

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 080

26.05.2008

**Saken omhandler:** Erstatning for takstutgifter, selgers kontrollansvar. Avhl. §§ 4-14, jf. 4-5

Selveierleilighet oppført i 1992, ble i juli 2007 solgt ”som den er” for kr 2.000.000,-. Overtakelsen fant sted 17.07.2007. To måneder etter overtakelse reklamerte kjøper til selskapet over lekkasje i tak på soverom. I boligsalgsrapporten hadde det blitt opplyst om en tidligere lekkasje i vegg på soverom. Denne lekkasjen hadde imidlertid blitt utbedret av fagmann. Den nye lekkasjen oppsto som følge av uriktig utført arbeid. Kjøper krevet dekket kostnader til utbedring på kr. 30.625,- samt utgifter til takstmann pålydende kr. 5.960,-. Selskapet ga kjøper tilbud på utbetaling av utbedringskostnadene, men avviste at det var grunnlag for å erstatte utgifter til takstmann. Kjøper klaget saken inn til KKEFE, som ga kjøper medhold i at utgifter til takstmann var en tapspost som lå innenfor selgers kontroll, og at de således forelå et kontrollansvar som var erstatningsberettiget etter avhl. § 4-14, jf. § 4-5 og § 7-1. Selskapet er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om at saken oversendes Klagenemnda for Eierskifteforsikring til en ny vurdering. Spørsmålet for nemnda er hvorvidt utgifter til takstmann omfattes av selgers kontrollansvar etter avhl. §§ 4-14, 4-5, og 7-1.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 6.960,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er klager har krav på erstatning for det økonomiske tap utgiftene til sakkyndige rapporter har påført ham.

Nemnda er på de sentrale punkter enig i den rettsoppfatning selskapet gir uttrykk for i sitt brev av 15.02.08 og er kommet til samme konklusjon. Nemnda viser derfor til selskapets brev inntatt i sekretariatets redegjørelse.

### **Konklusjon:**

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKEFE sak nr. 11874-002-263

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selveierleilighet ble i juli 2007 solgt "som den er" for kr 2.000.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/selgers egenerklæring og boligsalgsrapport datert 25.05.2007 (**bilag 2**). I selgers egenerklærings skjema informerte selger:

*Punkt. 4. Kjenner du til om det er/har vært fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Ja. Lekkasje som er utbedret på yttervegg soverom. Se rapport.*

I boligsalgsrapporten (**bilag 2**) ble det opplyst:

### **Yttervegg:**

*Vurderinger: ... Ytterveggen i det vestre soverommet viste seg å ha en lekkasje like over etasjeskillet hvor det har lekket inn regnvann. I ettertid har en blikkenslager utbedret en mangel ved et overgangsbeslag, og man antar dermed at veggen er tett. For øvrig skal det presiseres at påføringsveggen i d.s. soverommet er fuktkontrollert uten å kunne påvise skade. (Det er kun himlinga som er blitt skadet).*

Kjøper overtok eiendommen 17.07.2007. (**bilag 1**). Ved brev av 26.09.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 3**). Det ble reklamert over lekkasje i taket i vestre soverom. I reklamasjonen anførte kjøper:

*"Det fremgår av boligsalgsrapporten som er utarbeidet av Nordvest Takst – ing. Rolf Bjerkseth i forbindelse med salget av leiligheten, at det er registrert lekkasje like over etasjeskillet, der det har lekket inn regnvann, jfr. side 7 i rapporten. Denne mangelen ble utbedret ved et overgangsbeslag om man antok dermed at veggen var tett. Dette synes tydeligvis ikke å være tilfelle.*

*Jeg anser den oppståtte lekkasje som en vesentlig mangel ved leiligheten og forutsetter at feilen blir varig rettet av selger gjennom eierskifteforsikringen."*

I brev av 02.10.2007 ba selskapet kjøper om å dokumentere sitt krav (**bilag 4**).

I brev av 09.11.2007 (**bilag 5**) oversendte kjøper reklamasjonsrapport utarbeidet av Ing. Rolf Bjerkeseth datert 31.10.2007 (**bilag 6**). Av reklamasjonsrapporten hitsettes:

*Pkt. 4. Etter nøye vurderinger er det ikke mulig å finne annen forklaring enn at det i forb.m. slagregne trenger vann gjennom murforblendingen forbi murpussen etter 15 år har mistet sine tettende egenskaper. Dersom veggen hadde vært korrekt bygd, ville slik vanngjennomtrekning ha blitt drenert ut og ingen innvendig skade kunne ha oppstått. Feilen er at det mangler gjennomgående beslag som skal fange opp evt. vanngjennomtrekning; her er det i stedet utenpåliggende beslag nederst på murveggen som er ført inn i en skåret reife i Lecamuren hvor det er forseglet med fugemasse. Innlekket vann siver inn på lekkasjeskillet av armert betong (under isolert påstøp/pussplate) og lekker*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*ned i soveromshimlinga gjennom naturlige utettheter i dekket. (Etter veggen er tettet, bør man vente med innv. skadeutbedring til man er helt sikker på at problemet er løst).*

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 30.625,- inkl. mva.

På bakgrunn av reklamasjonsrapporten anførte kjøper i oversendelsesbrevet **(bilag 5)**:

*"Med bakgrunn i den dokumentasjon som foreligger, forutsetter jeg at mine utgifter til dette arbeidet, kr. 5.960,-, inngår i erstatningsbeløpet i tillegg til utbedringskostnaden. Kopi av faktura fra ing. Rolf Bjerkeseth ligger ved."*

Vedlagt reklamasjonsrapporten fulgte faktura fra Rolf Bjerkeseth pålydende kr. 5.960,- inkl. mva **(bilag 7)**.

Selskapet ga kjøper tilbud om utbetaling av kr. 30.625,- som fullt og endelig oppgjør for det reklamerte forhold i brev av 10.12.2007 **(bilag 8)**. Når det gjaldt krav om å få dekket utgifter til takstrappport bemerket selskapet:

*"I reklamasjonen er det fremsatt krav om å få dekket utgifter til takstrappport. Takstutgifter er i henhold til avhendingsloven å anse som en erstatningspost. Det er ikke grunnlag for skyld fra selgers side. Selger hadde ikke kunnskap om forhold det er reklamert over. Utgiftene er utenfor selgers kontroll, og følgelig er det intet grunnlag for erstatning utover de rene utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-14, jf. § 4-5 og § 7-1."*

Kjøper aksepterte tilbudet i brev av 27.12.2007 **(bilag 9)**, men fastholdte sitt krav til dekning av utgifter til takstmann:

*"Utgiftene til dokumentasjon av skaden og skadeomfanget er ikke å se på som en erstatning for den oppståtte skaden, men som en ordinær, naturlig og nødvendig saksomkostning i forbindelse med skaden og som en konsekvens av denne. På denne bakgrunn seg jeg heller ingen grunn til å prosedere på selgers skyld i denne forbindelse. Det er likevel helt klart at selger hadde kunnskap om de forhold som er grunnlaget for reklamasjonen. Jeg ber om at De revurderer Deres standpunkt om ikke å dekke mine utgifter til skadetakst/reklamasjonsrapport."*

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt i brev av 14.01.2008 **(bilag 10)**, og viste til sitt brev av 10.12.2007 **(bilag 8)**. Kjøper ble informert om klageadgangen til KKEFE.

Kjøper klaget saken inn til KKEFE i brev av 23.01.2008 **(bilag 11)**. Av klagen hitsettes:

*"Protector har godkjent reklamasjonen og erstatningsbeløpet på kr. 30.625,- er utbetalt. I tillegg til utbedringskostnaden av skaden har jeg stilt krav til Protector om dekning av mine utgifter til takstmann, kr. 5.960,-. Jeg mener at denne kostnaden er en ordinær og nødvendig saksomkostning i*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*forbindelse med skaden og en direkte konsekvens av denne. Jeg viser til bla. Protector's krav om sakkyndig dokumentasjon. Protector bestrider dette og har avslått kravet mitt. Jeg mener at grunnlaget for avslaget ikke er holdbart og min klage gjelder dette spørsmålet."*

Selskapet innga sine kommentarer til KKFE i brev av 01.02.2008 (**bilag 12**). I brevet anførte selskapet:

*"Selskapet finner at utgifter til å avdekke feil ikke er en del av utbedringskostnadene, jf. ordlyden, kostnad "ved å få mangelen retta". Etter selskapets oppfatning inngår ikke avdekkingskostnader i selve utbedringskostnadene. Hvis kostnadene derimot skulle anses å være rene prosjekteringskostnader kunne det stilt seg annerledes.*

*Forarbeidene legger også til grunn at kostnader til sakkyndig bistand er en erstatningspost, se Ot.prp.nr 66 side 128: "Andre døme på direkte tapspostar kan vere utgifter til sakkundige, samt andre direkte utlegg parten har hatt som følge av avtalebrotet, t d reise- og telefonutgifter."*

*Selskapet finner at takstutgifter er i henhold til avhendingsloven å anse som en erstatningspost. Det er ikke grunnlag for skyld fra selgers side. Selger hadde ikke kunnskap om forhold som er reklamert over. Utgiftene er utenfor selgers kontroll, og følgelig er det intet grunnlag for erstatning utover de rene utbedringskostnader, jf avhl. § 4-14, jf. § 4-5 og § 7-1."*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ga kjøper medhold i sitt krav ved brev av 07.02.2008 (**bilag 13**). Av sekretariatets vurdering hitsettes:

*"Den første problemstillingen sekretariatet tar stilling til er om kostnadene til taksering inngår i kostnadene ved å få mangelen rettet. Slik sekretariatet ser det vil utgiftene til taksering kunne være omfattet av kostnadene ved å få mangelen rettet slik at de kan omfattes av prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Imidlertid finner sekretariatet at utgiftene til taksering i dette tilfellet ikke er en forutsetning for utbedringen og at utgiftene til taksering derfor ikke omfattes av kostnadene ved å få mangelen utbedret. I forarbeidene til avhendingsloven (ot.prp. nr 66 for 1990-1991 på side 128) nevnes utgifter til sakkyndige som eksempler på utgiftsposter som kan være en tapspost som vil omfattes av avhendingslovens erstatningsregler. Sekretariatet finner også støtte for sitt syn i Agder lagmannsretts dom av 23.03.2007, hvor det blant annet uttales:*

***I tillegg må det gjøres fradrag for utgifter til rapport med kr 11.084,-, da dette ikke er en utbedringskostnad.***

*Utgangspunktet etter avhendingsloven § 4-14 er at selger er ansvarlig for direkte tap som kjøperen lider som følge av at eiendommen har en mangel. Imidlertid kan selgeren bli fri for ansvar etter vilkårene i avhendingsloven § 4-5.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet finner at mangelen ligger innenfor selgers kontroll. Slik sekretariatet ser det har selger forut for avtaleinngåelsen forsøkt å utbedre forholdet. Utbedringen har ikke vært vellykket. Slik sekretariatet ser det ligger kvaliteten av utbedringsarbeidene objektivt sett innenfor selgers kontrollsfære. Sekretariatet bemerker at kravene i avhendingsloven § 4-5 er strenge og det skal mye til for at selger går klar av erstatningsansvar for direkte tap dersom det foreligger en mangel.*

*Sekretariatet finner at bestemmelsen i § 4-5, annet ledd ikke kommer til anvendelse da snekkeren som gjorde utbedringsoppdraget, ikke var gitt i oppdrag å helt eller delvis oppfylle avtalen.*

*Sekretariatet har etter dette kommet til at det skal gis erstatning for utgifter i tilknytning til takseringen."*

Selskapet var uenig i sekretariatets avgjørelse, og ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 15.02.2008 (**bilag 14**). Av brevet hitsettes:

*"KKFE har funnet at mangelen er innenfor selgers kontroll og at kjøper på denne bakgrunn er berettiget erstatning for sitt direkte tap herunder takstrapport. Selskapet vurderer imidlertid mangelen å ligge utenfor selgers kontroll.*

*Det følger av avhl. § 4-14 første ledd at kjøper kan kreve erstatning for det direkte tap han har lidt som følge av at eiendommen har en mangel, med mindre selgerne godtgjør at mangelen skyldes en hindring utenfor deres kontroll og det ikke er rimelig å vente at selgerne kunne regnet med mangelen på avtaletiden eller kunne ha overvunnet eller avverget konsekvensene av mangelen (kontrollansvar), jf. avhl. § 4-5 første ledd.*

*Hvorvidt de nå avdekkede skadene i veggene ligger utenfor selgerens kontroll beror på en konkret vurdering. I forarbeidene til avhendingsloven, Ot.prp.nr 66 (1990-1991) heter det: "Når det gjeld kva som vil liggje innanfor seljaren sitt kontrollansvar, vil dette måtte byggje på ei konkret vurdering i det einskilde tilfelle. Reint allement kan det likevel seiast at ved kjøp av individuelt bestemte ting, skal det mindre til for at mangelen ligg utanfor seljaren sin kontroll, en ved artsbestemt (genus-) kjøp. Å forstå ei avtale om kjøp av fast eiendom som noko anna enn eit individuelt bestemt kjøp, vil være høgst særeigent."*

*Det følger av det siterte at det skal mindre til for at manglene ligger utenfor selgerens kontroll ved kjøp av fast eiendom, enn det som ble lagt til grunn i Agurkpinnedommen (Rt.2004 side 675), hvor retten kom til at det gjelder et tilnærmet objektivt ansvar for mangler ved artsbestemte kjøp etter kjøpsloven.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Avhendingslovens forarbeider viser videre til forarbeidene til kjøpsloven (Ot.prp.nr 80 (1986-1987) side 92 hvor det heter at: "En skjult mangel som forelå allerede på avtaletiden vil ved individuelt bestemte kjøp som regel utgjøre en hindring utenfor selgerens kontroll".*

*Videre vil vi vise til juridisk litteratur, Viggo Hagstrøm i samarbeid med Magnus Aarbakke, Obligasjonsrett, 2004. Fra side 506-597 hitsettes følgende fra kapittel 19.4.6 om Kontrollansvar for mangler (mine uthevinger):*

*"Men kontrollansvar er ikke aktuelt der produksjonsprosesser ol. svikter. Dersom eksempelvis en fast eiendom har betydelig skjulte sopp- eller råteskader, som utgjør en mangel, og skadene kan tilbakeføres til selgers sviktende vedlikehold, må mangelen utløse kontrollansvar etter avhendingslova § 4-14. **Derimot vil selgeren ikke være kontrollansvarlig i fall råteskadene skyldes mangelfullt arbeid utført av håndverkere selgeren i sin eiertid har engasjert, eksempelvis til å modernisere baderom.**"*

*Selskapet finner at selger på avtaletidspunktet ikke har kunnet avverget eller overvunnet konsekvensene av mangelen. Selger har før salget fått håndverker til å utbedre skadene i tråd med rapport per e-post fra takstmann Bjerkeseth. Videre har Bondeviks dødsbo ved salget opplyst både muntlig og skriftlig om hva som er blitt gjort (Se boligsalgsrapporten side 7).*

*Etter selskapets vurdering er det i vår sak ikke grunnlag for å tillegge selger (Bondeviks dødsbo) kontrollansvar."*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det foreligger grunnlag for å tillegge selger kontrollansvar for kostnader forbundet med takstmann til å avdekke det reklamerte forhold, jf. avhl. §§ 4-14, 4-5 og 4-7.