

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 484

12.12.2014

Saken omhandler:

Lekkasje fra boligens yttertak grunnet feilmontert pipebeslag.
Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1997, ble i august 2013 solgt ”som den er” for kr. 3 500 000,-. Overtakelsen fant sted 01.10.2013. I mars 2014 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over lekkasje i yttertak med følgeskader. Kjøper opplyste at de i februar 2014 hadde oppdaget vann på fliser i entre i 1.etg og vannansamlinger i trapp opp til 2.etg. Det ble utarbeidet en skaderapport som bemerket at det var vannlekkasje fra boligens yttertak som følge av feilmontert utvendig pipebeslag. Ved store nedbørsmengder traff vannet pipebeslaget ved møne, som førte vannet inn under betongtakstein og ned på undertaket. Dette medførte at undertaket til stadighet ble tilført fuktighet, og når materialet ble mettet så oppstod det vannlekkasje. Det var behov for utbedring og kontroll av fuktskadet undertak, pipebeslag, himling og utvendig vindskibord. Selskapet av slo kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger ikke hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Lekkasje fra yttertak utgjorde videre ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble vist til at boligen og det gjeldende pipebeslag var 17 år gammelt. Takbeslag hadde videre en levetid på mellom 15-35 år, jf. NBI. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og anførte at feilmontert pipebeslag ikke var forventbart ut i fra verken boligens alder eller markedsføringen av boligen. Kjøper anførte videre at takets bygningsdeler ikke hadde utlevd sin forventede levetid. Utskiftning av et 17 år gammelt tak utgjorde et vesentlig avvik etter § 3-9, 2.pkt. Selger som hadde eid boligen i 16 år burde videre ha oppdaget feilen som hadde eksistert i boligen siden huset ble oppført. Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig dokumentert at lekkasjen fra yttertaket var et såpass synlig forhold ved avtaleinngåelsen, at det kunne legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet ved salget, jf. avhl. § 3-7. Boligen hadde heller ingen mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatet bemerket til slutt at feilmontert pipebeslag med påfølgende lekkasje utgjorde et avvik fra hva kjøper kunne forvente av boligen ved avtaleinngåelsen. Skadeforholdet utgjorde imidlertid ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet viste i den sammenheng til at både pipebeslag og takbeslag var 17 år gammelt ved avtaleinngåelsen, samtidig som at utbedringskostnadene vurdert opp mot boligens kjøpesum ikke var tilstrekkelig til å oppfylle vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 110 000,- inkl. mva (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjelder spørsmålet om lekkasjen fra yttertaket utgjør en mangel, er nemnda i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 17.6.2014. Vurderingen følger som Bilag 11 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor i all hovedsak til denne.

Med bakgrunn i kjøpers klage til KKFE, vil likevel nemnda knytte noen tilleggsbemerkninger til saken.

Kjøper har i sin klage til KKFE av 28.5.2014 (Bilag 9 til redegjørelsen), presisert at boligen kun var 17 år på avtaletidspunktet og at den i salgsdokumentasjonen var omtalt som «velholdt». Ut fra dette anføres at det skal mindre til før vesentlighetsterskelen i avhendingsloven § 3-9 annet punktum må ansees overskredet, slik resultatet ble i Høyesteretts avgjørelse inntatt i Rt. 2007 s. 1587.

Til ovennevnte bemerker nemnda at en opplysning om at en bolig er «velholdt» i seg selv ikke gir grunnlag for en høyere forventning om den tekniske standarden. En slik opplysning sier kun noe om hvordan boligen fremstår på overflaten. Nemnda viser her til Rt. 2010 s. 103 avsnitt 55.

Nemnda bemerker videre at boligen det var tale om i Rt. 2007 s. 1587 var markedsført til å være av høyere standard enn boligen i herværende sak. I tillegg var boligen i saken for Høyesterett vesentlig nyere enn i vår sak. Nemnda mener derfor at de faktiske omstendighetene i den foreliggende saken stemmer mer overens med den sak som var til behandling i Rt. 2010 s. 103. Dette har den konsekvens at vesentlighetsterskelen ligger høyere enn hva som var tilfellet i Høyesteretts sak fra 2007.

Ut fra en samlet vurdering av saken er nemnda av den oppfatning at eiendommen i vår sak nok var i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, men den var likevel ikke i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1364

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Enebolig ble i august 2013 solgt ”som den er” for kr. 3 500 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

”... **Standard**

Boligen fremstår som velholdt med meget god planløsning over to plan...

... **Byggeår**

Ca. 1997...

... **Boligtype**

Enebolig i kjede.

Byggemåte

Enebolig som er oppført i 2 etasjer. Bygningen er en trekonstruksjon med saltak (...)

Takkonstruksjon: Taksperrer med forenklet undertak. Taket er tekket med betong takstein eller plater...

... **Større innvendige moderniseringsarbeider**

Diverse normalt vedlikehold foretatt... ”.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de hadde bodd i boligen siden 1998. Videre opplyste selger blant annet:

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

Pkt. 8.1. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Svar: Nei... ”.

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 08.08.2013 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

”... **Sammenfattet beskrivelse**

... Beskrevne eiendom omhandler enebolig med utebod, oppført i 1997. Boligen henger sammen med nabo via sportsboder (...) Det er normal standard på overflater, innredninger og utstyr...

... **200 Bygning, generelt**

Enebolig som er oppført i 2 etg. Bygningen er en trekonstruksjon, med saltak. Boligen har normal standard og god planløsning.

Vedlikehold ol:

... Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring.

Generelt utsatte punkter er (...) yttertak...

... **227 Takkonstruksjoner**

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Taksperrer med forenklet yttertak. Taket er tekket med betong takstein eller plater.

Vedlikehold ol:

Takstmannen har ikke vært på taket...

... 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Elementpipe. Helbeslått over tak...

... Teknisk verdi bygninger

... Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst.arbeider): 515 000...".

Kjøper overtok eiendommen 01.10.2013, jf. bilag 1.

Ved reklamasjonsskjema datert 04.03.2014 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over lekkasje i yttertak med følgeskader. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"... Vil med dette gjøre følgende mangel gjeldende: Lekkasje i yttertak med følgeskader.

Søndag 16.februar: Det ble oppdaget vann på fliser i entre 1.etg. Det var også vannansamlinger i de nederste trinnene i trappen opp til 2. etg. Et teppe som lå i gangen var også gjennomvått, så det var snakk om mengder med vann.

Etter noe undersøkelser for å finne kilden til vannet, ble det oppdaget sprekkdannelse i himlingen over trappen. I tillegg til sprekkdannelse var det bobler i taket.

For å få ytterligere bekreftelse på at det var der lekkasjen stammet fra, tok vi en papirbit borti som øyeblikkelig ble gjennomvåt.

Det var tydelig at det var en lekkasje fra taket.

Yttertak er blitt delvis dekket med presenning for å forhindre ytterligere skade.

Dokumentasjon av skadeomfang og utbedringskostnad av innvendig og utvendig skade, vil bli ettersendt.

Boligen er kun seksten-sytten år og et tett tak er å forvente."

Ved brev datert 05.03.2014 (**bilag 6**) ba selskapet kjøper om å dokumentere sitt reklamasjonskrav.

Ved e-post til selskapet datert 11.04.2014, oversendte kjøper skaderapport utarbeidet av tømremester og takstmann Erik Slæperud v/ Takst og Bygningskontroll AS datert 11.04.2014 (**bilag 7**). Det ble i rapporten opplyst at årsaken til vannlekkasjen fra yttertak var feilmontert utvendig pipebeslag. Av rapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”... Skadeårsak/skadeomfang/utbedring

Reklamasjon/skadeårsak 1.

Eier overtok boligen den 1.okt 2013. Den 16.februar 2014 oppdaget eier en vanddam på gulvet i trapperommet/entre i 1.etg, som ligger rett under lekkasjeområdet. Det ble påvist synlige sprekker i den malte himlingen over trapperommet hvor vanninntrengingen har funnet sted. Årsaken til vannlekkasjen er feilmontert utvendig pipebeslag. Ved store nedbørsmengder treffer vannet pipebeslaget ved møne som fører vannet innunder betongtakstein og ned på undertaket. Dette medfører til at undertaket som er av type Brettex til stadighet blir tilført fuktighet som igjen medfører til at materialet blir mettet og som igjen medfører til vannlekkasje i yttertaket.

Reklamasjon/skadeårsak 2.

Råteskader på det øverste vindskibordet nedre del ble registrert. Se vedlagte bilde...

... Utbedringskostnader

Totale utbedringskostnader er skjønsmessig avrundet til kr. 110.000,- inkl. mva.

Estimert sum må anses som omtrentlig da det er vanskelig å stadfeste skadeomfanget med sikkerhet på nåværende tidspunkt da det må en avdekking av det berørte området... ”.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev datert 14.04.2014 (**bilag 8**). Det var ikke grunnlag for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold, jf. avhendingsloven (avhl.) §§ 3-7 og 3-8. Selskapet bemerket videre at lekkasje fra yttertak ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2. pkt. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

”... 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 forteller at de ikke har opplevd problemer med lekkasje fra yttertak i sin eiertid, noe som understøttes av at forholdet først oppdages av dere 16.02.14, godt over 4 mnd etter at dere selv overtok boligen. Vi ser i denne sammenheng også grunn til å bemerke at det i februar var 132,3 mm nedbør i området mot normalen som er 35 mm, og at dette kan være en medvirkende årsak til at forholdet først ble oppdaget da. Som takstmann Slæperud også skriver er det ved store nedbørsmengder at vannet trenger inn. Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1.ledd.

Spørsmålet er da om forholdet er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn dere hadde grunn til å regne med (...) jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Boligen er bygget i 1997, og det er ikke gitt opplysninger ved salget om når pipebeslaget er fra. I henhold til rettspraksis må man som kjøper da legge til grunn ”verste fall”, at det er fra byggeår. vi snakker således om et beslag som er 17 år gammelt. At boligen er eldre gjenspeiles videre i taksten

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

hvorpå det er tatt et erfaringsmessig fradrag på 515.000,- for elde, slitasje (...) og betyr i praksis at dere må regne med å bruke pluss/minus 515.000,- på å få boligen i normal stand som fra byggeår.

Norsk Byggforskningsinstitutt (NBI) utarbeider tabeller som beskriver utskiftningsintervaller for ulike bygningsdeler (...) For takbeslag angir NBI en levetid på mellom 15-35 år. Innenfor dette tidsintervallet er det påregnelig med utbedring og rehabilitering, og man må være forberedt på at funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå plutselig. Alderen innebærer med andre ord at risikoen for dette er overført til dere når eiendommen som her er solgt med et "som den er" forbehold i kjøpekontrakten. Når årsaken til forholdet er en bygningsdel som er utgått på levetid, kan det med andre ord ikke få betydning at beslaget er lagt feil. Av rettspraksis knyttet til dette viser vi til LH-2013-51017 hvor det fremkommer at fuktskader som følge av feillagt drenering ikke er selgers ansvar, all den tid dreneringen uansett er kommet innenfor et utskiftningsintervall...

... Basert på en helhetsvurdering er vår konklusjon etter dette at det ikke foreligger noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser...".

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post og brev datert 28.05.2014 (**bilag 9**). Av kjøpers klage hitsettes:

"... Boligen i denne sak er oppført i 1997 og omtales som velholdt i salgsprospektet. Feilen skyldes i dette tilfellet et feilmontert pipebeslag som har ført til lekkasje ned til undertak og videre i himling i 2.etasje.

En slik feil kan ikke sies å være forventet ut i fra verken bygningens alder eller slik den blir markedsført.

Videre er normal levetid for betongtakstein, lekter, sløyfer og taktro 30 til 60 år, Byggforskerien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler". Himlingen i 2.etasje er av gips og har et kort utskiftningsintervall på 20 år. Kilde: Holte FDV-nøkkel 2014, basert på NS 3451...

... Vi vil anføre at selger har fylt ut et egenerklærings skjema hvor de avviser at de kjenner til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Det kan derfor ikke tillegges noe betydning at de nå, når en lekkasje først har oppstått, igjen fastholder denne påstand.

Videre kan en stille seg spørsmålet om en som eier av boligen i ca. 16 år, burde ha oppdaget den feil som har eksistert siden huset ble oppført.

Når det gjelder tidspunktet for når vi oppdaget lekkasjen, er det vår vurdering, understøttet av takstrappert utarbeidet av takstmann Slæperud, at det kun var tilfeldigheter som gjorde at lekkasjen først kom til syne i himling 2.etg drøye fire måneder etter at vi overtok boligen...

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

... Vi vil anføre at Slæperud tydelig skriver at det ikke er nedbørsmengden i seg selv som har ført til lekkasjen, men feil på pipebeslaget som leder vannet innunder betongtakstein og ned på undertaket. Når så dette blir mettet vil en få en synlig lekkasje i himlingen...

... Vi vil (...) anføre at det er å forvente at når huset er bygget i 1997, så er også beslaget fra 1997. i henhold til SINTEF Byggforsk må pipebeslag skiftes ut mellom 20-40 år (...) ikke 15-35 år slik Protector hevder i sitt avslagsbrev. Hvilket vil si at det ikke kunne forventes at dette beslaget måtte skiftes ut nå, og at det heller ikke var utgått på levetid. Derfor er en nødt til og hensynta at beslaget er lagt feil. Dette er også den direkte årsak til at lekkasjen har oppstått, i henhold til skadetakstrapporten som er utarbeidet av takstmann Slæperud...

... Vi vil påpeke, som tidligere begrunnet, at det ikke er forventet å måtte skifte ut tak etter 17 år. Andre elementer som har kortere levetid derimot, som blant annet kjøkken og bad, er forventet å oppgradere og iberegnet oppgitt sum. I denne summen kan derfor ikke tak regnes med...

... Vi viser til Høyesteretts avgjørelse i Rt 2007 s. 1587 også kalt "Avvisningsrettsdommen". Høyesterett kom etter en konkret vurdering til at det forelå en mangel etter avhendingsloven § 3-9.

Utbedringskostnadene i denne saken utgjorde 3,36 prosent av kjøpesummen, i vår sak utgjør antatte utbedringskostnader 3,14 prosent.

Høyesterett uttalte i dommen i avsnitt 47 at det for kjøperen likevel må ha vært en klar og sentral forutsetning at taket var tett. Utbedringskostnadene var relativt beskjedne i forhold til boligens kjøpesum, men dette var ikke til hinder for at vesentlighetskravet ble ansett som oppfylt.

"Avvisningsrettsdommen" gjaldt overtakelse av en nesten ny leilighet, men vi mener at det også på et hus som ikke er eldre enn 16-17 år må kunne forventes at taket er tett, ref. levetidsbetraktningene i pkt.1.

Mangelen i "Avvisningsrettsdommen" ble ansett som vesentlig etter en helhetsvurdering på bakgrunn av avhl § 3-9, selv om utbedringskostnaden lå under det som kunne betraktes som en veiledende terskel...

... Boligen vår er omtalt som velholdt i salgsprospekt fra megler og takstmann bemerker at den er normalt vedlikeholdt. Vi hadde derfor sterkt grunnlag for å regne med at taket var tett.

Det er også verdt å nevne, som takstmann Slæperud skriver i sin rapport, at det tast forbehold om skjulte skader i konstruksjonen. Derfor er estimert sum, kr 110.000, omtrentlig da det er vanskelig å stadfeste skadeomfanget med sikkerhet før avdekking...".

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-poster datert 06.10.2014 og 10.10.2014 (bilag 10).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 17.06.2014 (**bilag 11**). Sekretariatet kom frem til at lekkasje fra yttertak verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”... Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til lekkasje fra yttertak som følge av feilmontert pipebeslag, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt eiendommen har mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at lekkasjen fra yttertaket gjennom pipebeslag var et såpass synlig forhold på avtaleinngåelsen, at det kan legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet ved salget, jf. kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7. Det vises i den sammenheng til at det fremgår av kjøpers reklamasjon at skadeforholdet først ble avdekket av kjøper den 16.02.2014, ca. 4,5 måneder etter overtakelsen av boligen. Det fremgår videre av skaderapporten til tømremester og taksmann Erik Slæperud at vann først kommer inn via pipebeslaget ved store nedbørmengder. Over tid vil materialet i undertaket bli mettet med fuktighet, med påfølgende vannlekkasje. Det er ikke dokumentert at selger har kjent til eller måtte kjenne til dette skadeforholdet, jf. avhl. § 3-7.

For sekretariatet synes det som at skadeforholdet ved feilmontert pipebeslag og lekkasje var skjult både for selger og kjøper ved avtaleinngåelsen. Sekretariatet kommer derfor til at boligen ikke har noen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Sekretariatet kan videre ikke se at selger har gitt uriktige opplysninger om boligens pipebeslag/tak/lekkasje ved salget. Skadeforholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3 8.

Spørsmålet blir da om lekkasje fra yttertak grunnet feilmontert pipebeslag 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 skjønsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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 boligen var bygget i 1997 og var 16 år gammel ved avtaleinngåelsen. Det ble opplyst at boligen fremstod som velholdt, og at det hadde blitt foretatt normalt vedlikehold. I selgers egenerklæring opplyste selger at de ikke kjente til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Selger opplyste videre at det ikke hadde blitt utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at boligen hadde normal standard. Det ble bemerket at bygningen var en trekonstruksjon med saltak. Det ble også bemerket at bygninger kunne ha skjulte feil og mangler som ikke var mulig å oppdage ved visuell befarings. Generelt utsatte punkter var blant annet yttertak. Boligens takkonstruksjon ble i taksten opplyst å være taksperrer med forenklet undertak, og taket ble opplyst å være tekket med betongtakstein eller plater. Det ble presisert at takstmann ikke hadde vært oppe på taket. Det ble også opplyst at boligen hadde en elementpipe som var helbeslått over tak. I taksten ble det gjort fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider med kr. 515 000,-.

Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ved å lese salgsdokumentene ikke måtte forvente lekkasje fra boligens yttertak. At boligens pipebeslag er feilmontert med den følge at det kommer vann inn i boligen ved store nedbørsmengder, utgjør følgelig et avvik fra hva kjøper kunne forvente ved boligen ved avtaleinngåelsen.

Sekretariatet vurderer imidlertid ikke lekkasjen fra boligens yttertak til å være vesentlig. Dette med bakgrunn i at boligens takbeslag og pipebeslag er 17 år gammelt, og har nådd et tidsintervall der utbedring og rehabilitering ikke kan sies å være upåregnelig. At det avdekkes lekkasje fra et 17 år gammelt pipebeslag, kan ikke sies å utgjøre et vesentlig avvik fra hva kjøper objektivt sett kunne forvente, uavhengig av at skadeårsaken skyldes feilmontert pipebeslag.

Utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot boligens kjøpesum gjør heller ikke at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt kan sies å være oppfylt i dette tilfellet. 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.

I denne saken har kjøper dokumentert at utbedringskostnader utgjør kr. 110 000,- inkl. mva, hvilket utgjør ca. 3,1 % av boligens kjøpesum. Dette taler for at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3 9, 2.pkt ikke er oppfylt.

Kjøper anfører i sin klage til KFFE at utbedringskostnadene kun er en foreløpig sum, da det er vanskelig å stadfeste skadeomfanget med sikkerhet på nåværende tidspunkt. Sekretariatet må

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

imidlertid ta utgangspunkt i de utbedringskostnader som pr. i dag er dokumentert gjennom sakens dokumenter. Sakens dokumenterte utbedringskostnader vurdert opp mot boligens kjøpesum er ikke tilstrekkelig til at avhl. § 3-9, 2.pkt er oppfylt.

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

Etter en helhetsvurdering kommer sekretariatet til at lekkasje fra boligens yttertak ikke utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Sekretariatet konkluderer med at boligen ikke har en mangel etter avhendingslovens regler.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 29.06.2014. Kjøpers klage ble først registrert hos KKFE ved ny e-post fra kjøper datert 18.09.2014 (**bilag 12**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Viser til deres svarbrev på denne mail datert 17.juni 2014.

Vi ønsker at sekretariatets vurdering overprøves av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.”.

Ved e-post til KFE datert 18.09.2014 (**bilag 13**) bemerket selskapet at de ikke hadde ytterligere kommentarer i saken.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt lekkasje fra yttertak utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.