

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE - 131

24.02.09

**Saken gjelder:** Råteskader i vegger og tak, samt fuktskade og feil innfesting av gulvbelegg i sluk på bad, avhendingsloven § 3-9, annet punktum, samt avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Enebolig bygget i 1954, ble i november 2007 solgt "som den er" for kr 1.070.000. I boligsalgsrapporten var det gitt en rekke risikoopplysninger om råte i tilknytning til vegger og tak, samt negative forhold på bad. Etter overtagelsen avdekker kjøper råteskader under vindu på stue. Det blir innleid takstmann som avdekker omfattende råteskader i vegger og tak, samt at det stor fuktighet i konstruksjoner på bad på grunn av at vann trenger inn under gulvbelegget på grunn av at dette ikke er riktig festet i sluket.

I salgsdokumentasjonen er det gjennomgående gitt lave tilstandsgrader, selv om de forhold som er avdekket av takstmannen er relativt alvorlige.

Protector Forsikring ASA har tidligere påberopt for sen reklamasjon. Denne anførselen synes ikke å være opprettholdt.

Antatt økonomisk omfang: Utbedringskostnadene er vurdert til om lag kr 120 000 eks mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

KFE er i det vesentlige enig i sekretariatets vurdering, både hva gjelder begrunnelse og resultat. Sekretariatets vurdering av 25.11.2008 er inntatt i redegjørelsen. Det vises derfor til denne.

#### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak nr 11874-002-438.

Enebolig fra 1954 ble 14.11.2007 solgt "i den stand den var ved kjøpers besiktigelse" for kr 1.070.000 jfr kjøpekontrakt (Bilag 1).

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Forut for salget utarbeidet ABCenter salgsoppgave over eiendommen (Bilag 2).

Fra side 3 i denne hitsettes:

*"Kledning på sydvegg er byttet. Ytterdør byttet for 5 år siden. Nymalt for 3 år siden."*

Forut for avtaleinngåelsen fylte selger ut Protector Forsikring ASAs egenerklæringsskjema (Bilag 3).

På spørsmål om selger kjenner til feil tilknyttet våtrommene har selger krysset av for "JA", og i kommentarfeltet skrevet "*se boligsalgsrapport*".

På spørsmål om selger kjenner til om det er/ har vært fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/ kjeller har selger krysset av for "JA", og i kommentarfeltet skrevet "*se boligsalgsrapport*".

På spørsmål om selger kjenner til om det er/ har vært sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr har selger krysset av for "JA", og i kommentarfeltet skrevet "*se boligsalgsrapport*".

Forut for avtaleinngåelsen utarbeidet Erik Sørensen AS boligsalgsrapport over eiendommen (Bilag 4). Det fremkommer av boligsalgsrapporten at denne er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste detaljeringsnivå.

Fra rapportens konklusjon hitsettes:

*"Her er det senere år foretatt en del vedlikehold/oppgradering. Det som i første omgang bør utbedres utvendig er pipebeslag og kledning ved bunn av vegg syd. Innvendig er det i første omgang våtrommene som trenger oppgradering. Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter."*

Fra punktet om veggkonstruksjoner og utvendige fasader hitsettes:

*"Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjoner og fasader, med tilfeldig valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå."*

### *Vurdering*

*Yttervegger er i tre med liggende og noe stående kledning, førstnevnte er sandblåst og sistnevnte er montert rett utenpå opprinnelig kledning. Deler av kledning er byttet og hvor noen bord av nyere dato trenger utbedringer ved bunn av vegg syd. Noe råte i bunnen av vasshelle på vegg nord 2. Etasje.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Veggkonstruksjoner og utvendige fasader er gitt TG 2.

Under punktet om vinduer og dører er det opplyst at vinduene er av type isolerglass, og har vanlig elde og slitasje ut fra alder. Vindu og dører gis TG 1. Det opplyses om råte i bunnen av vindu på vegg syd 2. Etasje. Dette gis TG 2.

Fra punktet om takkonstruksjon hitsettes:

*"Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinnsjekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander eller lignende.*

### *Vurdering*

*Taket er av type saltak, har litt seg. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim 2x6", ingen kryssavstivning montert. Isolasjon lagt ut av type glassvatt. Gamle spor etter husbukk, ser ut til å være i begrenset omfang. Øverloft kunne med fordel vært bedre. Gamle fuktmerker ved pipe. Er som forventet ut fra alder.*

Takkonstruksjonen er gitt TG 1.

Fra punkt om taktekkning hitsettes:

*"Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også under5tak, vindskier og gesimser.*

### *Vurdering*

*Taket er tekket med betongtakstein, hvor mønepanne ligger løst, stein har høy grad av elde. Undertak består av bord hvor noen har en del tørråte, hovedsakelig ved gavelvegger. TG:1*

*Noe råte i vindskier side nord TG: 2."*

Fra punkt om bad hitsettes:

*"Gulvet er med beleg, trenger utbedringer ved dør og går ikke ned i sluk. Veggene er med plater. Dårlig valgt løsning med kun tapet på vegger i våtsone med kar. El. Vifte montert i yttervegg. Vanlig standard på baderomsinnredning, hvor klosett er sprekt.*

*Litt fukt målt i gulv ved sluk og klosett, er vanlig. TG: 1."*

Eiendommen ble overtatt uten forbehold 30.11.2007 jfr overtagelsesprotokoll (Bilag 5).  
Overtagelsesprotokollen inneholdt imidlertid blant annet følgende ordlyd:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*”Vi ble oppmerksom på en sprekk under vindu vegg syd/ vest – usikkert hvorfor – sjekke med takstmann.”*

Takstmann Jan Willy Jensen besiktiger eiendommen 21.04.2008 og utarbeider 25.04.2008 takstrapport (Bilag 6).

Fra takstrapporten hitsettes om de påberopte forhold:

*”Lekkasjeskader under vinduer med etterfølgende sopp/muggskader i veggplater. Størst skade for gavlvegg stue. Mindre skade langvegg stue. Mindre skade gang.*

*Råteskader i gesims vindskier og under tak inkl. gavlsperre.*

*Gavlvegg stue har vært åpnet utvendig. Det er nyere panel fra bunnen og opp til og med under vannbrett. Ny kledning fra hjørne inn til vindu opp til øvre vannbrett. Nytt vannbrett i overkant. Til tross for slik utvendig utbedring så har man ikke utbedret innvendige skader. Det registreres at innfesting av vindu ikke er rørt. Dette indikerer at man heller ikke har reparert skader i bæresystem.*

*For vinduer på langfasade er det registrert tilsvarende fuktskader i noe mindre omfang under vindu. Denne veggen er kledd om utvendig, men tidspunktet for dette er ukjent. Kledning er lagt utenpå gammel kledning.*

*Vindu i gang har også noe skader i underkant. For denne veggen er det ikke gjort noe inngrep utvendig.*

*Under befaringen ble det registrert store råteskader i gesis og vindski mot nord-øst. Loft ble besiktiget. Det er store råteskader i taktro inn til ca 2 m fra vindski i nedre kant og avtakende oppover til ca 1 m nedenfor møne. Deler av takbord er i ferd med å bryte sammen/ falle ned. Det er råteskader i gavlsperre øvre kant.*

*Baderom ble påvist. Det var stor nedfukting av baderomsgulv. Belegg er ikke innfestet til sluk med klemring. Det kommer derved vann inn under belegg ved sluket.*

Om skadeomfanget uttaler takstmannen:

*”Større skader i gavlvegg stue. Det må påregnes råteskader i bindingsverk rundt vindu. Det registreres fuktskjolder i gulvbord. Dette indikerer at det også kan være skader i bunnsvill under vindu. Vannbrett over vindu er feilmontert og på en slik måte at man på sikt vil få lekkasjer.*

*Skade rundt/under øvrige vinduer av noe mer begrenset omfang.*

*Skade på tak ca 10 m<sup>2</sup> Vindskier på en side og gesims til ca 2,5 m inn fra hjørne.*

*Baderom er skadet idet belegg ligger løst.*

Reparasjonskostnadene for veggene anslås til kr 62 500,- eks mva. Reparasjonskostnadene for taket anslås til kr 34 000,- eks mva. Reparasjonskostnadene for baderommet anslås til kr 21 800,- eks mva.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Takstmannen kommenterer videre forholdet mellom de avdekkede forhold og det som var omtalt i boligsalgsrapporten og om standardhevingsfradrag. Om veggene uttales:

*”Boligsalgsrapport avsnitt yttervegger gir signaler om noe råte i bunnen av vannbrett på vegg nord 2. Etg. Videre signaler om at noen kledningsbord må skiftes. Det er ikke gitt signaler om gjennomgående råte og soppskader i vegger. Heller ikke om skader i gulv. Kjøper har tatt beslutning om å omtapetsere stue. I prisberegning er det ikke tatt med noen form for overflatebehandling innvendig. Dette dreier seg kun om reparasjon av skader over partielle områder. Det er derved ikke gitt noe råd om fradrag grunnet aldersforringelse.*

Om taket uttales:

*”Boligsalgsrapport oppgir noe råte i vindskier side nord. Det gies ikke opplysninger om skade i gesims. Det er opplyst om noe råte/tørråte i tak...*

*Skade på gesimser og vindskier er vesentlig mer omfattende enn hva som beskrives i boligsalgsrapporten. Det samme gjelder skade på tak. Det er allikevel gitt informasjon om noe skader og det er derfor grunnlag for noe fradrag, selv om reparasjon ikke gir noen helhetlig forbedret konstruksjon av tak. Det anbefales fradrag 40 %.*

Om badet uttales det:

*”Boligsalgsrapport opplyser om gulvet. Gulvet er med beleg, trenger utbedring ved dør og går ikke ned i sluk. Litt fukt målt i gulv ved sluk og klosett, er vanlig. Tilstandsgrad 1. Kjøper opplyser at hun oppfattet dette slik at gulvet ikke hadde tilfredsstillende fall til sluk. Hun oppfattet ikke at beleg ikke var innfestet til sluk og at det var lekkasjer inn i gulv. Når man oppgir tilstandsgrad 1 og opplyser at man må tett noe med dør, så er også dette en indikasjon på at gulvet ikke har skader av betydning. Når man utfører reparasjon så må også vegger tapetseres om og andre konstruksjoner fornyes. Slik merkostnad er medregnet her. Det anbefales fradrag 30 %.”*

Takstrapporten inneholder en rekke bilder av de påberopte forhold.

Ved brev datert 27.05.2008 reklamerer kjøper over forholdene (Bilag7).

Det opplyses i brevet at forholdene ble oppdaget i desember 2007/ januar 2008. Det anføres at selger v/ takstmannen ikke har oppfylt sin opplysningsplikt. Fra brevet hitsettes:

*”Viser til Befaringsrapport utarbeidet av Jan Willy Jensen. Denne viser betydeligere større skader enn hva Boligsalgsrapporten til Erik Sørensen som fulgte prospektet tilsa.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det er etter min klare oppfattelse at Erik Sørensen har skrevet en slett rapport med et språk som er vanskelig for en uten bygningskompetanse å forstå og kan lett føre til misforståelser. En rapport skal skrives slik at det ikke er rom for at den mistolkes og det er tvil om hva der menes. Et eksempel på dette er måten han beskriver badets tilstand i sin rapport. Dette bekreftes også av Jan Willy Jensen i hans rapport.*

*Det bes om at Protector Forsikring går nøye igjennom og sammenligner de to rapportene som foreligger. Dere vil da oppdage at Erik Sørensen i sin rapport ikke beskriver husets tilstand slik det er i virkeligheten. Erik Sørensen sin rapport er slett formulert og utelater å forklare/beskrive de faktiske forholdene og vesentlige skader som hvis de hadde vært nevnt i rapporten ville vært vesentlig for kjøper å vite om før et evt kjøp.*

*Det er etter min mening en rapport som er så misvisende at det stilles spørsmål om dens troverdighet.*

*Kjøper føler seg lurt og ønsker med denne reklamasjonen kompensasjon for de omfattende reelle skadene det er på huset og som det ikke er nevnt i Erik Sørensen sin rapport slaik at disse kan utbedres snarest."*

Ved brev datert 04.06.2008 opplyser Protector Forsikring ASA at reklamasjonen er mottatt og at det vil bli innhentet kommentarer fra selger, megler og takstmann. Det tas forbehold om å påberope for sent fremsatt reklamasjon (Bilag 8).

I e-post datert 08.06.2008 uttaler selger seg om forholdene (Bilag 9).

Selger opplyser at hun ikke har forsøkt å skjule noe for kjøper, og mener hun har svart ærlig på alle spørsmål som ble stilt, og at hun i forhold til ting hun ikke har kunnet uttale seg om har henvist til boligsalgsrapporten. Videre er det opplyst at saken dreier seg om skader sleger ikke har hatt kunnskap om. Selger gir videre følgende beskrivelse av hva som er gjort med utvendig panel som hun kjenner til:

*"Jeg kjøpte Kråkereiaret våren 1998. Etter en stund oppdaget jeg fukt under stuevindu på gavlveggen. Jeg tok kontakt med eiendomsmegler og selger, og etter mye fram og tilbake endte det med at tidligere eier skulle sende ut, og betale en snekker som skulle fikse veggen for meg. Han rev opp en del av veggen og byttet en del isolasjon og panel. Er litt usikker på om dette var i 1998 eller 1999. Etter dette har jeg ikke merket noe mer fukt her og regnet med at alt var i orden. Ellers har jeg ikke gjort noe annet utvendig enn å male huset et par ganger."*

I e-post datert 08.08.2008 uttaler takstmann Sørensen seg om forholdene (Bilag 10).

Fra e-post hitsettes:

*"undertegnede [mener] at de aller fleste punktene er nevnt i br. Rapporten, men ikke eksakt omfang da dette er nivå en. Her er også anført flere 2 ere. En del veggskader ser ut til kun å*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*være synlig etter fjerning av tapet. Kan ikke skjønne hvorfor gulv på badet må hugges opp. Her må en ikke glemme alder på boligen og at det er flere bemerkninger.”*

Takstmann Johan Roland utarbeider 29.08.2008 takstrappport over skaden (Bilag 11).

Fra rapportens konklusjon hitsettes:

*”Boligen var på kjøpestidspunktet ca 53 år gammel, og har et reelt behov for vedlikehold/oppgradering Foruten skaden på bad, er samtlige av skadene funnet på konstruksjoner som har oversteget forventet levetid. Skadeårsakene er normal alderssvekkelse. Levetid er opplyst i BSR. Basert på baderommets svake helhetsinntrykk, samt opplysninger i BSR om at våtrom trenger oppgradering, ser vi ikke beleggets utetthet mot sluk, og avløpets tilstopping som noe unormalt. Vi har ikke utarbeidet noen kostnadsberegning. Takstmann J.W. Jensen har utarbeidet reparasjonsbeskrivelse og kostnadsberegning. Vi anser kostnadene for å være reelle, men grunnet de svært alderssvekkede konstruksjonene vil arbeidene innebære 100 % forbedringsverdi.”*

Om årsaken til forholdene på baderommet uttales:

*”Det er grunn til å tro at avløpsrøret over lang tid er tilgrodd med fett, hår, såpe og annen normal forurensning på rørets innside. Etter hvert er kapasiteten redusert så mye, at avløpet ikke kan ta unna. Beleggets manglende tetting mot sluk, medfører at vannet trenger ut også på undersiden. Golvet er utført med tilstrekkelig fall til sluk slik at når badekaret er tomt, dreneres vann på badegolvet til sluket. Fuktmålinger viser forhøyet verdier i areal nærmest sluk, og minkende med avstanden. Det er grunn til å tro at sluket, og avløpet vil kunne fungere helt tilfredsstillende etter spyling. Sluket er plassert under servant. Det er nødvendig å bøye seg ned for å observere dette. Ved å bøye seg ned er det likevel godt synlig at belegget ikke er ført ned i sluket.”*

Deretter viser takstmannen til hva som fremkommer av BSR og uttaler følgende om følgeskader:

*”Det er ikke funnet reell følgeskade. Forutsatt at årsaken blir utbedret, er det grunn til å tro at fukten i betonggolvet vil kunne tørke ut av seg selv, uten inngrep.”*

Om skaden i gavlvegg på stue uttaler takstmannen:

*”Skadebildet indikerer lekkasjer over lang tid. Da tapet var fjernet på besiktigelsestidspunkt, var skaden klart synlig. Fra tilnærmet alle vinkler og avstander i rommet.*

*Årsak:*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Grunnet normal alderssvekkelse av utvendig kledning/ vindu, og bakenforliggende tettesjikt, har regnvann trengt inn i veggen i/ved vinduet. Lekkasje har pågått over flere år. Basert på at utvendige konstruksjoner ikke er synlig fornyet i nyere tid, er det grunn til å tro at lekkasjen pågår ennå. Vinduene er ca 30 år gamle.*

Det fremkommer videre at det ved besiktigelsen blir fremvist skader også på vindu mot øst, men i et tidligere utviklingsstadium. Om råteskadene på loft og tak uttales det:

*”På hjørne mot NV er funnet reell råteskade i parti av takbord synlig fra loft. Råteskaden strekker seg ned mot utvendig gesims som også er råteskadet. Råteskaden i gesims er synlig fra utsiden. Loftet er tilgjengelig via en enkel loftsluke, uten fastmontert stige. Den innvendige råteskaden i takbord er ikke synlig fra luken. Det er nødvendig å gå helt bort til skaden for å se denne.*

*Årsak:*

*Det er funnet årsakssammenheng mellom antatt partiell lekkasje/utetthet i takstein/undertekking, og skadene i både utvendige gesims og innvendige takbord. Regnvann har over tid trengt gjennom takets utetthet, og medførte råte i underliggende konstruksjoner.”*

Ved brev datert 23.09.2008 avslår Protector Forsikring ASA kravet (Bilag 12).

Om avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 uttales det følgende:

*”Boligsalg rapporten er utarbeidet etter en nivå 1 vurdering. Skadetakstene er en nivå 3 med meget mer inngripende vurderinger. For at selger/Protector skal bli ansvarlig for utførelsen til takstmannen som utarbeidet Boligsalg rapporten og hans eventuelle mangelfulle vurderinger, kreves det i følge rettspraksis at Sørensen må ha vært grovt uaktsom. Det er i vår sak ikke grunnlag for å si at Sørensen har opptrådt grovt uaktsomt i sin utførelse eller rapport. Når det gjelder fuktskader under vinduet i gavlveggen har Kittelsen ikke hatt kunnskap om de forholdene som nå er avdekket.”*

Det vises til at etter at Kittelsen kjøpte boligen i 1998 ble det avdekket fukt under vinduet, som ble utbedret av tidligere eier. Det uttales videre at Kittelsen ikke har hatt problemer med fukt etter dette.

Om avhendingsloven § 3-9, andre punktum anføres det:

1. *”Ved salget ble det utarbeidet en boligsalg rapport. Dette er en nivå 1- rapport uten inngrep som baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner og kan ikke uten videre sammenlignes med en nivå 3- rapport.”*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

2. *"Utgangspunktet for hvilke forventninger man objektivt sett kunne ha til denne boligen er hvilke opplysninger kjøper hadde tilgang til ved inngivelse av bud. Her står boligens synlige tilstand og de opplysningene som er i salgsdokumentene sentralt."*

Protector Forsikring ASA knytter deretter vurderingen til de enkelte forhold. Vedrørende baderommet anføres det:

1. *"Det er opplyst om en løsning hvor belegget ikke går ned i sluket. Dette kan man som kjøper ikke påklage etter kontraktsinngåelsen. Det vises til avhendingsloven § 3-10. På denne bakgrunn må kjøper anses å ha overtatt den risikoen det medfører å ha et bad med denne løsningen. Videre er det i salgsdokumentene opplyst at våtrommene trenger oppgradering."*

Vedrørende fuktskader i vegg i tilknytning til vinduer anfører Protector Forsikring ASA:

1. *"Årsaken til skadene skyldes i følge takstmann Roland at regnvann har trengt inn i vegg i/ved det 30 år gamle vinduet. Dette på grunn av alderssvækkelse av vindu og utvendig kledning og bakenforliggende tettesjikt. Skaden må etter vårt syn anses påregnelig på bakgrunn av alder og kan ikke kreves dekket av tidligere eier eller under dennes ansvarsforsikring. Det foreligger ikke noe vesentlig avvik i lovens forstand, jf avhl § 3-9."*

Vedrørende skadene på tak anfører Protector Forsikring ASA:

1. *"Takstmann Roland angir årsak til råteskader å være utettheter i taktekkingen. Skadene må anses påregnelig på bakgrunn av alder."*
2. *"Det er i salgsdokumentene gitt en rekke negative opplysninger om de tilknyttede bygningsdeler."*
3. *"Det foreligger ikke noe vesentlig avvik"*

Ved brev datert 14.10.2008, fra advokat Pål A. Eide, opprettholder kjøper sitt krav (Bilag 13)

Vedrørende avhendingsloven § 3-9, annet punktum anføres det:

1. *"Kjøpesummen på kr 1.070.000 for dette huset samt egenerklæringen om husets tilstand og boligsalgsrapporten fra Erik Sørensen gir kjøper en berettiget forventning om at huset har slike skader som det Jan Willy Jensen i sin befæringsrapport av 21.04.08 har avdekket."*
2. *"Rapporten fra Johan Roland fastslår alle skader til normal alderssvækkelse. Det er ikke korrekt."*
3. *"Kjøper har vært fullt klar over husets alder men hun har selvfølgelig basert seg på de opplysninger selger har gitt."*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

4. *"Det er ikke påpekt spesielle bygningsmessige svakheter som kan forårsake råteskader i dette omfang, jf. "rotte-dommen" (HR-2008-1135-A)."*
5. Det kreves dekning av kr 103.134,50 for reparasjonene, etter standardhevingsfradrag, samt takstmannsutgifter. Vedrørende dette anføres det: *"Dette gir et avvik på ca. 9 %. Det ligger innenfor kriteriet "vesentlig dårligere stand" slik rettspraksis har oppfattet dette i relasjon til avhendingsloven § 3-9..."*

Vedrørende avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 anfører kjøper:

1. *"Det er åpenbart at selger må ha foretatt omfattende reparasjoner i nyere tid og at hun har vært klar over råteangrep som nå forårsaker omfattende reparasjoner."*

Ved brev datert 28.10.2008 opprettholder Protector Forsikring ASAS sitt standpunkt (Bilag 14).

Vedrørende avhendingsloven § 3-9, annet punktum anføres det om rottedommen:

*"Dommen er imidlertid ikke sammenlignbar med vår sak. Rottedommen vektlegger at det i salgsdokumentene ikke ble gitt noen mer konkrete eller direkte opplysninger knyttet til de påberopte forhold. Ved salget av Kråkereiaret ble det imidlertid gitt flere negative opplysninger som omhandler de fleste av bygningsdeler det nå kreves prisavslag for. Etter selskapets oppfatning synes Bukkebodommen (Rt 2002 side 1425) å være mer sammenlignbar som et utgangspunkt i den konkrete helhetsvurderingen.*

Ved brev datert 07.11.2008 klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring (Bilag 15).

Fra brevet hitsettes:

*"Det finnes ikke grunnlag for å hevde at det ble gitt flere negative opplysninger som det nå kreves prisavslag for."*

Protector Forsikring ASA opplyser i brev datert 11.11.2008 at de opprettholder sitt tidligere inntatte standpunkt og sine anførsler (Bilag 16).

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken 25.11.2008 (Bilag 17).

Fra Sekretariatets avgjørelse hitsettes:

*"Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring vurderer først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Etter bestemmelsen i avhendingsloven § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen.*

*Sekretariatet finner, ut fra de fremlagte dokumenter, at det ikke er gitt uriktige opplysninger om eiendommen.*

*Etter bestemmelsen i avhendingsloven § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom det er holdt tilbake opplysninger om eiendommen, som kjøperen hadde grunn til å regne med å få og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke har blitt gitt.*

*Sekretariatet kan ikke, ut fra de fremlagte dokumenter, se at det er ført bevis for at selger har holdt tilbake opplysninger om eiendommen.*

*Sekretariatet vil imidlertid nevne at det kan problematiseres om selgers takstmann burde avdekket omfanget av skadene og redegjort nærmere for disse i boligsalgsrapporten. Selv om det fra kjøpers side kunne være ønskelig med en mer utfyllende beskrivelse av forholdenes betydning i taksten, må det legges til grunn at en boligsalgsrapport kun er en overflatisk besiktigelse på enkleste nivå. Sekretariatet finner ikke at takstmannen burde avdekket ytterligere forhold i forbindelse med sin takstrapport. Sekretariatet har derfor kommet til at det ikke er holdt tilbake opplysninger, og det foreligger følgende ikke noen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Sekretariatet vurderer så om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder forholdets art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra forventbar stand, skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.*

*Sekretariatet finner det klart at forholdene knyttet til badet ikke kan påberopes som mangel da kjøper må ha vært kjent med dem på forhånd, da opplysningene om dette i boligsalgsrapporten er helt tydelige. Det følger da av avhendingsloven § 3-10 at disse ikke kan påberopes som en mangel.*

*Hva gjelder de øvrige forhold er sekretariatet av den oppfatning at de ikke, med hjemmel i avhendingsloven § 3-10, automatisk vil være utelukket fra en mangelsvurdering etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

*Hva gjelder skaden på veggen har takstmann Roland fremlagt en takstrapport som konkluderer med at årsaken til skaden er normal aldersslitasje. Det er kravstiller som har bevisbyrden for*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

sitt krav. Ut fra de opplysninger som er fremlagt kan sekretariatet ikke se at det er sannsynliggjort at skaden skyldes noe annet enn normal alderssvekkelse. I boligsalgsrapporten er det gitt opplysninger om råte i bunnen av vindu, og at bord trenger utbedring ved bunnen av veggene mot syd. Det er også i selgers egenerklæringsskjema krysset av for "JA" på spørsmål om selger kjenner til råteskader, og det er henvist til boligsalgsrapporten. Slik Sekretariatet ser det har kjøper her fått så mange risikoopplysninger at kjøper hadde en klar oppfordring til å undersøke forholdet nærmere dersom det var av betydning for kjøper å forsikre seg om omfanget av skaden. Når man tar husets alder i betraktning finner sekretariatet at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum, da det ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente.

I forhold til taket, er det opplyst om råte i vindskier. Det er videre opplyst om tørråte i undertak, og det er også gitt risikoopplysninger om taktekingen. Det taler for at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, andre punktum. Imidlertid er det gitt tilstandsgrad 1 for taket. Denne tilstandsgraden fremstår som lav i forhold til de skader som foreligger ved taket, og taler følgelig for at det foreligger en mangel. Sekretariatet er av den oppfatning at forholdene knyttet til taket utgjør et avvik fra hva kjøper kunne forvente, men at dette avviket ikke er vesentlig. Det foreligger derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Spørsmålet blir så om det foreligger en mangel dersom forholdet knyttet til vegger og tak ses samlet. Sekretariatet er av den oppfatning at de risikoopplysninger som er gitt om disse bygningsdelene tilsier at heller ikke disse forhold samlet kan utgjøre en mangel, selv om utbedringskostnadene for disse forholdene samlet er et ikke ubetydelig beløp."

Ved brev datert 02.12.2008 påklages Sekretariatets avgjørelse (Bilag 18).

Vedrørende avhendingsloven § 3-9, annet punktum anføres det:

"Utover dette viser jeg til at dersom man holder utenfor skade vedrørende bad gjenstår betydelige skader på vegger og tak stipulert til 64.540. Dette også med 40% fradrag for verdiforringelse. Dette utgjør 6% av kjøpesummen og ligger fortsatt over det nivå som etter rettspraksis og teori ligger innenfor kriteriet "vesentlig dårligere stand"..."

\*\*\*

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om eiendommen har en mangel i henhold til bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, samt avhendingsloven § 3-9, annet punktum.