte inngrep i selve gulvkonstruksjonen her. Et slikt inngrep vil medføre til økte kostnader utover det som er nevnt i tidligere rapport, og det anbefales derfor at engasjert byggmester firma spesifiserer de faktiske utgifter ved fakturering... Henviser for øvrig til tidligere rapport datert 26.04.2006 i anledning samme sak.*

Forsikringsklagekontoret sendte brev til selskapet av 20.06.2007 (**bilag 13**). Kontoret var usikker på resultatet i saken og foreslo at saken ble fremlagt for Forsikringsskadenemnda for uttalelse med spørsmål om det var reklamert for sent i henhold til avhl. § 4-19, 1.ledd. I forhold til om vesentlighetskravet var oppfylt i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt ville klager komme tilbake med prisoverslag ettersom klager var i ferd med å utbedre skaden.

Ved brev av 09.07.2007 til selskapet (**bilag 14**) opplyser kjøper om at det ville bli ettersendt en rapport fra rørlegger de hadde brukt, ettersom det var funnet 3 åpne avløpsrør i gulvet.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til om hvorvidt kjøper har reklamert rettidig i henhold til avhendingslovens bestemmelser.