

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE – 199

28.06.10

#### Saken omhandler:

Betongdekke til terrasse (sviktende fundamentering og bæring), ytterligere fukt i kjeller, bærebjelke til vaskerom og feil ved det elektriske anlegget.

Selskapet har tidligere utbetalt kr. 650 000,- for omfattende fukt, råte- og lekkasjeproblematikk i boligen. Spørsmålet i saken er om kjøper har krav på ytterligere prisavslag fra selskapet som følge av ytterligere avdekkede skader ved boligen.

Enebolig oppført i 1982, ble høsten 2007 solgt "som den er" for kr. 2 700 000,-. Overtakelsen fant sted 30.11.2007. I desember 2007 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over omfattende fukt, råte- og lekkasjeproblematikk i boligen. Det ble utarbeidet en rekke skaderapporter som avdekket fuktinnsig og feil med boligens hovedbad, hall i kjeller, vaskerom, 3 soverom, hybelleilighet, 3 stk bad i kjeller, boligens drenering, terrasse, el-anlegg, maur, kjøkken og garasjegulv. Etter mye korrespondanse tilbødte selskapet kjøper kr. 650 000,- i prisavslag/erstatning som fullt og endelig oppgjør i saken. Kjøper aksepterte tilbudet, men bemerket at alle forhold som ikke var kjent på aksepttidspunktet kunne reklameres på senere. Etter noen måneder reklamerte kjøper på nytt overfor selskapet over ytterligere avdekkede forhold. Det ble reklamert over mer fukt på bad og hybelleilighet, feil fyllmasse på bad, bærevegg på vaskerom, hovedledningsrør, strøminntak samt sprekker i vegg mellom huset og garasje. Det ble videre reklamert over sviktende bæring/fundamentering av boligens terrassedekke. Selskapet avslø kjøpers reklamasjon med henvisning til at forholdene var omfattet av forliket, subsidiært hadde kjøper reklamert for sent. Forholdene utgjorde heller ingen mangel etter avhendingslovens regler. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet kom til at fundamentering/bæring av terrassedekke ikke var omfattet av partenes forlik, og kunne derfor gjøres gjeldende overfor selskapet/selger. Selskapet ble bedt om å foreta en ny vurdering av skadeforholdet. Selskapet opprettholdt sitt tidligere standpunkt, og bemerket at sekretariatet ikke hadde vurdert reklamasjonsspørsmålet når det kom til fundamentering/bæring av terrasse. På bakgrunn av selskapets avslag har kjøper bedt om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

#### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 173 000,- inkl. mva, ifølge kjøper er kostnadene høyere.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt kjøper har krav på ytterligere prisavslag utover det forlik som ble inngått mellom partene 03.07.08. Bakgrunnen for prisavslagskravet er at det er avdekket ytterligere skader ved boligen etter forliket.

Nemnda vil innledningsvis bemerke at den skadedokumentasjon som er utarbeidet i saken etter at forliket ble inngått i juli 2008, er svært mangelfull. Det er kun kjøpers e-post av 09.11.08 som gir en fullstendig oversikt over de feil som er avdekket i boligen i etterkant av forliket. I tillegg er det utarbeidet rapport fra byggmester Medhus av 28.08.09 vedrørende fundamentering/bæring terrasse, samtidig som at rapport fra Våtromsservice av 15.09.08 nokså uklart gir uttrykk for at det er avdekket fukt i kjellergulv som følge av feil ved isolasjon/fyllmasse. Slik nemnda vurderer det, er sakens faktum vanskelig å få oversikt over ut fra en ren skriftlig behandling.

De påklagede forhold vil i det følgende bli gjennomgått:

### Elektrisk anlegg

Kjøper har i e-post til KFE av 22.06.10 bedt nemnda om å vurdere hvorvidt feil ved boligens elektriske anlegg er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring. Spørsmålet er ikke blitt behandlet av sekretariatet, men selskapet har uttalt seg om forholdet. Nemnda vil derfor bemerke:

Nemnda registrerer at kjøper og selskapet er uenige om hvilke dokumenter som ble fremlagt ved avtaleinngåelsen vedrørende boligens elektriske anlegg. Kjøper anfører at sluttkontroll/samsvarserklæring fra Veks Elektro AS var vedlegg til kjøpekontrakten mellom partene. Selskapet anfører imidlertid at de ikke har mottatt dette dokumentet, jf. selskapets e-post til kjøper av 24.06.08. Kjøpekontrakten angir ikke entydig hvilket dokument som var fremlagt for kjøper.

På bakgrunn av at det for nemnda ikke er klart hva som ble opplyst om boligens el-anlegg forut for avtaleinngåelsen, må forholdet avvises fra realitetsbehandling i KFE. Det vises her til § 5 bokstav D i mandatet til Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Eventuelle opplysninger som ble gitt om el-anlegget er sentrale ved vurderingen av om foreligger mangel etter avhendingsloven. Her vil det være behov for ytterligere saksbehandling fra selskapet og samarbeid med klageren, hvilket nemnda ikke har adgang til å foreta. Saken må derfor avvises.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

### Ytterligere fukt i kjeller

Når det gjelder ytterligere fukt i kjeller, er nemnda enig med sekretariatet i at de nå påklagde forholdene må antas å falle under de samme skadeforholdene som kjøper aksepterte fullt og endelig oppgjør for i sin aksept 02.07.08. Det vises til sekretariatet sin vurdering av 29.09.10.

I skadedokumentene som ble utarbeidet forut for forliket, fremgår det at det er avdekket mye fukt i kjelleren, og fukten har ulike skadeårsaker. Dokumentasjonen for hva som etter forlik hevdes å være feil, er i sin tur nokså mangelfull. Slik nemnda ser det, er det ikke dokumentert at de nye fuktforholdene i kjelleren er andre forhold enn det kjøper tidligere har fått oppgjør for. Kjøper vil da være bundet av sin aksept og kan ikke gjøre forholdet gjeldende overfor selger/selskapet.

### Bærebjelke på vaskerom

Det er for nemnda ikke fremlagt noen dokumentasjon som viser at vaskerommet mangler bæring i veggen. Nemnda har ikke anledning til å vurdere udokumenterte krav. Forholdet må derfor avvises fra realitetsbehandling i KFE. Det vises til § 5 bokstav B og D i mandatet til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

### Bæring/fundamentering terrasse

Når det gjelder sviktende bæring/fundamentering av terrasse, er spørsmålet for det første om kjøper har reklamert til selskapet innen rimelig tid etter at de oppdaget eller burde oppdaget forholdet, jf. avhendingsloven § 4-19. Videre er det spørsmål om feil ved fundamentering og bæring til terrasse er omfattet av partenes tidligere forlik, eller om dette er et nytt forhold som kan gjøres gjeldende overfor selger/selskapet.

Nemnda vurderer først reklamasjonsspørsmålet. Sekretariatet har ikke vurdert dette spørsmålet, men selskapet fremholder for sen reklamasjon som et viktig anketema hos KFE. Nemnda bemerker derfor:

I henhold til § 4-19 taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjonen ikke fremsettes "innen rimelig tid" etter at forholdet ble oppdaget eller burde blitt oppdaget.

Det fremgår av sakens dokumenter at kjøper reklamerte over sviktende fundamentering og bæring av terrasse i november 2008. Selskapet viser til at byggmester Medhus var på eiendommen i juni/juli 2008, og at kjøper således burde ha reklamert på et tidligere tidspunkt. Slik nemnda ser det, fremkommer det imidlertid av rapporten til Medhus av

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

28.08.09 at Medhus var på eiendommen juni/juli 2009. Medhus sin tilstedeværelse på eiendommen er derfor ikke relevant i forhold til spørsmålet om når kjøper burde oppdaget forholdet, ettersom kjøper reklamerte 6 måneder tidligere.

Det fremkommer av kjøpers reklamasjon at forholdet ved bæring/fundamentering ble avdekket da man rev planker rundt støpen. Hvilket tidspunkt denne rivingen skjedde, er imidlertid ikke dokumentert. Tidspunktet for riving av støpen er sentralt for nemnda å kjenne til, da nemnda forstår saken slik at det er på dette tidspunktet reklamasjonsfristen startet å løpe. Når rivingstidspunktet ikke er dokumentert, må nemnda avvise behandlingen av spørsmålet knyttet til bæring/fundamentering av terrasse fra realitetsbehandling i KFE. Det vises til § 5 bokstav D i mandatet til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Selv om nemnda har avvist behandlingen av dette forholdet fra behandling i nemnda, vil nemnda i forhold til realiteten i saken likevel bemerke at den er enig i sekretariatets vurdering av 29.09.09.

Det fremkommer av sakens dokumenter at det forut for at forliket ble inngått i juli 2008 kun var avdekket skadeforhold ved terrassen som var fuktrelaterte, herunder feil ved isolering, takrenner mv. Pristilbudet til Våtromsservice datert 23.04.08 tok, slik nemnda forstår det, kun høyde for utbedringer av slike forhold. Nemnda forstår pristilbudet slik at det ikke omfatter utbedring av selve betongdekket, men kun riving av plating og støping av nytt gulv. Den eksisterende betongkonstruksjonen skulle så vidt nemnda forstår ikke pigges opp. Pristilbudet gir med andre ord kun anvisning på en overflatebehandling av terrassen. Det som nå er oppdaget, sviktende fundamentering/bæring, er etter nemndas syn et annet og langt mer alvorlig skadeforhold som innebærer mer omfattende utbedringer ved at terrassens bærende konstruksjoner, herunder betongplaten, må skiftes ut.

Nemnda mener derfor at sviktende fundamentering/bæring av terrasse er et nytt forhold som kan gjøres gjeldende overfor selskapet/selger uten at forliket fra juli 2008 står til hinder for dette.

## **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold for så vidt gjelder spørsmålet om ytterligere fukt i kjeller. For øvrig avvises klagen.

Uttalelsen er enstemmig.

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-525

Enebolig ble høsten 2007 solgt "som den er" for kr. 2 700 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

*"... Diverse info: Eiendommen fremstår som velholdt, så vel ute som inne, og er meget velegnet for barnefamilier.*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag3**) opplyste selger blant annet:

*"Spm.6. Kjenner du til om det er/har vært setningskader, f.eks sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Nei.*

I forbindelse med salget ble det utformet verdi- og lånetakst datert 24.08.2007 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

*"... 262 Balkonger  
Stor balkong/terrasse over tidligere garasje. Balkongen har tilkomst fra stue. Betongplate med tredekke. Luftebalkong med tilkomst fra kjøkken og soverom. Det er her anordnet trapp til uteplasser og flere terrasser. Det er montert treplatter langs veggene rundt hele boligen."*

Kjøper overtok boligen 30.11.2007 (**bilag 1**).

I brev av 13.12.2007 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over fukt, råte og lekkasjeproblematikk i boligen.

Kjøper rekvirerte rørlegger Helland Rør AS til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet befaring rapport datert 12.12.2007 (**bilag 6**). I rapporten ble det avdekket lekkasje fra bad i 1.etg og ned til soverom i kjeller. Lekkasjen skyldes utett badrom, og lekkasjen hadde pågått over tid.

Byggmester Paul Morten Medhus besiktiget boligen, og det ble utarbeidet rapport datert 11.12.2007 (**bilag 7**). Det ble registrert 38 % fukt på badrom i 1.etg, og det var lekkasjer fra badrom og ned til kjeller. På badrom i 2.etg ble det også avdekket utetthet, og tilstøtende rom hadde fått fuktskader. På soverom ble det registrert fukt i overgang mellom gulv/vegg. Videre ble det avdekket råteskade i vegg på vaskerom, samt feil ved sluk i gulv. Avslutningsvis ble det registrert misfarging på sutakplater (boligens undertak), som var et tydelig tegn på fuktgjennomtrengning.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Polygon AS utarbeidet skaderapport datert 20.12.2007 (**bilag 8**). På befaring ble det foretatt fuktmålinger, og det ble påvist fuktighet i flere konstruksjoner, blant annet gulv i soverom og gang i hovedetasje, himling i soverom i kjeller, samt flere gulv og delvis yttervegger i kjeller. Det ble videre påvist høy fuktighet i gulv i hall, soverom og vaskerom. I vaskerom ble det også påvist råteskade på bunnsvill på yttervegg. Høy fuktighet skyldes i følge takstmann lekkasje fra begge baderommene. Det ble også avdekket sviktende drenering rundt bygningen. Alle fuktskadede materialer måtte skiftes ut. Takstmann bemerket at himlingsplatene ved pipe på stue bar preg av å ha vært utsatt for fuktighet tidligere.

Sivilingeniør Patrick Young utarbeidet tilstandsrapport over boligen datert 12.02.2008 (**bilag 9**). På befaring hadde siv.ing. Young avdekket en rekke feil ved boligen: sviktende drenering, terreng/dekke foran inngang til boligen hadde ikke fall vekk fra bygningen, feilkobling av nedløpsrør fra takrenner som var ført direkte ned på boligens drensledning, manglende takrenne på altan mot vest, lekkasje fra altan ned til rom under som følge av manglende isolering på overside, utett baderom i 1.etg, forskriftsfeil ved baderom i underetasje, samt manglende fall på støpt gulv i garasje. De samlede utbedringskostnader ble i rapporten estimert til kr. 541 625,- inkl. mva.

Nordvestnett AS foretok el-tilsyn av boligen og utarbeidet tilsynsrapport datert 21.01.2008 (**bilag 10**). Tilsynsrapporten avdekket en rekke forskriftsfeil ved boligen elektriske anlegg. Frist for retting ble satt til 20.04.2008.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og tilskrev selskapet i brev av 29.02.2008 (**bilag 11**). På bakgrunn av de utarbeidede skaderapportene over boligen gjorde kjøpers advokat selskapet oppmerksom på at kjøpet mest sannsynlig ville bli hevet. Kjøper hadde fått opplysninger fra naboer om at selgerne hadde hatt flere problemer med lekkasjer tidligere, og at det hadde blitt tilbakeholdt opplysninger forut for avtaleinngåelsen.

Selskapet rekvirerte takstmann Arnt Rusten til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet reklamasjonsrapport datert 19.03.2008 (**bilag 12**). I boligens hovedetasje registrerte takstmann svikt i vegg- og gulvkonstruksjon i våtsoner på badet. Tilliggende rom (soverom og gang) hadde fått lekkasjeskader i gulvoverflater av laminat. Videre ble det registrert lekkasje fra terrasse og ned i himling til underliggende vaskerom som følge av manglende tettemembran på oversiden. I underetasjen ble det avdekket fuktspor etter lekkasje fra ovenforliggende bad i himling og i oppført gulvkonstruksjon i et disponibelt rom. Det ble påvist unormalt høye fuktverdier i gulvkonstruksjoner og i veggkonstruksjoner som skyldtes en kombinasjon av lekkasjer fra bad i hovedetasjen og svikt i utførelse av grunnmurssikring og muligens svikt i dreneringen. De samlede utbedringskostnadene for de avdekkede forhold ble i rapporten estimert til kr. 236 500,- inkl. mva.

Våtromsservice AS utarbeidet rapport over bad i hovedetasjen datert 01.04.2008 (**bilag 13**). Det ble målt høy fuktighet. Det ble registrert at badet ikke hadde noen heldekkende membran i

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

overgang gulv/vegg, og det var sannsynlig at hele badegulvet manglet membran. Løsningen var totalrenovering av badet, og dette ble estimert til kr. 157 375,- inkl. mva. Elektrikerarbeider ble ikke medregnet.

Våtromsservice AS utarbeidet rapport over baderom nr. 1 i kjeller datert 01.04.2008 (**bilag 14**). Det ble målt høy fuktighet. Badromsgulvet manglet membran, slik at fukt hadde trukket inn under bunnsvillen. Totalrenovering av badet ble estimert til kr. 99 625,- inkl. mva.

Våtromsservice utarbeidet rapport over baderom nr. 2 i kjeller datert 08.04.2008 (**bilag 15**). Det ble registrert høy fuktighet og badromsgulvet manglet membran. Totalrenovering av badet ble estimert til kr. 94 625,- inkl. mva.

Våtromsservice AS utarbeidet rapport over baderom nr. 3 i kjeller datert 08.04.2008 (**bilag 16**). Det ble målt høy fuktighet. Badromsgulvet manglet membran og badet måtte totalrenoveres. Arbeidene ble estimert til kr. 118 375,- inkl. mva.

Våtromsservice utarbeidet rapport over vaskerom i kjeller datert 15.04.2008 (**bilag 17**). Det ble avdekket høy fuktighet og råteskader i bunnsvill som følge av tilsig av vann utenfra. Alle veggene måtte rives og det måtte dreneres bedre på utsiden. Utbedring av vaskerommet ble estimert til kr. 19 375,- inkl. mva.

Våtromsservice AS utarbeidet rapport over soverom i kjeller datert 15.04.2008 (**bilag 18**). Det ble målt høy fuktighet i gulv og vegg som følge av tilsig av vann utenfra. Videre ble det registrert fuktskader i himling som følge av lekkasje fra bad i hovedetasje. Riving og utbedring av soverom ble estimert til kr. 51 875,- inkl. mva.

Våtromsservice AS utarbeidet skaderapport over soverom/hybelleilighet i kjeller datert 15.04.2008 (**bilag 19**). Det ble registrert høy fuktighet i vegger og gulv som følge av tilsig av vann utenfra. Utbedring av hybel ble estimert til kr. 54 375,- inkl. mva.

I tilbud av 23.04.2008 fra Våtromsservice AS ble utbedring av hall i kjeller, soverom 2 i kjeller samt soverom 3 i kjeller samlet estimert til kr. 177 375,- inkl. mva (**bilag 20**). Utbedring av terrasse ble estimert til kr. 83 125,- inkl. mva, samt utbedring av garasjergulv ble estimert til kr. 16 250,- inkl. mva.

Skadedyrkontrollen Nordvest AS utarbeidet skadedyrsrapport datert 09.04.2008 (**bilag 21**). Det hadde blitt avdekket jordmaur/tremaur på bad i hovedetasje og i rom under. Det ble anbefalt to sprøytebehandlinger innvendig og utvendig.

I e-post datert 21.04.2008 (**bilag 22**) opplyste selskapet til kjøper at selskapet var negative til heving, men mente at kjøper eventuelt ville ha krav på prisavslag. Selskapet ba om å få et konkret forslag til en minnelig løsning i saken.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I e-post datert 22.04.2008 opplyste selskapet til kjøpers advokat om at eierskifteforsikringen ikke omfattet feil ved det elektriske anlegget, ettersom dette var et forhold som kjøper hadde tatt forbehold om i budskjemaet, og var således avdekket før overtakelsen (**bilag 23**).

I brev av 29.04.2008 oversendte kjøpers advokat oversikt over utbedringsarbeider og tilbud fra kjøper (**bilag 24**). Vedlagt brevet fulgte kostnadsoversikt fra Total Elektro vedrørende utbedring av varmekabler på alle bad og i hall i kjeller. Videre fulgte kostnadsoversikt fra Skavnes Maskin vedrørende utbedring av drenering. Basert på disse to kostnadsoversiktene, samt pristilbudene fra Våtromsservice AS, ble kjøper påført kostnader ved boligen på til sammen kr. 988 024,- inkl. mva. I tillegg hadde kjøper tapt leieinntekter for hybelleilighet i kjeller på kr. 4000,- pr. måned fra og med desember 2007 og frem til skadene ble utbedret.

I brev av 14.05.2008 fremsatte selskapet et tilbud om prisavslag i saken pålydende kr. 575 000,- (**bilag 25**). Selskapet og selger var enige i at boligens drenering utgjorde en mangel. Hva gjaldt bad i hovedetasje falt ikke forholdet inn under forsikringsdekningen, men selger tilbydde kr. 125 000,- i prisavslag for dette forholdet. Hva gjaldt hall var selskapet av den oppfatning at pristilbudet til Våtromsservice AS var satt for høyt, og tilbudte kr. 25 000,- for dette forholdet. Videre bemerket selskapet at råteskader på vaskerom ikke utgjorde noen vesentlig avvik fra hva en kunne forvente, og det ble ikke tilbudt penger for dette forholdet. Selskapet var imidlertid enig i at fuktskadene på soverom og hybelleilighet i kjeller utgjorde en mangel etter avhendingsloven. Selskapet tilbudte kr. 100 000 samlet for de tre soverommene og hybelleilighet. Når det gjaldt de to små badene i kjeller var selskapet av den oppfatning at de ikke utgjorde noen mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble vist til at de var 25 år gamle og at svikt var forventbart. Hva gjaldt bad nr. 3 i kjeller tilbudte selskapet av prosessøkonomiske grunner kr. 50 000,- for forholdet, uten å erkjenne ansvar for forholdet. Selskapet erkjente videre ansvar for manglende tettemembran på terrasse, og tilbudte skjønnsmessig kr. 50 000,- for dette forholdet. Når det gjaldt boligens elektriske anlegg falt dette forholdet utenfor forsikringsdekningen. Selskapet var videre av den oppfatning at maur i boligen ikke utgjorde noen mangel. Endelig anførte selskapet at feil fall på garasjegulvet ikke utgjorde noen mangel, men i verste fall en ulempe som enkelt kunne avhjelpes med å koste snø og vann ut. Avslutningsvis bemerket selskapet at det ikke kunne se at det forelå noe ansvarsgrunnlag for erstatningskrav, jf. avhl. § 4-14, jf. § 4-5.

I brev av 11.06.2008 (**bilag 26**) oversendte kjøpers advokat skriv fra Veks Elektro AS hvor utbedring av boligens elektriske anlegg ble estimert til kr. 35 000,-. Det ble også oversendt skriv fra Veks Elektro AS datert 05.05.2008, hvor legging og tilkobling av varmekabler til termostat ble estimert til kr. 36 875,-. Det ble anført at selger måtte holdes ansvarlig for boligens el-anlegg.

I e-post av 23.06.2008 (**bilag 27**) opplyste kjøper at de til nå hadde kr. 53 435,- i fakturautgifter i saken, og kr. 80 000,- i advokatutgifter.



# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I e-post av 24.06.2008 ga selskapet kjøper et nytt tilbud på prisavslag på kr. 650 000,- som fullt og endelig oppgjør i saken (**bilag 28**). Oppjustering ble gjort på bakgrunn av at selskapet under tvil kom frem til at de ville tilby kr. 75 000,- i erstatning.

I e-post datert 02.07.2008 (**bilag 29**) oversendte kjøpers advokat aksept fra kjøper på selskapets tilbud datert 30.06.2008 (**vedlagt bilag 29**). Her bemerket kjøpers advokat følgende:

*"Det gjøres klart oppmerksom på at alle forhold som ikke måtte være kjent i dag kan reklameres på senere."*

Kjøper fremmet en ny reklamasjon overfor selskapet i e-post datert 09.11.2008 (**bilag 30**). I forbindelse med utbedring av fuktskadene i kjelleretasjen var skadene mer omfattende enn hva man trodde. Det viste seg at det var mer fukt i bad og leilighet, det hadde blitt benyttet feil fyllmasse i bad i tidligere garasje, hovedledningsrør og strøminntak hadde ligget i vann, en bærevegg hadde blitt revet vekk for å lage dør til vaskerommet, det var sprekker langs vegg mellom hus og garasjen, samtidig som at garasjetaket hang. Kjøper krevde en utbetaling fra selskapet på kr. 400 000,-.

Våtromsservice AS utarbeidet skaderapport over kjellergulvet datert 15.09.2008 (**bilag 31**). Ved utbedring av kjelleren hadde kjellergulvet blitt undersøkt om det var forsvarlig å bygge videre på, og det ble under betongplaten avdekket 20 cm med våt sand, lecagrus og 1 cm isolasjon, og i bunnen lå det en grovplate. Grovplaten gjorde at den våte sanden aldri ville tørke ut. Dette førte til merkostnader for kjøper i form av at betonggulv, vannrør, elektriske ledninger og vegger måtte fjernes og bygges opp igjen fra grunnen av.

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 15.12.2008 (**bilag 32**). Selskapet var av den oppfatning at ytterligere fukt i kjeller, feil fyllmasse i bad, bærevegg ved vaskerom, sprekker i vegg mellom huset og garasjen, hovedledningsrør samt strøminntak var forhold som var omfattet av forliket som ble inngått 03.07.2008. Hva gjaldt fyllmassen hadde kjøper subsidiært reklamert for sent. Videre var det forhold at garasjetaket/terrassen hang ikke et forhold som utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Av selskapets brev hitsettes:

*"... Vi ble enige om et fullt og endelig oppgjør i saken 3.juli i år ... forliket omfatter da alle forhold som var kjent og reklamert på dette tidspunktet. Forliket omfatter derfor alle rom dere har reklamert for i kjeller herunder hall, soverom, kjeller/hybelleilighet, vaskerom, og alle bad i kjelleren. Altså har tilnærmet hele kjelleren vært en del av forliket."*

*Slik vi oppfatter [Våtromsservice] var det ikke planlagt å rive opp gulvet, men dette var noe dere selv krevde skulle tas opp. Det ble da oppdaget mer mugg og fukt, og den uheldige fyllmassen og feil ved hovedledningsrør.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Det vil alltid være en risiko for at et forhold kan være både mer eller mindre omfattende enn først antatt. Når man har inngått en minnelig løsning slik som i denne saken, er dette en risiko som påligger partene. Når det gjelder fyllmassen og feil ved hovedledningsrøret anser vi videre disse forholdene å ligge innenfor det som er omfattet av forliket. For øvrig bemerkes at det ikke er dokumentert at problemer med fyllmassen eller hovedledningsrøret har medført vesentlige kostnader.*

*Det er derfor selskapets standpunkt at forholdet må anses som fullt og endelig oppgjort med forliket 3.juli i år...*

*... I alle tilfelle finner vi at det er reklamert for seint. Når det gjelder fyllmassen har [Våtromsservice] opplyst oss at forholdet ble oppdaget i juli, uten at han kunne tidfeste det nærmere enn at det var før han reiste på ferie...*

*Når det gjelder bæreveggen ved soverommet har [våtromsservice] forklart at dette ble oppdaget i august. Han anslo kostnadene med utbedring av dette til å være kroner 5-10 000,-. Forholdet anses derfor ikke å utgjøre noe vesentlig avvik slik at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 annet punktum...*

*... Med tanke på garasjetaket / terrassen som henger har [våtromsservice] forklart at terrassen har seget noe. Det er lekkasje i brudd mellom støpt plate og husveggen. Dette ble oppdaget da en rev fronten av garasjen og fjernet terrassebordene.*

*Det er ikke inngitt noe pristilbud på dette. Slik vi oppfatter [våtromsservice] ønsker dere muligens å rive hele terrassen og bygge den opp på nytt slik at en kan få en bedre takhøyde inne. Denne delen skal etter det vi forstår over nyttår bygges om til en utleiedel. I rene reparasjonskostnader antydte [våtromsservice] at en vil komme langt med kroner 10-20 000,-. Også her er det vår oppfatning at forholdet ikke utgjør noe vesentlig avvik, slik at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9.*

*Når det gjelder sprekk langs vegg mellom huset og garasjen viser vi til at dette allerede ble nevnt i dere i e-post som er videresendt fra advokat Krohn til undertegnede 17.juni. I e-posten heter det "... Det ble oppdaget en stor sprekk i venstre hjørne på husets oppside, dv der den gamle garasjen er". Forholdet anses derfor for å være omfattet av forliket, jf. det som er nevnt over. Det tas uansett forbehold om å påberope seg at det er reklamert for seint."*

Kjøper påklaget selskapets avslag i e-post datert 15.12.2008 (**bilag 33**). Det ble anført at kjøper hadde reklamert rettidig hva gjaldt fyllmassen i kjeller, ettersom dette forholdet ikke ble oppdaget før i midten av august 2008. Hva gjaldt sprekk mellom husvegg og garasje var dette en annen sprekk som ikke var omfattet av det tidlige forliket.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Selskapet opprettholdte sitt avslag i e-post datert 16.12.2008 (**bilag 34**). Kjøper ble anbefalt å klage saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring eller Forsikringsklagekontoret.

Kjøper fremmet reklamasjonen direkte til selger i brev av 08.02.2009 (**bilag 35**).

I e-post av 12.03.2009 informerte kjøper selskapet om at saken ville bli klaget inn videre til klageinstans (**bilag 36**).

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 14.06.2009 (**bilag 37**). Det ble anført at de forhold hadde blitt avdekket i etterkant av forliket, ikke var omfattet av forliket med selger.

I e-post datert 01.07.2009 opplyste selskapet til KKFE at kjøper hadde klaget saken inn både for FKK og KKFE, og selskapet ventet på tilbakemelding på hvor klagen ble ønsket behandlet (**bilag 38**).

I e-post av 16.07.2009 opplyste kjøper at de ønsket saken behandlet av KKFE (**bilag 39**). Det ble varslet om at kjøper hadde nye dokumenter i saken som de ønsket å sende.

Byggmester Paul Morten Medhus utarbeidet skaderapport knyttet til balkongdekket datert 28.08.2009 (**bilag 40**). Ved nærmere riving og besiktigelse av betongdekket til terrasse viste det seg at det var store svakheter i form av for lite armering/betong tykkelse. Innfesting var ikke henhold til NBIs anbefalinger, og betongdekket hadde løsnet fra vegg og forårsaket sprekk mellom plate og vegg. Videre hadde betongplaten fått setninger inne ved vegg, som igjen gjorde at denne fikk feil fall og vann rant mot vegg. Av rapporten hitsettes:

*"Det er etablert rom under altan mot veset uten at altan er isolert på overside. Her er det påvist lekkasjer til innomhus himling. Tredekket på altanen må fjernes, betongdekket isoleres og tekkes, material med vannskade innomhus må erstattes.*

*Ved nærmere riving og besiktigelse av betong dekke, viser det en stor svakhet i beregninger – som innfesting / armering – se bilder 99-107.*

*Betongplaten har en stor bøy i seg (svikt i selvbærende / bærende tyngde) som følge av for lite Armering / betong tykkelse. I hht NBI sin minimum armeringsberegninger.*

*Innfesting i vegg er utført med 3,2\*125 mm spiker (dvs mellom betong dekke og vegg som er lett klinker stein. Er ikke ihht til NBI sine godkjenninger til innfesting av betongplate. Dette har videre ført til at betong dekke har løsnet fra vegg og forårsaket sprekk mellom plate og vegg. Videre har betongplaten fått setninger inne i vegg, som igjen gjør at denne har fått "feil" fall – og renner mot veggen.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Over tid kunne dette ført til at betong platen ville bryte sammen og forårsaket store skader, materielle som person skader...*

*... Kostnader på utført arbeid pr 28.08.2009 beløper seg til kr 173 000,- inkl. moms.*

*Kostnader innvendig er ikke kalkulert pr. dato.*

*Fremdriftsplan er heller ikke tidsfestet."*

Vedlagt skaderapporten fulgte bilder over terrassen/betongdekket (**bilag 41**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 29.09.2009 (**bilag 42**). Sekretariatet kom til at forholdet knyttet til fundamentering og bæring av terrassedekket var forhold som ikke var omfattet av partenes forlik i juli 2008, og kunne gjøres gjeldende overfor selskapet. De øvrige forholdene som hadde blitt avdekket etter forliket var imidlertid omfattet av partenes forlik. Av sekretariatets vurdering hitsettes:

*"Innledningsvis vil sekretariatet bemerke at denne saken både har et stort omfang, et komplisert saksforhold og er av stor økonomisk betydning for partene. Ideelt sett egner saken seg derfor ikke til skriftlig saksbehandling hos KKFE, jf. klagekontorets mandat § 5 bokstav C. Sekretariatet har likevel valgt å behandle kjøpers klage på bakgrunn av de fremlagte dokumenter i saken.*

*Kjøper har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til utbetaling av ytterligere prisavslag for skader i boligen, og anfører at de avdekkede forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.*

*Selskapet har begrunnet avslaget med henvisning til at kjøper allerede har akseptert selskapets tilbud som et endelig oppgjør på det reklamerte forhold, og at en utvidelse av skadeomfanget i ettertid er kjøpers ansvar.*

*Det rettslige grunnlaget for tvisten er utbetalingstilbud datert 24.06.2008 på kr. 650 000,- og aksept på tilbudet som ble formidlet av kjøpers advokat i e-post 02.07.2008 og i kjøpers e-post av 03.07.2008.*

*Ved aksept av selskapets tilbud godtok kjøper fullt og endelig oppgjør fra Protector Forsikring ASA i saken. Forliket omfattet alle de forhold som var kjent og reklamert på dette tidspunktet; herunder forhold knyttet til boligens drenering, hovedbad, hall i kjeller, vaskerom, 3 soverom, hybelleilighet, 3 stk bad i kjeller, terrasse, elektrisk anlegg, maur, kjøkken og garasjeggulv. I kjøpers aksept ble det gjort oppmerksom på at alle forhold som ikke var kjent på aksepttidspunktet kunne reklameres på senere.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskiftforsikring

*For at kjøper skal kunne gjøre nye mangelskrav gjeldende mot selger/selskapet, må de nye avdekkede skader ikke knytte seg til de forhold som omfattes av forliket mellom partene.*

*I etterkant av utbetalingen fra selskapet reklamerer kjøper over mer fukt i kjeller, fyllmasse i kjeller, hovedledningsrør og strøminntak i kjeller, bærebjelke i vaskerom, sprekker langs vegg mellom hus og garasje, samt svikt/bøy i balkongdekke.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at ytterligere fukt i kjeller, fyllmasse i kjeller, hovedledningsrør og strøminntak samt bærebjelke til vaskerom, må anses å falle under de samme skadeforhold som kjøperne aksepterte fullt og endelig oppgjør for i aksept 02.07.2008. Kjøper kan ikke i ettertid kreve dekket ytterligere kostnader knyttet til utbedring av disse bygningsdelene, når selskapet allerede har tilbudt oppgjør for disse skadeforhold. At det avdekkes ytterligere skader ved de reklamerte bygningsdeler/forhold i kjeller, er noe kjøper skulle tatt høyde for før tilbudet fra selskapet ble akseptert. Kjøper må her anses å være avtalerettslig bundet av sin aksept, og er da avskåret fra å fremme ytterligere krav for kjelleren.*

*Når det gjelder terrasse mot vest har imidlertid sekretariatet under tvil kommet til at dette forholdet ikke omfattes av forliket som ble inngått mellom partene i juli 2008.*

*På aksepttidspunktet var det kjent at terrasse mot vest manglet isolering på oversiden og en takrenne. I skaderapport til byggmester Medhus datert 28.08.2009 fremkommer det imidlertid at betongplaten til terrasse viser seg å ha store svakheter i form av for lite armering/betong tykkelse. Innfesting er ikke henhold til NBIs anbefalinger, og betongdekket har løsnet fra vegg og forårsaket sprekk mellom plate og vegg. Over tid står betongplaten i fare for å bryte sammen og forårsake store skader.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at fundamentering og bæring av terrassedekke er et annet skadeforhold enn isolering av overside av terrasse. Forholdet knyttet til betongdekke kan derfor gjøres gjeldende overfor selskapet uten at forliket fra juli 2008 skal stå til hinder for dette.*

*På bakgrunn av at det for sekretariatet ikke er fremlagt dokumentasjon på utbedringskostnadenes størrelse, foretar ikke sekretariatet noen vurdering av hvorvidt betongdekket utgjør en mangel etter avhendingslovens regler. Dersom det er snakk om høye kostnader vil sekretariatet imidlertid bemerke at vesentlighetskriteriet etter avhl. § 3-9, 2.pkt kan sies å være oppfylt.*

*Sekretariatet vil etter det ovennevnte be selskapet om å foreta en ny vurdering av forholdet knyttet til betongdekke til terrasse mot vest”.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I brev av 01.10.2009 ba selskapet kjøper om å opplyse hvor mye de totale kostnadene for terrassen beløp seg på, og hvor stor del av kostnadene som beløp seg til fundamentering og bæring av terrassen (**bilag 43**).

I e-post av 05.10.2009 opplyste kjøper at arbeidet enda ikke hadde blitt slutført (**bilag 44**). Beløpet kr. 173 000,- var et beløp som knyttet seg til fundamentering og bæring av terrassen, men det var ikke det totale beløpet for dette arbeidet.

Selskapet foretok en ny vurdering av forholdet knyttet til betongdekket til terrassen, men opprettholdt sitt tidligere standpunkt i brev til KKFE av 27.10.2009 (**bilag 45**). Det ble anført at forholdet var omfattet av forliket i 2008, subsidiært at kjøper hadde reklamert for sent. Av brevet hitsettes:

*”Vi vil her peke på at det allerede i tilbudet fra våtromsservice 23.april 2008 lå til grunn forslag om å rive eksisterende plating og støpe nytt gulv. Vi fastholder at dette ligger innenfor forliket som ble inngått mellom partene 3.juli 2008.*

*Selv om en skulle anse dette som et nytt forhold vil mener vi uansett er reklamert for seint. Det bemerkes at sekretariatet ikke synes å ha vurdert denne anførselen. Da arbeidet til byggmester Medhus er utført juni/juli 2008, må forholdet nødvendigvis ha blitt oppdaget senest på dette tidspunktet. Det reklameres først 9.november, noe som i alle tilfelle er over tre måneder senere. Fra vårt brev 15.desember 2008 gjentas det at avhendingsloven § 4-19 følger at kjøper mister retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.”*

I e-post datert 04.02.2010 klaget kjøper saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 46**).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt ytterligere avdekkede forhold ved boligen kan gjøres gjeldende overfor selskapet/selger i henhold til avhendingsloven.