

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 334

11.04.12

### Saken omhandler:

Tidligere lekkasje fra radiator. Avhendingsloven § 4-10. Selgers utbedringsrett.

Borettslagsleilighet oppført i 1964, ble i august 2011 solgt ”som den er” for kr. 1 550 000,-. Overtakelsen fant sted 01.09.2011. I januar 2012 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over luktproblem i boligen som følge av en tidligere lekkasje fra radiator. Kjøper opplyste at skadene hadde blitt utbedret av henne, og krevde kostnadene dekket av eierskifteforsikringen. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at selger ikke hadde fått anledning til å rette før kjøper hadde utbedret forholdet. Kjøper hadde derfor tapt sitt krav etter avhl. § 4-10. Kjøper påklaget selskapets avslag, og anførte at selger hadde blitt gitt mulighet til å utbedre forholdet før kjøper forestod utbedringen. Etter nok et avslag fra selskapet klaget kjøper saken inn til KKFE. Sekretariatet kom til at kjøper hadde tapt sin adgang til å fremme krav overfor selger/selskapet ettersom kjøper hadde fratatt selger sin utbedringsrett etter avhendingsloven § 4-10. Sekretariatet bemerket blant annet at det ikke var dokumentert at selger hadde blitt gitt anledning til å utbedre skadeforholdet før kjøper igangsette utbedring. Kjøper er uenig i sekretariatets avgjørelse, og har bedt om å få saken overprøvd i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 127 000,- i utbedringsutgifter og kr. 15 000,- i egeninnsats (opplyst av kjøper)

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 1.3.2012. Vurderingen følger som bilag 18 til redegjørelsen, det vises derfor til denne. Det er heller ikke for nemnda fremlagt noen form for dokumentasjon som underbygger klagers påstand om at selger fikk anledning til å rette forholdet for egen regning.

### Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1031

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Leilighet ble i august 2011 solgt "som den er" for kr. 1 550 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... *Byggeår*  
1964...

... *Oppsummering:*  
... *Det er felles oppvarming med radiatorer og varmtvann...*".

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) opplyste selgers representant at eiendommen ble solgt med fullmakt, og at fullmaktshaver ikke hadde bebodd eiendommen. Han hadde derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og kjøper ble oppfordret til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Egenerklæringens spørsmål om eiendommen ble ikke utfylt av selgers representant.

Det ble videre utarbeidet eierskifterapport datert 26.07.2011 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"... *GENERELT OM BOLIGEN*  
... *Det er felles anlegg for oppvarming med radiatorer og varmtvann...*".

Kjøper overtok eiendommen og signerte overtakelsesprotokollen den 01.09.2011 (**bilag 5**).

Ved udatert brev, mottatt hos selskapet 27.01.2012, reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over luktproblematikk i boligen. Det fremgikk av reklamasjonen at lukten skyldtes en tidligere lekkasje som selger hadde hatt for 2 år siden. Luktproblemene hadde blitt utbedret av kjøper. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Jeg kjøpte leiligheten september i 2010...(Kjøpers feilskrift. Skal være 2012)

... *Etter hvert som ukene gikk holdt jeg ikke ut den forferdelige stanken som var i leiligheta. Klarte heller ikke å ha kopper og kar i kjøkkenet, og kunne ikke oppbevare mat i kjøkkenskapene. Det var rått og stygg lukt i gang og soverom også. Vurderte da økonomien og tenkte jeg kunne skifte golvbelegg på soverom, gang og WC. Ved fjerning av gammelt belegg måtte jeg åpne vinduer og forlate leiligheten pga lukt og gasser – det var umulig å puste. Etter flere timer kunne jeg gå inn igjen og fikk da vasket med salmiakk.*

*Etter hvert som jeg ble kjent med naboene fikk jeg fortalt om den store vannlekkasjen som tidligere eier hadde hatt, ca 2 år før jeg overtok leiligheten. Vannskaden var en radiator som frøs sund. Dette skjedde seint en kveld, og den gamle damen som bodde her da, gjorde ingenting med det før andre reagerte neste dag. Da hadde det stått og lekket vann siden kvelden før, fikk jeg fortalt. Det ble da en*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*forsikrings sak og berørte også leiligheta under, som måtte totalt oppusses. Naboene kunne også opplyse at de kjente lukt i leiligheten når de var til besøk hos tidligere eier.*

*Jeg tok kontakt med selger, ved fullmaktshaver, en gang for å få opplyst hvor golvbelegget til stuen var kjøpt, dette med tanke på å få samme belegget til kjøkkenet. Han ble forbauset over at jeg skulle skifte belegg og han mente da at det hadde blitt tatt en dårlig takst i forbindelse med vannskaden.*

*Jeg skjønnte etter hvert at denne vannlekkasjen hadde større dimensjoner og berørte hele denne leiligheten også, inkludert kjøkken, gang, soverom og WC. Ikke bare soverom og stue – det ble bare skiftet belegg på det ene soverommet og stua i forbindelse med skaden.*

*For å få bort lukten måtte jeg skifte kjøkkeninnredning også, det var samme forholdet der også når jeg begynte å rive innredning og golvbelegg.*

*Jeg synes det er urimelig at jeg skal belastes utgifter som egentlig skulle vært gjort noe med når vannskaden oppstod. Det foreligger vesentlig skjulte feil og som jeg ikke hadde grunn til å forvente, heller ikke selger...*

*... Legger ved kopi av fakturaer vedrørende oppussingen, så får dere ta en vurdering av det hele."*

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte fakturaer for utført arbeid og innkjøpte materialer (**bilag 7**). På gullapp påheftet fakturaene opplyste kjøper at hun hadde hatt utgifter på til sammen kr. 127 000,- og at hun hadde hatt egeninnsats på ca. kr. 15 000,-.

Ved e-post datert 27.01.2012 (**bilag 8**) opplyste selskapet til kjøper om at reklamasjonen hadde blitt mottatt. I e-posten bemerket selskapet også:

*"... Vi gjør oppmerksom på at et eventuelt utbedringsarbeid ikke må startes før vi har tatt stilling til kravet. Bakgrunnen for dette er at selger etter avhendingsloven har adgang til å rette feilen..."*

Ved e-post datert 30.01.2012 (**bilag 9**) anførte kjøper at utbedringen av tidligere vannskade hadde vært mangelfull. Av kjøpers e-post hitsettes:

*"Jeg går ut i fra at det blir tatt en meget nøye vurdering av denne klagen, med tanke på den tidligere forsikrings saken vedrørende den store vannskaden. Omfanget av utbedringen den gang var mangelfull..."*

Selskapet av slo kjøpers reklamasjon ved brev datert 30.01.2012 (**bilag 10**). Avslaget ble begrunnet med at kjøper hadde utbedret skadeforholdet før selger hadde fått mulighet til å ta stilling til sin utbedringsrett. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*"... I henhold til avhendingsloven må kjøper ikke utbedre eventuelle skader før selger/eierskifteforsikringsselskapet har tatt stilling til kravet, da dette kan medføre at kjøper taper*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*reklamasjonsretten. Dessverre fremkommer det av ditt brev at de påberopte forhold vedrørende følgeskader på grunn av lekkasje allerede er utbedret.*

*Etter avhendingsloven § 4-10 første ledd har selgeren en rett til å reparere, og kjøper må godta retting innenfor visse grenser. Det følger av rettspraksis at dersom kjøper besørger utbedring av de reklamerte forhold uten at selger får anledning til å benytte seg av sin rett til å utbedre kan kjøperen ikke krever utbedringskostnadene dekket av selger som prisavslag eller erstatning. Det vil si at du, ved å utbedre de ovennevnte reklamerte forhold, har tapt retten til å anføre forholdet som mangel mot selger... ”.*

Ved e-post datert 31.01.2012 (**bilag 11**) gjorde selskapet kjøper oppmerksom på at eierskifteforsikringen var en ansvarsforsikring for selger, og måtte ikke forveksles med en villaforsikring.

I e-post av 07.02.2012 (**bilag 12**) opplyste kjøper til selskapet at saken gjaldt klage på skjulte feil ved leiligheten, og ikke tidligere forsikringssak.

Ved e-post datert 08.02.2012 (**bilag 13**) opplyste selskapet at eierskifteforsikringen var en forsikring som gjaldt selgers ansvar etter avhendingsloven, og at selger etter avhendingsloven hadde en utbedringsrett.

Kjøper påklaget selskapets avslag i e-post datert 12.02.2012 (**bilag 14**). Av kjøpers e-post hitsettes:

*”Klage ønskes framsettes til Klagekontoret event. Tingretten.  
Selger hadde mulighet til å utbedre forholdet. Han fikk telefon fra meg.  
?????”*

*Det klages over skjulte feil og mangler som han har holdt tilbake overfor meg som kjøper. Helt umulig for meg å se dette under en kort visning.*

*Hvis en bolig kjøpes ”som den er” – hvorfor da tegne eierskifteforsikring?*

*Blir mitt krav avvist bare på grunn av at manglende er utbedret? Det vil ikke holde i en rettsak.  
Jeg har et tilbud til forlik:*

*Jeg vil ha tilbakebetalt kr 30000,-. Dette kan du legge fram for selger v/fullmaktshaver. Hvis han ikke godtar dette: Vil jeg ha opplysninger om hvilken tingrett saken blir fremmet? Og til hvilket tidspunkt?”.*

Ved e-post datert 13.02.2012 (**bilag 15**) henviste selskapet til sin tidligere avgjørelse i saken. Dersom kjøper ikke godtok dette kunne saken klages inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE).

Kjøper klaget saken inn til KKFE ved e-post datert 20.02.2012 (**bilag 16**). I klagen opplyste kjøper at hun ønsket å påklage selskapets vurdering i saken.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 20.02.2012 og 29.02.2012 (bilag 17).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 01.03.2012 (bilag 18). Sekretariatet kom til at kjøper hadde tapt sin adgang til å fremme krav overfor selger/selskapet ettersom kjøper hadde fratatt selger sin utbedringsrett etter avhendingsloven § 4-10. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*”Protector Forsikring ASA har ikke vurdert hvorvidt det foreligger en mangel etter avhendingsloven. Protector Forsikring ASA har utelukkende avvist kravet ved å vise til at kjøper har tapt kravet ved å frata selger sin utbedringsrett. Sekretariatets vurdering vil derfor også utelukkende dreie seg om kjøpers eventuelle krav er tapt på dette grunnlag. Det vil følgelig ikke vurderes hvorvidt det foreligger en mangel etter avhendingsloven.*

*Det følger av avhendingsloven § 4-10 (1) at kjøper må godta tilbud om retting fra selgeren dersom rettingen ikke vil medføre urimelig ulempe for kjøperen eller kjøperen ikke har særlig grunn til å motsette seg rettingen. Etter avhendingsloven § 4-10(4) kan kjøperen kreve prisavslag eller heve avtalen dersom retting ikke utføres, dog ikke dersom kjøperen avviser rettingstilbud fra selgeren.*

*I dette tilfellet har kjøper anført at selger har blitt oppringt av kjøper etter at forholdet ble oppdaget.*

*Sekretariatet kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger har fått en reklamasjon som tilsier at selger har fått henvendelser som etter sin art tilsier at selger hadde grunnlag for å påberope seg utbedringsretten. For en nærmere vurdering av dette finner sekretariatet at det vil være nødvendig med umiddelbar bevisførsel i form av parts- og vitneforklaringer. Klagekontoret for Eierskifteforsikring har ikke anledning til å motta umiddelbar bevisførsel, slik at mulighetene til å vurdere en slik påstand uten skriftlig dokumentasjon er små.*

*Hensynene bak avhendingslovens regler om selgers rett til å utbedre er todelt. For det første skal selger gis anledning til å utbedre eventuelle mangler med kontroll over utgiftene. Selger skal kunne sikre seg at utbedring skjer på billigste måte. Videre skal bestemmelsene om selgers utbedringsrett ivareta hensynet til dokumentasjon. Selger skal gis anledning til å besiktige forholdet, og sikre bevis.*

*Sekretariatet finner at kjøper ved å utbedre har fratatt selger dennes utbedringsrett. Sekretariatet finner at det ikke i denne saken foreligger forhold som tilsier at en utbedring i regi av selger ville medføre urimelig ulempe for kjøperen eller at kjøperen har særlig grunn til å motsette seg rettingen.*

*Sekretariatet finner på bakgrunn av dette at kjøpers eventuelle krav er forspilt.*

*Sekretariatet skal videre bemerke at sakens bevismessige sider er svært vanskeliggjort ved at forholdet er utbedret uten at skaden har blitt besiktiget av takstmann eller på annen måte har blitt dokumentert.”*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 05.03.2012 (**bilag 19**). Av kjøpers klage hitsettes:

*”Jeg ønsker at sekretariatets vurdering skal overprøves av klagenemnda for eierskifteforsikring.*

*Selger hadde mulighet til å utbedre manglende når jeg tok kontakt med han.”*

Ved e-post datert 07.03.2012 ble selskapet av KKFE gitt frist til 14.03.2012 til å oversende eventuelle bemerkninger til KFE (**bilag 20**).

Selskapet oversendte sine kommentarer til KFE ved e-post datert 09.03.2012 (**bilag 21**). I e-posten bemerket selskapet:

*”Våre kommentarer utover hva som skriftlig foreligger er at fullmektig ved dødsboet [fullmektig] ikke oppfattet kjøpers telefon som en reklamasjon.*

*Fullmektig ble heller aldri forelagt en skriftlig reklamasjon fra kjøper. Megler bekrefter videre at kjøper kontaktet ham først etter at hun hadde utbedret alt.*

*I de tilfellene hvor det derimot kan konkluderes med at det er rettet en reklamasjon og selger/vi må gi et rettingstilbud relativt raskt, kan vi uansett ikke se at det er plikt til å fremsette et slikt tilbud straks man blir gjort kjent med et forhold. Kjøper kan med andre ord ikke kreve at vi eller selger umiddelbart erklærer oss enig i at det foreligger en mangel ved kun eventuelt en telefonsamtale. I denne saken har heller ikke kjøper greid å dokumentere forholdene med annet enn kvitteringer på allerede utbedrede forhold. De sier ingenting om verken årsak eller omfang.*

*Kjøper har videre dog til tross for nærmere angitte personlige forhold greid å utføre egeninnsats ved utbedringen, men ikke reklamert verken overfor oss eller selger.”*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøpers mangelskrav er tapt etter avhendingsloven § 4-10.