

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 137

15.05.09

**Saken omhandler:** Fuktskader på bad, avhl. §§ 4-19 1.ledd og 3-9, 2.pkt.

Andelsleilighet oppført i 1950, ble i juni 2007 solgt "som den er" for kr. 2 200 000,-. Overtakelsen fant sted 15.07.2007. I november 2007 reklamerte kjøper via sitt forsikringsselskap til Protector Forsikring ASA over lukt fra baderom. Kjøpers advokat varslet om at de ville bli igangsatt undersøkelser for å komme frem til skadeårsak og omfang. I november 2008 opprettholdte kjøpers advokat reklamasjonen da det etter åpning av konstruksjonen hadde blitt avdekket råteskader under konstruksjonen. Kjøper hadde ikke hatt råd tidligere til å åpne konstruksjonen. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at kjøper ikke hadde fulgt opp sin nøytrale reklamasjon med en spesifisert reklamasjon innen rimelig tid. Subsidiært anførte selskapet at fuktskadene ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, og bestred at reglene om passivitet kom til anvendelse. Da lukten ble merket i november 2007 hadde kjøper rekvirert takstmann til å undersøke badet, men fant ikke fukt. Kjøper hadde derfor gjort alt han kunne for å undersøke om noe var galt. Kjøper hadde ikke hatt råd til å åpne konstruksjonen før i november 2008. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde fulgt opp sin nøytrale reklamasjon med en spesifisert reklamasjon innen rimelig tid etter avhl. § 4-19. Det ble ikke tatt stilling til mangelsspørsmålet. Kjøpers advokat har bedt om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring, og anfører at KKFE har lagt feil faktum til grunn. Ettersom det ikke ble funnet fukt på badet i november 2007, har kjøper gjort hva han kan for å undersøke forholdet. Å hevde at kjøper skulle revet bad som ble påstått å være skadefritt er å dra reklamasjonen for langt. I følge kjøpers advokat reklamerte kjøper på nytt umiddelbart etter at det faktisk ble avdekket en skade i 2008.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 69 800,- inkl. mva.

---

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 avhendingsloven § 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

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

løp fra det tidspunktet forholdet ble eller burde blitt oppdaget. For å avbryte reklamasjonsfristen er det tilstrekkelig å fremsette en nøytral reklamasjon.

For at en reklamasjon skal være fristavbrytende, må fire kumulative vilkår være oppfylt, jf. Ot.prp. nr 66, (1990-1991) s. 117 og Anderssen; Avhendingsloven s. 344-345:

1. Reklamasjonen må klargjøre at det foreligger et avtalebrudd
2. Reklamasjonen må få frem hva slags avtalebrudd det er tale om
3. Reklamasjonen må gi nærmere opplysning om hva slags forsinkelse eller mangel som foreligger
4. Meldingen fra kjøper til selger må få frem at kjøper vil gjøre avtalebruddet gjeldende som grunnlag for rettslige krav

Spørsmålet i foreliggende sak er hvorvidt de to siste vilkårene er oppfylt.

Hva gjelder vilkår nr 3, bemerker nemnda at Høyesterett i Rt. 2006 s. 1076 aksepterte som et første varsel fra kjøper til selger at kjøper informerte om "fukt i boligen". Høyesterett understreket imidlertid at en slik melding måtte følges opp med en videre underretning til selger (dommens avsnitt 59).

Nemnda legger således til grunn at klagers reklamasjon av 08.11.07 i utgangspunktet tilfredstilte vilkår nr. 3. Den måtte imidlertid følges opp innen rimelig tid overfor selger. Ved denne videre vurderingen av om dette skjedde, nevner nemnda først at den legger til grunn for sin vurdering at den faktiske situasjonen knyttet til lukten på badet var den samme i 2008 som i 2007.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall med hensyn til om reklamasjonen ble fulgt opp innen rimelig tid. Nemndas flertall, medlemmene Leisner og Anderssen, mener at kjøpers økonomiske situasjon til en viss grad kan strekke reklamasjonsfristen ut over det som er normalt. Flertallet finner imidlertid ikke at kjøpers økonomi kan strekke fristen så langt som i denne saken, dvs. ca. ett år. En annen løsning vil etter flertallets syn gi dårlig symmetri med fristutgangspunktet for selgers rett til å utbedre, jf. avhendingsloven § 4-10.

Nemndas mindretall, medlemmet Vold, er av den oppfatning at klager har gjort det som er rimelig å forvente og at vilkåret er oppfylt.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selv om det etter dette er unødvendig for resultatet, vil det samme flertallet i forhold til vilkår nr. 4 bemerke at kjøpers brev av 08.11.07 heller ikke tilfredsstillende dette vilkåret. Brevet kan bare forstås som et betinget varsel om at krav vil kunne bli gjort gjeldende.

**Konklusjon:** Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er avgitt med slik dissens som fremgår ovenfor.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-464

Enebolig ble i juni 2007 solgt "som den er" for kr. 2 200 000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

"... *Nyoppusset andelsleilighet med solrik terrasse og flott utsikt...*

*Byggeår: 1950.*

*Kort om innsiden:*

*Inneholder: Entre, gang, bad/wc, 2 soverom og kjøkken stue i åpen løsning...*

*Bad/wc: Fliser på gulv, fliser på vegg og malte plater i tak. Varmekabler. Dusjkabinett..."*

I selgers egenerklæring (**bilag 3**) opplyste selger blant annet:

"**Spm. 1.** *Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, for eksempel sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Ja. Kommentarer: Lekkasje fra nabo. Ble ordnet av forsikring.*

**Spm. 2.1.** *kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing siste 5 år? Svar: Nei."*

Det ble utarbeidet verdi- og lånetakst over boligen datert 15.05.2007 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"**Sammenfattet beskrivelse**

*... Leiligheten har generelt godt vedlikehold...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### **Pkt. 200 Bygning generelt**

*Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Store deler av leiligheten er modernisert/oppusset siste år. Overflate behandlet og nye gulv (kjøkken, oppholdsrom og et soverom), samt nye himlinger i deler av leiligheten...*

### **Pkt. 273. Baderomsinnredning**

*Badet inneholder dusjkabinett, helstøpt servant og toalett. Fliser på vegger og gulv.*

*Påkostninger: Badet er oppgradert i 2001 i flg. eier.*

### *Teknisk verdigberegning*

*... Fradrag for gjenst. arbeider, alder utidsmessighet el.l. kr. 200 000."*

Kjøper overtok boligen 15.07.2007 (**bilag 1**). I brev av 08.11.2007 reklamerte kjøper via sitt forsikringsselskap Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over mulig fuktskade ved badet, utrast garasjemur samt en sammenrast garasje. Av reklamasjonen hitsettes:

*"[Kjøper] har nylig oppdaget at det hefter feil/mangler ved ovennevnte bolig. Det lukter fukt på boligens bad fra 2001, og våre kunder er bekymret for om det kan hefte omfattende fuktskader ved badet...*

*Det er ikke gitt opplysninger om det ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått ... Det iverksettes undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang. Vi vil komme tilbake til saken dersom det viser seg at skadens årsak/omfang gir grunnlag for å rette krav om prisavslag/erstatning..."*

Kjøpers advokat opprettholdte reklamasjonen vedrørende badet i brev av 04.11.2008 (**bilag 6**). Av brevet hitsettes:

*"Reklamasjonen gjelder badet fra 2001. Det ble sendt nøytral reklamasjon fra HELP på vegne av vår kunde 8.mars 2007 til Protector. Det ble da opplyst at det kom en merkelig lukt fra badet. Det ble ikke målt fukt, og kjøper hadde ikke råd til å rive veggene kun for å sjekke. Kjøper har nå fått økonomi til å rive veggene, og det viser seg at det er fukt i konstruksjonen som har forårsaket lukten. Årsaken til problemet er at det nye badet i 2001 ble lagt oppå gammel fuktholdig konstruksjon. Hele badet må tas, og pristilbudet er på kr. 69 400,-..."*

*... Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter § 3-9 2.alternativ.*

*Kjøper er i full gang med utbedringen av badet og kan ikke stoppe arbeidene med utbedringen. Selgers rett til å utbedre, jfr avhl. § 4-10 løper fra nøytral reklamasjon er sendt. Nøytral reklamasjon ble sendt 8. November 2007, og selgers rett til å utbedre er dermed uansett bortfalt..."*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte pristilbud gitt av Murmester Trond Dal AS datert 30.10.2008 (**bilag 7**). Utbedring av råteskader på bad ble estimert til kr. 69 800,- inkl. mva.

I e-post datert 10.11.2008 ba selskapet kjøper om å redegjøre nærmere for skadens årsak og omfang (**bilag 8**). Selskapet ba om å få svar på hvor det ble funnet fukt i konstruksjonen, og hva årsaken til at det ikke ble målt fukt for et år siden var.

Kjøpers advokat oversendte bilder av skaden til selskapet i e-post datert 11.11.2008 (**bilag 9**). I e-posten bemerket kjøpers advokat:

*"... Fukten skyldes at det er bygget bad over en gammel konstruksjon. Det ble målt etter fukt for ett år siden, men ingen utslag. Bildene viser hvor råteskadene er avdekket."*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 26.11.2008 (**bilag 10**). Prinsipalt ble det anført at kjøper ikke hadde fulgt opp sin nøytrale reklamasjon med en spesifisert reklamasjon innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Her ble det bemerket:

*"... Det ble reklamert første gang over lukt på badet i november 2007. Først i november 2008 ble badets overflater revet og det ble avdekket fukt i underliggende konstruksjoner, som trolig har vært der siden byggeår. Det antas at lukten kommer fra denne konstruksjonen.*

*Etter vår oppfatning har selger ventet for lenge med å følge opp den nøytrale reklamasjonen ... Kjøper har i dette tilfellet ikke fulgt opp reklamasjonen før et år etter at det ble reklamert. Dette tilfredsstillende etter vår oppfatning ikke kravet til "innen rimelig tid" som det vises til forarbeidene. Kravet må antas å ha bakgrunn i generelle betraktninger om passivitet og konkludent adferd. Når man som selger ikke hører noe mer om reklamasjonen innen et år etter at reklamasjonen kom inn må man kunne innrette seg etter dette, og forvente at reklamasjonen er falt bort.*

*Som følge av dette har kjøper etter vår oppfatning tapt muligheten til å gjøre forholdet gjeldende som mangel, jfr. avhendingsloven § 4-19 (1)..."*

Subsidiært anførte selskapet at skaden på badet ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Av mangelsvurderingen hitsettes:

*"... I dette tilfellet har kjøper inngitt bud på en leilighet fra 1950. Badet er opplyst å ære oppgradert i 2001, men det foreligger ingen informasjon om hva denne oppgraderingen gikk ut på. Badet er på ingen måte fremstilt som salgsfremmende i salgsdokumentasjonen. Etter vår oppfatning kan ikke kjøper i et slikt tilfelle ha berettigede forventninger om at badets underliggende konstruksjoner er av nyere dato..."*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*... I vår sak er badet opplyst å være "oppgradert". På lik linje med ordet "oppussing" gir begrepet ingen anvisning på hva som er gjort. Etter vår oppfatning må derfor kjøper bære risikoen for hva som faktisk ble gjort på badet i 2001, og dermed også at underliggende konstruksjoner ikke ble undersøkt og skiftet ut. Kjøper må også bære risikoen for at badets funksjonstid blir kortere enn etter en totalrehabilitering.*

*Lagmannsrettens dom tilsier også at det skal gjøres fradrag for standardheving i et slikt tilfelle. Siden det er avviket fra det påregnelige som skal være vesentlig, vil et fradrag i vår sak medføre at avviket rent kvantitativt utgjør under 3 % av kjøpesummen ... Som følge av dette medfører ikke skaden på badet at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn påregnelig, jfr. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt."*

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 07.01.2009 (bilag 11). Når det gjaldt reklamasjonsspørsmålet ble det i brevet anført:

*"Det ble 8.11.07 reklamert over merkelig lukt fra badet. Kjøper fikk en fagmann til å sjekke badet. Det ble gjort fuktsøk uten at fukt ble funnet. Kjøper har altså gjort alt han kunne for å undersøke om det var noe galt. Det eneste alternativet var å rive konstruksjonen for å sjekke nærmere, dette hadde ikke kjøper råd til så kort tid etter overtakelse og investering i ny leilighet.*

*Et annet moment er at lukten heller ikke var så fremtredende at selger fant det nødvendig å opplyse om den. Når selger ikke hadde reagert, og en fagmann ikke fant fukt, er det urimelig å forvente at kjøper skulle tatt opp lån for å rive et bad som kunne vist seg å være lytefritt.*

*Denne side kan ikke se at reglene om passivitet kommer til anvendelse. Kjøper har ikke hatt råd til å åpne konstruksjonen før nå. Protector vil ikke erkjenne ansvar før det ble dokumentert at det var konstruksjonen lukten kom fra, og kan ikke da i ettertid bruke kjøpers økonomi mot ham så lenge kjøper har foretatt en forsvarlig sjekk av badet da lukten ble avdekket."*

Videre fastholdte kjøpers advokat at skadene på bad utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her ble det anført:

*"... Opplysningene som er gitt i salgsdokumentasjonen gir på ingen måte kjøpers berettigede forventninger om at hele badet må rives og bygges opp igjen som følge av at badet er lagt over råteskadd konstruksjon.*

*... Det anføres at forholdet utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente av et bad som ble opplyst oppgradert i 2001, jfr avhl § 3-9, 2 pkt.*

*Tilbudet fra murmester Trond Dal er på kr 69 800,-. Dette utgjør isolert sett 3,1 % av kjøpesummen. En ren kvantitativ betraktning har lite for seg og andre momenter spiller også inn ved vurderingen. Det må vektlegges at badet kun var 6 år gammelt ved overtagelse..."*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avslutningsvis bemerket kjøpers advokat at det ikke var grunnlag for standardfradrag, ettersom badet kun var 6 år gammelt. Prisavslaget måtte derfor settes til utbedringskostnadenes størrelse.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 26.01.2009 (**bilag 12**). Selskapet bemerket at de ikke hadde noe å tilføre, med unntak av at kjøpers økonomiske situasjon ikke kan ha betydning for passivitetsvurderingen.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring vurderte kjøpers klage i avgjørelse datert 10.02.2008 (feildatert) (**bilag 13**). Sekretariatet tok ikke stilling til mangelsspørsmålet ettersom sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde fulgt opp sin nøytrale reklamasjon med en spesifisert reklamasjon innen rimelig tid. Av sekretariatets avgjørelse hitsettes:

*"Det følger av avhendingsloven § 4-19(1) at kjøperen må reklamere innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Denne bestemmelsen omhandler den såkalte nøytrale reklamasjon. Dersom kjøper kun fremsetter en nøytral reklamasjon er det i tillegg et krav om at selger må fremsette en spesifisert reklamasjon innen rimelig tid.*

*Dette kravet fremkommer ikke av lovens ordlyd. Det fremkommer imidlertid av lovens forarbeider (Ot. prp. Nr 66 for 1990-1991 på s 117) at en nøytral reklamasjon må følges opp med en spesifisert reklamasjon innen rimelig tid for at kjøper skal holde kravet ved hevd.*

*Spørsmålet blir så om kjøpers første reklamasjon er nøytral eller spesifisert. I reklamasjonen er det opplyst om at det lukter fukt på badet. Det heter videre at det vil bli iverksatt undersøkelser for å avdekke årsak og omfang, samt at det vil bli fremsatt et krav om prisavslag/ erstatning. Det fremkommer følgelig ikke klart hva slags mangel det dreier seg om eller hvilken misligholdsbeføyelse som vil bli krevd. Videre gir kjøper også et inntrykk av at forholdet vil bli videre undersøkt, og at man vil komme tilbake til saken dersom det viser seg at man har grunnlag for å fremme et krav. Dette er, slik Sekretariatet ser det, ikke tilstrekkelig til at det kan sies å foreligge en spesifisert reklamasjon.*

*Spørsmålet blir så om reklamasjonen er fulgt opp med en spesifisert reklamasjon innen rimelig tid. Hva som utgjør rimelig tid må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Vurderingen må imidlertid skje i lys av hensynene bak reklamasjonsreglene.*

*Bakgrunnen for at man har preklusive frister for å fremsette reklamasjoner er at selger skal kunne slå seg til ro med at salget er endelig ferdig dersom han ikke hører noe fra kjøper. Hva som menes med at den nøytrale reklamasjonen må følges opp med en spesifisert innen rimelig tid er uklart ut fra den foreliggende rettspraksis, men elleve måneder har blitt ansett som for sent. Slik Sekretariatet ser det er ikke pengemangel hos kjøper tilstrekkelig grunn for å gi kjøper en slik tilfeldig fordel overfor selger som en utvidelse av reklamasjonsfristen vil medføre.*

*Sekretariatet har etter dette kommet til at kjøper ikke har overholdt sin plikt til å følge opp en nøytral reklamasjon med en spesifisert reklamasjon innen rimelig tid."*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøpers advokat ba om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 13.02.2009, oversendt i brev av 23.02.2009 (**bilag 14**). Kjøpers advokat anførte at KKFE hadde lagt feil faktum til grunn. Av klagen hitsettes:

*"Det kan synes som at KKFE har lagt feil faktum til grunn, følgende presiseres derfor:*

*Det ble 8.11.07 reklamert over en merkelig lukt fra badet. Lukten var såpass svak at selger ikke hadde reagert på denne. Kjøper fikk umiddelbart en fagmann til å sjekke badet og gjøre fuktsøk. Takstmannen fant ikke fukt på badet. Kjøper har altså gjort hva han kunne for å undersøke om noe var galt. Og hevde at kjøper skulle revet et bad som ble påstått å være skadefritt er å dra reklamasjonen for langt. Kjøpers plikt til å reagere må anses oppfylt ved at takstmann bestilles og beroligende opplysninger mottas.*

*Kjøper reklamerte på nytt umiddelbart etter at det faktisk ble avdekket en skade i 2008..."*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har fremmet reklamasjon rettidig i henhold til avhl. § 4-19 første ledd. Det blir videre opp til Klagenemnda å ta stilling til om også mangelsspørsmålet etter § 3-9, 2.pkt. skal behandles, da sekretariatet ikke har vurdert dette spørsmålet.