

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 441

22.11.13

**Saken omhandler:** Utett hyttetak. Reklamasjon, avhl. § 4-19. Mangelsvurdering, avhl. § 3-9, 2.pkt.

Hytte oppført i 2004, ble i september 2011 solgt "som den er" for kr. 3 000 000,-. Overtakelsen fant sted 23.09.2011. I august 2013 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over vannlekkasje gjennom hyttens tak. Kjøper opplyste at de hadde oppdaget vannlekkasje for første gang i stuen i oktober/november 2012. Kjøper tok på dette tidspunkt kontakt med et firma som kunne utbedre skaden. Det ble avdekket rustede kramper og at en del av shingelpappen hadde løsnet i underkant. Forholdet ble utbedret av firmaet i 2012. Det ble imidlertid avdekket en ny lekkasje sommeren 2013. Kjøper rekvirerte samme firma til å besiktige skaden, og det ble utarbeidet skaderapport som konkluderte med at shingel hadde løsnet på nytt flere steder i underkant og var delvis knekt av. Det var også sprekker i shingel. For å unngå ytterligere lekkasjer var det behov for å legge nytt tak. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon og anførte prinsipielt at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet, jf. avhl. §§ 4-19 og 4-9. Selskapet var av den oppfatning at kjøper skulle ha reklamert da den første lekkasjen hadde blitt avdekket i oktober/november 2012. Subsidiært var selskapet av den oppfatning at utett hyttetak ikke utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og anførte at reklamasjonen hadde blitt fremsatt rettidig overfor selskapet. Det ble vist til at kjøper ikke anså den første lekkasjen i 2012 til å være tilstrekkelig "vesentlig" til at det skulle være grunnlag for reklamasjon etter avhl. § 3-9. Det forelå først et avtalebrudd da det ble registrert en mer omfattende lekkasje sommeren 2013. Reklamasjonsfristens utgangspunkt måtte derfor begynne å løpe fra dette tidspunktet. Videre anførte kjøper at taklekkasjen utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble blant annet vist til at mangelens art (konstruksjonsfeil på tak) samt hyttens alder tilsa at vesentlighetskriteriet var oppfylt. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid til selger/selskapet etter avhl. § 4-19. Sekretariatet var videre av den oppfatning at utett hyttetak ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 68 000,- inkl. mva (utbedringskostnader).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er enig med klager (se blant annet brev 17.10.2013, Bilag 14 til redegjørelsen) i at det prosentvise avviket ikke er avgjørende ved vurderingen av om lekkasjen i taket utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Høyesterett har likevel

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

uttalt i flere avgjørelser at utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot kjøpesummen er relevant for vurderingen, og Høyesterett har rent faktisk også tillagt momentet nokså stor betydning (se særlig Rt. 2010 s. 103). I den foreliggende saken er de opplyste utbedringskostnadene kr 68 000 inkl. mva, hvilket vurdert opp mot kjøpesummen utgjør et avvik på om lag 2,2 %.

I Rt. 2007 s. 1587 kom Høyesterett under tvil til at vesentlighetsterskelen var overskredet i et tilfelle hvor utbedringskostnadene utgjorde 3,23 %. Den saken gjaldt, på samme måte som herværende sak, en eiendom med et utett tak. Sammenlignet med vår sak, var imidlertid boligen i saken for Høyesterett både nyere og av høyere standard enn i den foreliggende saken.

Når man ser alle disse forholdene under ett – utbedringskostnadene er lavere enn i saken for Høyesterett, eiendommen er eldre enn i høyesterettssaken, og eiendommens standard er lavere enn den var for Høyesterett – mener nemnda at det ikke kan foreligge mangel i denne saken når det bare under tvil forelå mangel i den tidligere saken.

Nemnda mener riktignok at eiendommen er i dårligere stand enn det klager kunne regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Avviket medfører imidlertid ikke at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Lekkasjen utgjør etter dette ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

All den tid nemnda har kommet til at det ikke foreligger noen mangel, behøver den ikke ta stilling til reklamasjonsspørsmålet.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1271

Hytte ble i september 2011 solgt ”som den er” for kr. 3 000 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

”... **Beliggenhet**

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Flott beliggende hytte ved sjøen...*

*... **Boligtype:**  
Fritidseiendom...*

*... **Byggeår:**  
2004...*

*... **Standard:**  
Hytten er på ett plan og holder høy standard... ”.*

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

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

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 04.05.2011 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

*”... **Sammendrag**  
Aktuell eiendom:  
Fritidseiendom over et plan, bygget i 2004...*

*... **Takkonstruksjon med yttertak**  
Saltak.  
Konstruksjon av tresperrer tekket med sutak og shingel.  
Isolert konstruksjon.  
Renner og nedløp av plast.  
Integrerte lamper under takoverbygg... ”.*

Kjøper overtok fritidsboligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold (**bilag 5**). Overtakelsesprotokollen er udatert, men det fremgår av kjøpers klage til KKFE at hytten ble overtatt av kjøper den 23.09.2011.

Ved brev datert 06.08.2013 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over vannlekkasje gjennom hyttens tak. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*”... Den 23.09.2011 kjøpte vi (...) fritidsbolig i [eiendommen] av [selger]. Fritidsboligen er av nyere dato med ferdigattest datert 03.03.2007.*

*Vi har konstatert vannlekkasje gjennom hyttens tak; Vannet renner gjennom shingel, sutak i tre, dryppfolie, paneltak over kjøkken og ned på tregulv i stue/kjøkken.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Taket er tekket med Shingel som har garantitid 20 år og skal ha en levetid på ca. 30 år i følge produsent (Icopal) ved fagmessig utført taktekkning.*

*Inspeksjon av sutak viser fukt i sutak, stedvis manglende dryppfolie og rustne kramper. Hytten har delvis himling over stuen så det er ikke mulig å inspisere hele taket over stuen.*

*Første gang vi oppdaget vannlekkasje i stuen var ved årsskiftet 2012/2013. Vi kontaktet da firma T.H. BAS bygg i [kommunen] for å reparere taket. Det ble konstatert at det manglet møneplater på deler av taket. Manglende møneplater ble lagt, taket ble sjekket og risikoområder ble sikret med ytterligere lim.*

*Ny lekkasje ble oppdaget nå i sommer og vi har forsøkt å lime / tette taket. Der er fremdeles inntregning av fukt når det regner.*

*Vi er av den formening at ved kjøp av en såpass ny hytte så må man kunne forvente at taktekkning er fagmessig utført og at taket ikke lekker. Vi er således skeptisk til takets beskaffenhet og frykter for ytterligere fuktskader.*

*Vi vil med dette melde inn skaden og ønsker en vurdering av erstatningsansvar knyttet til reparasjon/renovering av tak... ”.*

Kjøper oversendte salgsdokumentene til selskapet i brev datert 13.08.2013 (bilag 7). I brevet bemerket kjøper videre:

*” ... Utbedringsarbeid er ikke startet, men legging av møneplater og liming av risikoområder ble utført av byggmester da vi oppdaget lekkasje første gang årsskiftet 2012/2013. Dette har vi påkostet selv.*

*Skadeomfanget begrenses nå ved at der er lagt presenning og aviser utover gulvet i stue / kjøkken for å samle opp vann som lekker inn hver gang det regner. Vi har også gått over taket flere ganger med taklim/taktekk for å forsøke å tette lekkasjen. Det ser ut som at det lekker flere steder, og at vannet samler seg for gjennomtrekning. Ekstakt skadested har ikke latt seg lokalisere. Mengden vann som lekker inn tilsier at det kan være en omfattende lekkasje. Som straksløsning kan vi kontakte byggmester for å montere et midlertidig belegg. Vi ønsker en tilbakemelding på om dette skal gjøres.*

*Vi gjør oppmerksom på at saken haster.”.*

I brev datert 16.08.2013 ba selskapet kjøper om å dokumentere reklamasjonskravet (bilag 8). I brevet bemerket selskapet videre:

*” ... Det skal imidlertid bemerkes at vi forbeholder oss retten til å anføre at det er reklamert for sent...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*... I dette tilfellet fremgår det av reklamasjon at forholdet vedrørende taklekkasje første gang ble oppdaget ved årsskiftet 2012/2013. Forholdet ble forsøkt utbedret. Ny vannlekkasje oppsto sommer 2013. Vi ber av den grunn om dokumentasjon/rapport/uttalelse fra T.H. BAS bygg om deres utbedring foretatt etter lekkasje fra tak.*

*Når vi har mottatt all nødvendig dokumentasjon vil vi behandle kravet.”.*

TH Bhas Bygg AS utarbeidet skaderapport i saken datert 22.08.2013 (**bilag 9**). Av rapporten hitsettes:

*”... Vårt firma fikk i oppdrag oktober/november 2012 av [kjøper] å montere shingel på møne, da denne ikke var montert. Det var her oppdaget lekkasje i tak høyre side over inngangsparti. I tillegg var kramper som var brukt rustet.*

*En del av shingel pappen var løs i underkant. Denne ble varmet og limt ned.*

*Det anbefales på denne type arbeid å bruke galvanisert pappstift.  
Takshingel kan legges oppå eksisterende tak. Se leggeveiledning...*

*... Ny lekkasje i tak venstre side over inngangsparti ble oppdaget i sommer 2013.  
Shingel har løsnet på nytt flere steder i underkant, delvis knekt av.  
Det er også delvis sprekker i shingel. Se vedlagte bilder.*

*Det anbefales å legge nytt tak fordi det er fare for ny lekkasje. Kramper kan ruste over og da kan shingeltak løsne. Nytt shingel tak kan legges direkte oppå eksisterende tak. Dette vil være ca. 155 m2 med ny shingel.  
Pris ferdig lagt kr. 68.000,- inkl. mva.*

*[Kjøper] har startet arbeider for å begrense skaden.”.*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 26.08.2013 (**bilag 10**). Selskapet anførte prinsipalt at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet, jf. avhendingsloven (avhl.) § 4-19, jf. § 4-9. Subsidiært var selskapet av den oppfatning at det reklamerte forhold verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*”... I dette tilfellet kommer det frem at dere som kjøpere først oppdaget forholdet og kontaktet Th Bhas Bygg AS i okt/nov 2012, det var da en lekkasje på tak over høyre side over inngangsparti. Selger ble på dette tidspunktet ikke kontaktet og forholdet ble utbedret. Sommer 2013 ble det på nytt oppdaget en taklekkasje, denne gangen på venstre side av inngangspartiet. Vi anser ut i fra skadedokumentasjonen at årsaken på taklekkasjen nå til dels må anses å forekomme av samme årsak, og således burde forholdet ha vært reklamert over allerede ved første gangs oppdagelse i okt/nov 2012. Viser her til rettspraksis, bl.a. Rt 2006 s. 1076, Rt 2006 s. 983 og LB-2011-25147, der det kommer frem at to forhold som tilsynelatende ikke er like, men der det er forenelig at de har lik årsak,*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*vil kunne behandles som et likt forhold. En nøytral reklamasjon burde allerede ved første gangs oppdagelse vært rettet mot selger/forsikringsselskapet.*

*Vi anfører således prinsipalt at det er reklamert for sent, jf. avhendingsloven §§ 4-9 og 4-19.*

*For ordens skyld har vi også vurdert om kravet kunne ført frem dersom det var reklamert i tide...*

*... Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Selger har ikke opplevd problemer med taklekkasje i sin eiertid. Taklekkasjen oppdages av kjøper på slutten av 2012, over 1 år etter at de overtok i 2011. Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1.ledd.*

*Spørsmålet er da om forholdene er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn dere hadde grunn til å regne med, og at risikoen likevel bør plasseres hos selger, jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt...*

*... Tatt i betraktning påregnelig vedlikehold og alder, må forventningene som kan legges til grunn for det påberopte forholdet reduseres tilsvarende. Avhendingsloven forutsetter at kostnadene bør utgjøre en viss andel av kjøpesummen for at forholdet skal anses som vesentlig. Domstolene har antydnet at utbedringskostnader som utgjør mindre enn 5-6 % av boligens kjøpesum, da fratrukket det dere selv måtte forvente å påkoste ut i fra avtalen, taler mot å anse forholdet som vesentlig etter avhendingsloven § 3-9, 2 pkt.*

*Basert på en helhetsvurdering er vår konklusjon at det ikke foreligger noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser... ”.*

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 12.09.2013 (**bilag 11**). Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Angående reklamasjonsfristen i avhl. § 4-19*

*Det bestrides fra denne side at reklamasjon ikke er fremsatt ”innen rimelig tid” i tråd med avhl. § 4-19.*

*Fristen utgangspunkt er i følge loven da Kjøperne ”oppdaga eller burde ha oppdaga” mangelen.*

*Det er her tale om en skjult mangel i takets konstruksjon, hvor symptomer først lot seg påvise når selve lekkasjen ble oppdaget. I tilfeller av skjulte mungler av en slik art, vil ikke kjøper ha noen foranledning til å reklamere tidligere. Dette tilsier at fristens utgangspunkt faller sammen med tidspunktet for den faktiske oppdagelsen av lekkasjen, som var sommeren 2013.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*I henhold til Protectors anførsel om at fristens utgangspunkt er ved oppdagelsen av lekkasje i okt/nov 2012, bemerkes at fristen først vil begynne å løpe når det foreligger grunnlag for reklamasjon, jf. at det i følge bestemmelsen er oppdagelsen av "avtalebrotet" som danner utgangspunktet for fristen. Kjøperne fant ikke denne første lekkasjen tilstrekkelig "vesentleg" til at det skulle være grunnlag for reklamasjon etter avhl. § 3-9, og "avtalebrot[et]" forelå således ikke på dette tidspunkt. Kjøperne utbedret av den grunn denne mangelen selv. Et "avtalebrot[et]", og dermed et reklamasjonsgrunnlag, forelå først ved den mer omfattende lekkasjen påvist først sommeren 2013.*

*I lys av rettspraksis, hvor vilkåret "innan rimeleg tid" er tolket som 2-3 måneder, må reklamasjonsfristen således anses for å ha blitt overholdt når reklamasjonen ble fremsatt 6.august 2013...*

*... Angående vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9  
Denne side anfører at mangelen er et "vesentlig" avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9...*

*... I dette tilfellet vil verdien av avviket, som er anslått til kr. 68.000, utgjøre ca. 2,3 % av kjøpesummen på kr. 3 000 000.*

*"Prosentlæren" må imidlertid ikke forstås som noe annet enn et utgangspunkt. Det er på ingen måte opplagt at en prosentmessig forholdsmessighetsvurdering er den korrekte eller eneste forståelsen av innholdet i vurderingsmomentet "kjøpesummen".*

*For det første er det et viktig argument at det verken fremgår av ordlyden eller forarbeidene til avhendingsloven at det med utgangspunkt i vurderingsmomentet "kjøpesummen", skal foretas en matematisk prosentutregning. Både ordlyd og forarbeider taler tvert i mot for at det skal foretas en sammensatt helhetsvurdering, der "kjøpesummen" inngår som et sentralt moment.*

*Rettspraksis, herunder i Rt-2010-103, støtter dette synet...*

*... Høyesterett har således i utgangspunktet ikke gitt uttrykk for at prosentlæren er viktigere enn andre momenter, verken i Rt-2002-1435, Rt-2007-1587 eller Rt-2010-103.*

*Videre vises det til LH-2009-101575, hvor det uttales at "[å] fokusere i utstrakt grad på prosentbetraktninger vil også være i strid med ordlyden i § 3-9 annet punkt, som foreskriver at det skal gjøres en skjønnsmessig og konkret helhetsvurdering".*

*Utdragene fra rettspraksis viser at prosentutregningen kun er en del av en helhetsvurdering, og ikke alene avgjørende for vesentlighetsvurderingen...*

*... Det foreligger i den aktuelle sak en rekke omstendigheter som veier opp for en presentsats under den i rettspraksis antydede skjønnsmessige terskelverdien.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det kan først sees nærmere hen til ordlyden av momentet "kjøpesummen", som i følge loven skal tillegges vekt ved vesentlighetsvurderingen.*

*"Kjøpesummen" er det eneste konkrete momentet i vesentlighetsvurderingen som er nevnt i avhl. § 3-9, og det kan si mye om hva en kjøper kan forvente seg av en eiendom. En alminnelig presumsjon ut fra grunnleggende kontraktsrettslige prinsipper, er at ytelsen og vederlaget står i et rimelig forhold til hverandre. I forlengelsen av denne presumsjon, bør det i utgangspunktet kunne legges til grunn at dess høyere kjøpesummen er, dess mer skal man kunne forvente av kvaliteten på kjøpsobjektet.*

*En kjøpesum på kr. 3 000 000 for en fritidsbolig, vil således være et argument for at våre klienter skal kunne ha berettiget høye forventninger til fritidsboligens standard. Dersom man på den annen side opererer med en "prosentlære", vil dette føre til det motsatte resultat: Dess høyere pris man betaler, desto mer skal til av mangler for at vesentlighetsterskelen er overskredet. I tillegg til at dette strider mot grunnleggende kontraktsrettslige prinsipper, vil det også medføre høyst urimelige resultater.*

*Et slikt pragmatisk synspunkt vil således føre til at en høy kjøpesum under ellers like forhold medfører at det blir vanskeligere for kjøper å påberope seg mangler, enn dersom kjøpesummen er lavere.*

*Praktisk viktig i denne sammenhengen er tilfellene der kjøpesummen er presset opp av andre omstendigheter eller egenskaper ved eiendommen heller enn bygget i seg selv, slik at kjøpesummen er et resultat av tomtens egenskaper og eiendommen som en helhet...*

*... I takstrapporten i vår sak har fritidseiendommen til Kjøperne en flott beliggenhet i [kommunen], på et solrikt sted med utsikt over fjorden og nærliggende øyer. Det er videre kort avstand til nærbutikk og kafé, og området ligger i nærheten av (...) sentrum. Eiendommen har også nærhet til sjøen og egen båt plass, i tillegg til at tomten er så stor som 1102 m2 (...) Alt dette tyder på at kjøpesummen har blitt presset kraftig opp som følge av tomtens egenskaper (...) Det virker lite rimelig at Kjøperne av fritidsboligen i [eiendommen] skal stilles dårligere i den generelle vesentlighetsvurderingen, enn kjøperen av en tilsvarende fritidsbolig et annet sted i landet.*

*Videre åpner bestemmelsen for en vurdering av "tilhøva ellers", jf. avhl. § 3-9 annet punkt...*

*... Fritidsboligens alder vil kunne spille inn på hva en kjøper har grunn til å regne med. Dess nyere en fritidsbolig er, desto mindre må det være grunn til å regne med av reparasjoner og vedlikeholdsarbeid.*

*I dette tilfellet ble fritidsboligen oppført i 2004. Bygget er således forholdsvis nytt...*

*... Kjøperne har i forlengelsen av dette fått opplyst at shingel, som taket er tekket med, har en garantitid på 20 år, og skal ha en levetid på ca. 30 år ved fagmessig utført taktekking, se Bilag 3. Det er etter dette svært upåregnelig at et ni år gammelt tak skal rammes av vannlekkasjer, noe som trekker i retning av at vesentlighetskravet er oppfylt.*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

*Særlig blir dette tydelig når takets lave alder sees i sammenheng med feilens art. En rent estetisk feil vil ha mindre utslag på vesentlighetsvurderingen, enn en feil som har betydning for eiendommens funksjon. Hvis eiendommens avvik er på en helt sentral del av eiendommen, taler dette klart for at terskelen for vesentlighetskriteriet må senkes...*

*... I vårt tilfelle kan eiendommen vanskelig brukes som en fritidsbolig for ro og avslapning så lenge det drypper vann inn i oppholdsrommene, og et lekkasjeproblem kan lett føre til store merskader dersom avviket ikke kan utbedres. Et omfattende lekkasjeproblem må anses som et større avvik enn den sjenerende trekken og fare for kondens som det vises til i dommen. Avvikets art må i vår sak være et vektig argument for at vesentlighetskravet er oppfylt, selv med et lavere prosentmessig avvik...*

*... Det fremsettes fra Kjøpernes side krav om prisavslag og/eller erstatning tilsvarende kostnadene med å utbedre taket...".*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 16.09.2013 (bilag 12).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskiftforsikring avsa avgjørelse i saken datert 23.09.2013 (bilag 13). Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid til selger/selskapet etter avhl. § 4-19. Sekretariatet var videre av den oppfatning at utett hyttetak ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*"Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til utett hyttetak og lekkasje, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskiftforsikring i henhold til avhendingsloven.*

*Sekretariatet vurderer først hvorvidt kjøper har reklamert rettidig overfor selskapet/selger.*

*Det er på det rene at kjøper har reklamert innen fem år fra overtakelsen av eiendommen, jf. avhendingsloven § 4-19 annet ledd. Spørsmålet i dette tilfellet er om kjøper har fremsatt reklamasjon innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget skadeforholdet, jf. § 4-19 første ledd.*

*Med bakgrunn i avgjørelse fra Høyesterett med referanse Rt. 2010 s. 233 legger sekretariatet til grunn at en reklamasjon som fremsettes over 3 måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i normaltillfellene må anses for å være fremsatt for sent.*

*Det fremgår av kjøpers reklamasjon datert 06.08.2013, kjøpers klage til KFFE datert 12.09.2013, samt skaderapporten til TH Bhas Bygg AS datert 22.08.2013, at kjøper avdekket den første takekkasjen i oktober/november 2012. Årsaken til takekkasjen skyldtes rustne kramper og løsnet undertak. Taket ble reparert, men en ny lekkasje ble oppdaget sommeren 2013. Årsaken til denne*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*lekkasjen synes å være den samme som første lekkasje, jf. skaderapporten til TH Bhas Bygg AS. Reklamasjon ble deretter fremsatt overfor selskapet i august 2013.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at reklamasjonsfristen i dette tilfellet må begynne å løpe i oktober/november 2012, da kjøper ble gjort oppmerksom på konstruksjonsfeilen til hyttens tak. På dette tidspunkt var det klart for kjøper at takshingelen var bygget feil, og at taket hadde svakheter som kunne utgjøre en mangel ved hytten. Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper pliktet å fremme reklamasjon til selger etter dette tidspunkt, og reklamasjonsfristen begynner derfor å løpe fra oktober/november 2012.*

*Reklamasjon fra kjøper ble fremsatt overfor selskapet 06.08.2012, ca. 9-10 måneder etter at det ble klart for kjøper at hyttetaket hadde feil. Sekretariatet er av den oppfatning at dette ikke kan sies å være innen rimelig tid etter avhendingsloven § 4-19 første ledd. Kjøper har således reklamert for sent overfor selskapet for dette forholdet.*

*For det tilfellet det kan dokumenteres at kjøper har reklamert rettidig etter avhl. § 4-19, tar sekretariatet subsidiært stilling til hvorvidt vannlekkasje og utett hyttetak gjør at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.*

*Etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt foreligger det en mangel dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.*

*Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9, er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Salgsopplysningene viser hva kjøper kunne forvente ved boligens tilstand ved salget.*

*I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at hytten var bygget i 2004 og hadde høy standard. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at hyttens tak hadde konstruksjon av tresperrer tekket med sutak og shingel. Konstruksjonen ble opplyst å være isolert.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ved å lese salgsdokumentene ikke måtte forvente konstruksjonsfeil ved utføringen av hyttens taktekking. Det skadeforhold som er avdekket utgjør følgelig et avvik fra hva kjøper kunne forvente ved boligen ved avtaleinngåelsen.*

*Vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt er imidlertid strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.*

*I dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene på kr. 68 000,- om lag 2,2 % av boligens kjøpesum.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*I Rt. 2010 s. 103 konkluderte Høyesterett med at dersom vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt skal være oppfylt så må utbedringskostnadene som et utgangspunkt utgjøre om lag 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene ligger i dette tilfellet langt under denne terskelen. Utbedringskostnadene vurdert opp mot kjøpesummen taler for at skadeforholdet ikke utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.*

*Sekretariatet er enig i at utett hyttetak utgjør et avvik fra hva kjøper kunne forvente ved avtaleinngåelsen. Sekretariatet kommer likevel etter en helhetsvurdering frem til at skadeforholdet verken etter sin art eller omfang utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*Sekretariatet konkluderer derfor med at hytten ikke kan sies å ha mangel etter avhendingslovens regler.”.*

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev datert 17.10.2013 (**bilag 14**). Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Vi ber om at saken oversendes til Klagenemnda for Eierskifteforsikring for overprøving.*

*I forhold til det som fremkommer av Deres brev, under punktet ”vurdering” på side 3, vil vi kort bemerke følgende:*

### Reklamasjon

*Det hevdes at det er reklamert for sent. Dette bestrides.*

*Denne side bestrider at reklamasjonen begynner å løpe i oktober/november 2012. På dette tidspunktet trodde våre parter at det kun var tale om en mindre feil ved taket, på et konkret sted, som kunne utbedres på en enkel måte og med lave kostnader. På dette tidspunktet var det ikke tale om en mangel det var grunnlag for å fremme reklamasjon i forhold til. Det er selvsagt ikke slik at en kjøper skal reklamere over ethvert mindre forhold man oppdager. Det var på dette tidspunktet ikke klart for våre parter at det var tale om en omfattende mangel ved hele taket. Dette ble først avdekket ved den neste lekkasjen. Da reklamerte våre parter så snart som mulig, og har således reklamert i tide.*

### Mangel

*Det hevdes at det ikke foreligger mangel.*

*Sekretariatet synes kun å vektlegge at utbedringskostnadenes prosentmessig utgjør et for lavt beløp i forhold til kjøpesummen. Alle de andre momenter taler for at det er en mangel. Konklusjonen til sekretariatet viser da at det ikke er foretatt en slik konkret helhetsvurdering som rettspraksis legger opp til. Det vises her til vår redegjørelse i klagen vedrørende jussen på dette området.*

*Våre parter fastholder etter dette at det foreligger en mangel.*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*For øvrig vises det til det som fremkommer av klagen. ”.*

I e-post til KFE datert 29.10.2013 (**bilag 15**) opplyste selskapet at de ikke hadde ytterligere kommentarer til klagen utover det som allerede fremgikk av oversendte dokumentasjon til KKFE.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert rettidig overfor selskapet/selger etter avhendingsloven § 4-19. Videre bes KFE om å ta stilling til hvorvidt utett hyttetak utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.