

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 238

20.01.11

**Saken omhandler:** Lekkasje gjennom vinduer. Avhendingsloven § 4-19 (1).

Eiendommen ble solgt ”som den er”, kjøpesummen var kr. 1.200.000,-. Overtagelse skjedde 11.05.2010. Kjøper oppdager i månedsskiftet juni/ juli 2010 lekkasje ved stuevinduer og reklamerer åttende oktober 2010 over lekkasje gjennom vinduer til Protector Forsikring ASA (selskapet). Utbedringskostnadene blir av Takstforum Midt-Norge AS vurdert til kr. 84.546,25 inkl mva. Selskapet avslår kravet under henvisning til at kjøper ikke har reklamert innen rimelig tid, jf. avhendingsloven § 4-19 (1). Kjøper klager saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. I avgjørelse datert 01.11.2010 kommer Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring, under tvil, til at klager ikke gis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca. Kr. 84.546,25,- inkl. mva (utbedringskostnader)

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda skal ta stilling til i saken er om klager har reklamert rettidig etter den relative reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19 første ledd. Etter denne bestemmelsen taper en kjøper retten til å gjøre mangelskrav gjeldende dersom reklamasjonen ikke fremsettes innen ”rimelig tid”.

Hva gjelder utgangspunktet for reklamasjonsfristen, legger nemnda til grunn klagers anførsel om han oppdaget forholdet i månedsskiftet juni/juli (bilag 10). Det er i saksdokumentasjonen ikke holdepunkter for at klager burde oppdaget forholdet tidligere.

I forhold til når reklamasjonsfristen ble avbrutt, bemerker nemnda at klager oppgir å ha kontaktet eiendomsmegleren som formidlet eiendommen kort tid etter å ha oppdaget forholdet. Nemnda legger til grunn at det følger av retts- og nemndspraksis at eiendomsmegleren anses som eierskifteforsikringselskapets representant, slik at en reklamasjon kan fremsettes med fristavbrytende virkning overfor denne. Forutsetningen er at henvendelsen til eiendomsmegler materielt sett fremstår som en reklamasjon overfor selger eller eierskifteforsikringselskap, se Anderssen; Avhendingsloven med kommentarer s. 345 flg. (særlig s. 348). I den aktuelle saken er det imidlertid ikke opplyst hva

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

---

henvendelsen til megler bestod i. Nemnda kan derfor ikke legge til grunn at reklamasjonsfristen ble avbrutt på dette tidspunktet, og legger i stedet til grunn at reklamasjonsfristen ble avbrutt ved klagers brev til selskapet 08.10.10, dvs. ca. 3 måneder og 1 uke etter at klager oppdaget lekkasjen.

Forut for reklamasjonen hadde klager, foruten henvendelsen til eiendomsmegleren, bestilt skadetakst 25.08.10, men rapporten forelå først 04.10.10.

Ved den nærmere vurderingen av om en reklamasjon ca. 3 måneder og 1 uke etter fristutgangspunktet er rettidig, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall. Flertallet, medlemmene Leisner og Vold, har under tvil kommet til at reklamasjonen er rettidig fremsatt. I vurderingen er det særlig lagt vekt på klager henvendte seg til megler som eierskifteforsikringselskapets representant – megleren – allerede i juli måned og at forholdet oppstod midt i ferietiden. I forhold til sistnevnte viser flertallet til at Högsta Domstolen i Sverige i NJA 2008 s. 1158 mente at det ikke skulle komme kjøper til last at det tok tid å få svar fra en takstmann i ferietiden.

Mindretallet, medlemmet Anderssen, har under atskillig tvil kommet til at reklamasjonen er for sent fremsatt. Etter mindretallets syn bør Rt. 2010 s. 103 forstås slik at det skal nok så mye til å sette seg ut over den 3-måneders lengstefristen for reklamasjon som Høyesterett der oppstiller. Rettstekniske hensyn taler for en slik forståelse av dommen. Avvikling av sommerferie kan ikke generelt være en grunn til å forlenge fristen – mindretallet nevner blant annet at det også i Rt. 2010 s. 103 var snakk om et forhold som ble oppdaget på et tidspunkt hvor det normalt er ferieavvikling. Mindretallet oppfatter seg således i noe større grad bundet av Rt. 2010 s. 103 enn hva mindretallet oppfatter at flertallet gjør.

Nemnda har etter dette kommet til at reklamasjonen er rettidig fremsatt.

### **Konklusjon:**

Klager gis medhold.

Uttalelsen er avgitt med slik dissens som fremgår ovenfor.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-778

Eiendom ble mai 2009 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr. 1 200 000,- jf. kjøpekontrakten punkt 8 (**bilag 1**).

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I kjøpekontraktens pkt 12 er det henvist til avhendingslovens reklamasjonsfrister.

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

### *”Standard*

*Enebolig i 11/2 etasje og delvis kjeller, bygd i 1935 og påbygd i 1980.  
Vindu på loft er punktert.”*

I selgers opplysningsskjema for eiendommen datert 25.02.2009 (**bilag 3**) opplyste selger blant annet følgende:

*”Spm. 4. Kjenner du til om noen vinduer i boligen er knust eller punktert? Svar: Ja*

*Spm. 9. Kjenner du til fuktighet/lekkasjer på eiendommen? Svar: Nei”*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 4**) opplyste selger følgende:

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

*Spm. 17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Svar: Nei”*

I forbindelse med salget ble kjøper forelagt verdi- og lånetakst datert 05.02.2009 (**bilag 5**). Fra taksten hitsettes:

### *” Konstruksjoner og innvendige forhold*

#### *Vinduer*

*Vinduer i tre m/3-lags isolerglass, fra 1980, og 2 stk nyere 2-lags energiglass i 2.etg.  
Behov for en del utvendig overflatebehandling av vinduskarmer.”*

Eiendommen overtas uten forbehold 11.05.2010 jf. overtagelsesprotokoll (**Bilag 6**)

Ved brev 08.10.2010 (**bilag 7**) reklamerer kjøper til selskapet over lekkasje gjennom vinduer. Vedlagt reklamasjonsskjemaet følger skaderapport datert 04.10.2010 (**bilag 8**). Av rapporten hitsettes:

*”Viser til Deres bestilling pr. telefon og e-post den 25.08.2010, med ønske om vurdering av årsak til lekkasje i fastvinduer på stue, oppdaget månedsskifte juni/juli 2010.*

### *Vurdering/Konklusjon*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*I månedsskifte juni/juli 2010, fjernet ny eier de utvendige sprosser på de faste stuevinduene og foretok en vasking av vinduene utvendig, og benyttet hageslangen og med et lite trykk, kun med vann for skylling. De registrert etter dette at vann var trengt inn på stue, gjennom utettheter mellom karm og glass på 3 av de 4 store fastvinduene.*

*Ved befaring 15.09.2009, ble vinduene besiktiget, med tidligere tetting på innside av vinduer.*

### **Reparasjon/utbedring**

*Reparasjon er vurdert til at vinduer er i så dårlig stand at de må skiftes, p.g.a. råte/fuktskader i karmen, og da 3-lags isolerglass på 3 vinduer i front var punktert.*

*Sum inkl. mva. kr. 84.546,25”*

Ved brev datert 18.10.2010 (**bilag 9**) avslår selskapet kravet. Av brevet hitsettes:

*”Når kjøper vil påberope seg et avtalebrudd fra selgers side, må han varsle selger om dette. Reklamasjonsplikten ved mislighold bygger på et status-quo prinsipp. Hvis kjøper vil ha forandringer i bestående forhold, må han selv ta initiativet til disse ved å fremsette en reklamasjon. Forholder kjøper seg passiv, kan dette oppfattes som en aksept av at selger har oppfylt sine forpliktelser. ...*

*Etter avhendingsloven § 4-19 (1) må kjøper reklamere innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet.*

*Høyesterett kom frem til i sak (HR-2010-233-A) at reklamasjonstiden under enhver omstendighet ikke bør være lenger enn 2-3 måneder etter at forholdet er oppdaget.*

*I dette tilfellet er reklamasjonen fremmet over 3 måneder etter forholdet ble oppdaget. I henhold til rettspraksis er det ikke reklamert innen rimelig tid, slik loven krever. Det følger da av avhendingsloven § 4-19, at du har tapt retten til å anføre forholdet som en mangel. All den tid selger ikke kan holdes ansvarlig på bakgrunn av avhendingslovens bestemmelser, kan det heller ikke foretas noen utbetaling fra selgers ansvarsassurandør.”*

Ved e-post datert 20.10.2010 (**bilag 10**) klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Av klagen hitsettes:

*”... Avgjørelsen er begrunnet med at det ikke er reklamert innen rimelig tid. Dette er jeg ikke enig i på grunn av mangel på informasjon fra megler og Protector forsikring.*

*Jeg oppdaget skaden i månedsskiftet juni/juli og like etterpå gikk jeg inn på internett sidene til selskapet. Ut i fra disse var det av min forståelse slik at dokumentasjon på skade skulle foreligge ved en eventuell reklamasjon.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Jeg kontaktet videre megler for å melde inn reklamasjonen og fikk da råd om å vente til takstmann hadde laget en rapport.*

*På grunn av ferieavvikling og ventetid på takstmann ble det da reklamert 12 dager for sent i følge selskapet.*

*Jeg finner det høyst urimelig at jeg skal bli skadelidende på grunn av mangelfull informasjon fra megler og forsikringsselskap."*

Ved brev datert 25.10.2010 (**bilag 11**) oversender selskapet sakens dokumenter til Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Selskapet opprettholder sitt tidligere standpunkt og anfører videre:

*"På internettsidene til [selskapet] står det følgende vedrørende reklamasjon:  
"reklamasjonen må sendes inn med en gang skaden oppdages".*

*Av reklamasjonsskjemaet fremgår det, på baksiden, "Fyll ut reklamasjonsskjema ... og reklamer straks."*

*Kjøper må selv sette seg inn i kjøpekontrakten og dens vilkår. I dette tilfelle har kjøper en selvstendig plikt til å undersøke hva som ligger i ordene "innen rimelig tid", i kontraktens pkt. 12."*

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring gir ikke klager medhold i sin avgjørelse datert 01.11.2010 (**bilag 12**). Av avgjørelsen hitsettes:

### **"Vurdering**

*Det er på det rene at det er reklamert innen den absolutte reklamasjonsfristen på fem år. Spørsmålet blir om det er reklamert "innen rimelig tid" etter at kjøperen oppdaget eller burde oppdaget forholdet.*

*Det er ikke gitt opplysninger som tilsier at forholdet burde blitt oppdaget tidligere enn det faktisk ble.*

*Forholdet ble oppdaget i månedsskiftet juni/ juli, mens reklamasjonen ble fremsatt 08.10.2010.*

*Avgjørelsen av hva som kan anses som "innen rimelig tid" må bero på en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering.*

*I Høyesterettsdom avsagt 09.02.2010 (Rt.2010 s 103) uttalte HR " Etter min oppfatning må en reklamasjonstid etter avhendingsloven på tre måneder være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget. En 3-måneders frist vil i utgangspunktet være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg. Loven krever heller ikke mer enn såkalt nøytral reklamasjon. Det vil si at kjøperen*



# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*skal gi selgeren melding om at det gjøres gjeldende avtalebrudd og hva slags avtalebrudd det dreier seg om.”*

*I dette tilfellet har det ikke gått særlig lang tid fra overtakelsen. Det taler for at reklamasjonsfristen vil være relativt lang.*

*Videre er det opplyst at ferieavvikling er noe av grunnen til at det drøyet før reklamasjonen ble sendt inn. Ferieavvikling er også et forhold som kan tilsi en noe forlenget reklamasjonsfrist.*

*Det er videre anført at megleren har bedt kjøperen avvende reklamasjonen til forholdet var dokumentert. Også dette kan i noen grad tale for en noe forlenget reklamasjonsfrist. Imidlertid bør dette neppe tillegges for mye vekt, da kjøperen ikke uten videre bør ta eventuelle uttalelser fra megleren for god fisk.*

*Videre er det også anført at takstrapperten lot vente på seg. Dette kan også tale for en noe forlenget reklamasjonsfrist. Imidlertid er takstmannen innleid av kjøperen, og forsinkelser hos takstmannen må kjøperen derfor i utgangspunktet bære risikoen for.*

*Når kjøper ser at det tar lang tid fra forholdet ble oppdaget til det foreligger dokumentasjon bør kjøper allikevel gi selger/ eierskifteforsikringen beskjed om dette. Det skal da vises til at loven også kun gir anvisning på at det i første omgang kun trenger å skje en nøytral reklamasjon. Kjøper vil gjennom å gi beskjed om at det vil fremmes et krav som følge av en mangel tilfredsstillende lovens krav.*

*Sekretariatet har i dette tilfellet, om enn under noe tvil, kommet til at det ikke er reklamert innen rimelig tid, og dermed at det er reklamert for sent.”*

Ved e-post datert 24.11.2010 (**bilag 13**) fremsettes klage til Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Av klagen hitsettes:

*”Det har vært og er fremdeles min forståelse at en eiendoms megler er bindeleddet mellom kjøper og selger.*

*Det har seg slik at det er megler en kjøper forholder seg til gjennom hele kjøpsprosessen, og dette gjelder også ved eventuelle klager.*

*Det er derfor naturlig for meg, og de fleste andre huskjøpere, å tro på det megler sier. Da det også er en av de mest erfarne eiendomsmeglerne i ... styrker dette min antagelse.*

*Når jeg kontaktet megler, og fikk beskjed om at dokumentasjon skulle foreligge før han sendte inn klagen, var jeg i god tro om dette og jeg mener derfor at dette var en nøytral klage. Jeg var avhengig av at megler skulle sende inn de formelle papirene da det skulle være med informasjon om selger som jeg ikke hadde tilgang på. Dette mener jeg bør tas med i vurderingen.*

*Videre i deres vurdering skrives det at de andre forholdene jeg beskriver kan tilsi en noe forlenget klagefrist. Uttalelsen dere har tatt med i brevet sier at en 3-måneders frist i utgangspunktet vil være*

# KKFE

---

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*tilstrekkelig med tid. Dette tolker jeg dit hen at når det foreligger opplysninger om forsinkelser og feilinformasjon slik det gjør i min sak vil det være litt å gå på. Det er her snakk om noen dager, inntil en uke over 3 måneder. Det er ikke mye tid og i tillegg er ikke dette en skade som kan ha utviklet seg til noe verre i løpet av den tid det gikk mellom skaden ble oppdaget og takstmann var på befaring.*

*Jeg vil i tillegg til alt dette be om at det tas med i betraktningen at jeg har vært ærlig gjennom hele denne prossessen.”*

Ved brev datert 30.11.2010 (**bilag 14**) opprettholder selskapet sitt tidligere standpunkt, og presiserer følgende:

*”Eiendomsmeglers oppgave er å opptre som mellommann mellom partene. Selv om en eiendomsmegler påtar seg oppdrag i fra en av partene, er han ikke å anse som en representant for oppdragsgiveren. Megler anses som en selvstendig mellommann, som plikter å dra omsorg for begge parter i handelen.*

*Selskapet er av den oppfatning at sekretariatets avgjørelse er korrekt.”*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert ”innan rimeleg tid”, jf. avhendingsloven § 4-19 (1).