

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 413

10.6.13

Saken omhandler: Spørsmål om oppdagede lekkasjer i bad og garasje samlet sett representerer et vesentlig avvik fra det forventbare, jfr. § 3-9, 2.pkt.

Enebolig ble 22.5.2012 solgt ”som den er” for kr 5 900 000,-. Kjøper reklamerte over utett bad/vaskerom og lekkasjeskader gjennom membran i terrasse/garasje. Kjøper argumenterte med at det ikke var gitt risikoopplysninger og at boligen kun var 12 år gammel, herunder med oppussede boligdeler. Selskapet avviste kjøpers reklamasjon og hevdet at forholdet ikke krysset den kvantitative grense knesatt av Høyesterett. Kjøper klaget selskapets avgjørelse til KKFE. Kjøper hevdet at selskapets kvantitative vurdering etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt var feil, og viste til uttalelse i Rt. 2010, s. 103 (3 %). Kjøper hevdet at standardhevingsfradraget i ytterste fall var marginalt. Kjøper påpekte at i tilfeller hvor kjøpesummen var høy som følge av plassering, vil vesentlighetsvurderingen ramme skjevt i forhold til andre boliger med samme feil, men med mindre sentral plassering. KKFE konkluderte med at forholdet ikke var vesentlig, jfr. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet fant kjøpers anførsel vedrørende eiendommens verdi ikke forenelig med gjeldende rett. Videre konkluderte Sekretariatet at det måtte være påregnelig at boliger som var 12 år gamle kunne ha enkelte feil og mangler. Kjøper klaget avgjørelsen i KKFE til KFE, og opprettholdt sine rettslige anførsler som for KKFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 234 188,-

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Ut fra sakens fremstilling, finner nemnda at eiendommen nok var i dårligere stand enn klager kunne forvente, men ikke i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare – noe som er et vilkår for at det skal foreligge mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. KFE er i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av saken den 11.3.2011. Uttalelsen er inntatt som bilag 15 til redegjørelsen. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved behandlingen deltok Vold, Leisner, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb
Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1205

Enebolig ble 22.5.2012 solgt "som den er" for kr 5 900 000,- jf. kjøpekontrakten (**Bilag 1**). Overtakelse ble avtalt til 9.7.2012.

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

«
(...)

Byggeår: 1999/2000

(...)

Standard: *En meget pen og familievennlig enebolig med flott og funksjonell planløsning...Huset er meget velholdt med blant annet utvendig overflatebehandling sist utført i 2008, innvendige flater pusset opp hovedsakelig i 2010 og bad/wc i underetasjen oppusset med høyere standard i 2007 (badet ble utvidet ved at eksisterende bod ble innlemmet i baderom)...*

(...)

Bad/wc:

Dusjbad med toalett i 2.etg: Fliser på vegger og gulv med varmekabler. Ny servant m/ underskap og speil m. belysning. Toalett med softclose. Dusjhjørne med vegg og dør av glass, termostat blandebatteri.

Vaskerom i 1.etg med adkomst fra kjøkken: Linoleum på gulv. 2x opplegg for vaskemaskin. Vaskekum i stål nedfelt i laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri.

Baderom med dusj og toalett i U.etg: Fliser på vegger i dusjhjørne, ved badekar samt ved servanter. Fliser på gulv med varmekabler. 2 servanter med servantskuffer, to-greps blandebatterier. Veggfestet toalett med skjult sisterner. Stort hjørnebadekar med ett-greps blandebatteri og hånddusj. Påkostninger: Flott bad med høyere standard pusset opp i 2007».

Arne Martin Hoel AS v/ Hoel utarbeidet verdi- og lånetakst datert 7.5.2012 (**Bilag 3**). Fra rapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

«
(...)

Sammenfattet beskrivelse:

...Huset ble oppført i 2000 med god romløsning. 2 bad og vaskerom...Huset er meget velholdt med blant annet utvendig overflatebehandling sist utført i 2008. Innvendige flater pusset opp hovedsakelig 2010 og 1 baderom med dusj og toalett oppusset med høyere standard i 2007.

(...)

Hage: ...Tretrapp fra terrasse til terreng.

Markeds- og låneverdi: *Takstobjektet er en velholdt bolig som gir et positivt helhetsinntrykk...*

(...)

200. Bygning generelt: *Huset er meget velholdt med blant annet utvendig overflatebehandling sist utført i 2008. Innvendige flater hovedsakelig pusset opp i 2010 og 1 baderom med dusj og toalett oppusset med høyere standard i 2007.*

Husintegrert garasje: Hovedkonstruksjon i mur. Innvendige overflater med gips og mur. Takdekke (mot terrasse) med gassbetongplank. Betonggulv.

(...)

262. Balkonger, terrasser ol.: *Terrasse i flislagt murkonstruksjon med membran over garasjen...Påkostninger: Fliser på terrasse lagt i 2011.*

(...)

273. Innredning og garnityr for våtrom: *...Vaskerom i 1.etg: Linoleum på gulv. 2X opplegg for vaskemaskin. Vaskekum i stål nedfelt i laminat benkplate, ett-greps blandebatteri. Plastslukkonstruksjon. Skapinnredning planlegges byttet. Baderom med dusj og toalett i U.etg: Fliser på vegger i dusjhjørne, ved badekar, samt ved servanter. Fliser på gulv med varmekabler. 2 servanter med servantskuffer, to greps blandebatterier. Veggfestet toalett med skjult sisterne. Stort hjørnebadekar med ett-greps blandebatteri og hånddusj. Dusjhjørne med innfellbar glassvegg, termostat, blandebatteri og hånddusj. Hovedsluk og hjelpesluk i plastkonstruksjon. Taksthuset har foretatt fuktsøk i dusjvegger med Protimeter MMS. Apparatet ga enkelte mindre utslag på et begrenset område i dusjvegg i 2.etg. Instrumentet gir i noen tilfeller utslag*

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskiftforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pctor.no.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

på naturlig vann som ligger mellom veggfliser og fuktmembran. Det ble ikke registrert fuktsprekker. Dusjen var nylig benyttet...

Påkostninger: Bad i U.etg oppusset med høyere standard og nytt hjelpesluk samt membran i 2007 i følge eier.

Teknisk verdiberegning:

Normale byggeskostn.:	Normale byggeko. (utregnet for hvert bygg som nybygg):	
	Enebolig med integrert garasje	3 950 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelse gjenstående arbeider):	180 000
	Teknisk verdi bygninger, kr	3 770 000
	Normal tomteverdi:	1 530 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet kr	5 300 000».

Selger har svart på egenerklærings skjema datert 13.2.2008 (**Bilag 4**). Fra skjemaet hitsettes:

«
(...)

- 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, for eksempel sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?** Selger har ikke svart verken bekreftende eller avkreftende, Sekretariatet anm.
- 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 10 år?** Svar: Bad i u.etg. ble pusset opp i 2008. Ny baderomsinnredning 2.etg. i 2012.
- 4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg?** Svar: NEI.»

Overtakelsesprotokollen ble undertegnet 9.7.2012 (**Bilag 5**), uten forbehold og anmerkninger i anledning saken.

Bygg- og våtromstakst utarbeidet befaringsrapport 05.10.2012 (**Bilag 6**). Fra rapporten hitsettes:

«
(...)

Vannlekkasje: Undertegnede kontrollerte skaden i underliggende etasje. Himlingen på baderommet var åpnet og undertegnede hadde tilgang til å kontrollere omfanget av følgeskaden. Vannet hadde dryppet fra lampen i taket og ned på gulvet. Det var en tydelig vannansamling på gulvet i følge eier.

I etasjen over baderommet ligger vaskerommet. Fordelerskapet er plassert på dette rommet...Lekkasjen kommer mest sannsynlig fra tilkoblingen av vannrør inn til skapet. Dersom

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

lekkasjen skulle oppstå i rørene skal vannet vanligvis bli ført tilbake til skapet via de blå varerørene. Deretter føres vannet ut på gulvet via dreneringen fra skapet. På denne måten vil lekkasjen bli synlig. I dette tilfellet er tilslutningene av varerørene (de blå ytterørene) til skapet, ikke tett.

Undertegnede har vært i kontakt med rørlegger som har utbedret vannlekkasjen. Lekkasje årsaken var utette koblinger/kuplinger på samlerstokkene. Vannet har rent til bunn i skapet, hvor det videre har trukket ned rundt rørgjennomføringene også videre ned i konstruksjonen.

Vannskade i garasje: Ved befaring av fuktskader i garasje, kunne undertegnede straks se fuktskader i himlingen. Dette viste seg i form av misfarging og saltutslag.

Garasjen er oppført med beting med sprøytebetong på reisverk Innvendig er det isolert og gipset. Taket er et dekke av leca plank. Det er terrasse ovenpå garasjen. Det er da lagt en form for membran. Undertegnede kunne ikke påvise membran.

Ved en nærmere kontroll kunne undertegnede se at fuktskadene har gått i veggen. Det kan virke som om dette ikke har påvirket gipsplatene synlig, men det kan tydelig ses på skruene som gipsplatene er festet med. Det er tydelig korrosjon på disse, noe som tyder på at de har vært utsatt for fuktighet over noe tid.

(...)

Vann/fukt/kondens har mest sannsynlig stått på innersiden av gipsveggen.

På bildet til høyere kan vi se svake fuktskjolder i taket langs veggen. Dette kan tyde på noe fuktinnslag mellom husvegg terrassen.

Utvendig kunne undertegnede ikke påvise membran på terrassen, men legger til grunn at det var lagt et tettesjikt på terrassen. Ved montering av rekkverk stolpene har membranen mest sannsynlig blitt brutt. Dette er ofte tilfellet i tilsvarende saker.

(...)

Konklusjon: Det har vært lekkasje fra rørskapet og ned til underliggende bad. Dette skyldes utette koblinger/kuplinger på stamlestokken, som har ført til vannansamling i skapet. Vannet har rent videre ned til underliggende konstruksjoner, dette via utette tilslutninger av rør til fordelerskapet... Det har vært lekkasje ned til garasje fra overliggende terrasse. Dette skyldes mest sannsynlig brudd i membran ved feste av rekkverk stolpene.

Utbedring: På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi en utbedring som omfatter tetting av vegg under rørskap, samt tak på bad i underetasjen. Utvendig omfatter utbedringen nytt gulv på terrassen.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Taket på bad i kjeller kan utbedres ved å skjære ut platen til nærmeste bjelker i etasjeskillet. Noen nye spikerlag legges og ny gipsplate legges på taket. Det sparkles, pusses og males. Til slutt males taket i sin helhet. I rørskapet utbedres tilslutningen av varerørene til fordelerskapet. Nødvendig spikerlag og ny gips legges. Det sparkles, pusses, strie legges på berørt område og vegg males tilstrekkelig.

Terrassen over garasjen kan utbedres ved å demontere rekkverk, fjerne flis og betong ned til leca plank dekket. Nye forankringspunkt til rekkverket monteres og nytt membransjikt legges og sveises med opprett rundt forankringspunktene og oppbrett på vegg. Nødvendige beslag monteres og nytt gulv støpes opp og flislegges med tilsvarende flis. Gulvet fuges og rekkverk monteres.

Gipsveggene i garasjen fjernes og bakenforliggende konstruksjoner kontrolleres og nødvendig sanering utføres. Vegger bygges opp med tilsvarende materialer.

(...)

Pristilbud innvendige arbeider: kr 15 800,- ekskl. mva.

(...)

Pristilbud terrasse: kr 149 000,- ekskl. mva.

(...)

Pristilbud garasje: kr 22 500,- ekskl. mva.».

Kjøper reklamerte over forholdene ved e-post datert 29.10.2012 (**Bilag 7**). Fra e-posten hitsettes:

«

(...)

Kort tid etter overtakelse oppdaget kjøper at det var mugg og råte i garasjetaket, samt at det lakk vann fra himling på bad i underetasje. Ved å gjøre mindre inngrep i tak og vegg ble det avdekket at lekkasjen fra himlingen på bad i underetasje stammet fra rør-i-rørskap i etasjen over, og lekkasjen ble utbedret for å begrense skadeomfanget...

Kostnaden ved utbedring er beregnet til totalt kr 234 188,- inkl. mva.

Etter vår oppfatning foreligger det kjøpsrettslige mangler ved selgers ytelse som gir vår klient rett til prisavslag/erstatning.

(...)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vesentlighetsvurderingen:

(...)

Det vises til at boligen er oppført i 2000 og dermed kun er 12 år gammel. Videre vises det til at det i salgsoppgaven er gitt opplysninger som gir kjøper forventninger om en bolig i svært god stand....Sett hen til boligens alder og de gitte opplysninger, samt at utbedringskostnadene er betydelige, anfører denne side at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9, andre punktum.

Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, totalt kr 244 660,-».

Selskapet avviste kjøpers reklamasjon i brev datert 1.11.2012 (**Bilag 8**). Fra brevet hitsettes:

«

(...)

Ad. lekkasje i fra fordelerskap: Det vises til mottatte befaringsrapport der det fremgår at lekkasje i fra rør i rør skapet sannsynlig kom i fra tilkoblingen av vannrør inne i skapet. Tilslutningene av varerørene til skapet beskrives videre som utette. Det bekreftes videre av rørlegger som utbedret forholdet at årsaken var utette koblinger på samlestokkene.

Det vises i denne sammenheng til at forholdet allerede er utbedret for å begrense skadeomfanget, jfr. avhl. § 7-2, jfr. 4-10.

Videre bes det om at følgeskadene som kreves dekket under selgers ansvarsforsikring meldes til deres forsikringstakers villaforsikring.

Ut i fra en slik beskrivelse av hendelsen kan det synes som om det påberopte forhold er en skade som er dekningsberettiget under boligens villaforsikring/bygningsforsikring, som er en tingskadeforsikring.

(...)

Selskapet vil uansett på bakgrunn av innsendt dokumentasjon legge til grunn at forholdet har oppstått i deres forsikringstakers eiertid, jfr. avhl. § 2-4. All den tid selger ikke har opplevd tilsvarende og det ikke var en pågående vannlekkasje ved verken avtale- eller overtakelsestidspunktet.

Med mindre det kan dokumenteres at forholdet har oppstått i selgers eiertid, vil det heller ikke kunne utgjøre en mangel etter avhendingslovens regler, jfr. 3-9, 2.pkt i dette tilfellet.

Ad fukt og saltutslag i garasjetak:

(...)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Utbedringskostnadene i dette tilfellet fratrukket kostnader for innvendige arbeider utgjør kr 214 375,- inkl. mva. Dette utgjør ca. 3,6 % av kjøpesum og følgelig er det kvantitative elementet i avhl. § 3-9, 2.pkt. ikke oppfylt i dette tilfellet.

Videre er det klart at det skal gjøres noe fradrag for alder og standard, all den tid boligen er 12 år gammel og ved en utbedring av terrassen/garasjen innebærer dette en fremtidig innbesparing i forventet fremtidig vedlikehold, jfr. LB-2000-2423. Et fradrag skal videre foretas før vesentlighetsvurderingen, jfr. LA-2011-163489.

At det er benyttet superlativer ved beskrivelsen av boligen, jfr. prospektet, slik det vises til i deres innsendte reklamasjon, har i rettspraksis ikke blitt tillagt stor vekt. Det vises både til LG-2005-131017 og LA-2005-176497.

(...)

Vår vurdering er at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget, jfr. avhl. § 3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens vesentlighetskrav».

13.11.2012 (**Bilag 9**) bekreftet Unison forsikring at rørbruddskaden ville dekket av hjemforsikringen, med fradrag for egenandel stor kr 4.000,-.

Selger oversendte opplysninger i e-poster datert 15.11.012 (**Bilag 10**) Fra e-posten hitsettes:

«

(...)

Rekkverket på terrassen har vært der siden før vi flyttet inn, så jeg antar at det var de som bygget huset, men jeg er ikke sikker. På terrassen la vi fliser med smøremembran under. Dette ble gjort som dugnadsarbeid, ingen profesjonelle altså».

Ved e-post datert 12.12.2012 (**Bilag 11**) opprettholdt kjøper kravet. Fra e-posten hitsettes:

«

(...)

Videre opprettholdes kravet, dog med fradrag for innvendige arbeider som dekkes av vår klients villaforsikring. Det understrekes at det skal gjøres fradrag i summen som danner utgangspunkt for vesentlighetsvurderingen på bakgrunn av at deler av selgers ansvar dekkes gjennom villaforsikringen. Kostnaden ved utbedring er beregnet til totalt kr 234 188 inkl. mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Det anføres i avslaget datert 1. november 2012 at utetthetene tilknyttet rør-i-rør skapet har oppstått i vår klients eiertid, og således ikke inngår i vesentlighetsvurderingen. I avslaget har dere korrekt vist til at tilslutningene av varerrørene til skapet var utette. Det er således på det rene at rørene ikke har blitt festet tilstrekkelig ved innsetting av skapet, og at det dermed dreier seg om en iboende svakhet som tilfeldigvis først medførte skade i vår klients eiertid. Det følger av Borgarting lagmannsretts dom LB-2003-86 at det ikke er avgjørende for mangelsvurderingen hvorvidt skaden som følge av svakheten først oppstår i kjøpers eiertid. Det må være klart at den iboende svakheten som her er oppdaget ikke stammer fra vår klients eiertid, jfr. rørleggers uttalelse, og at ytterligere dokumentasjon i dette henseende derfor ikke er nødvendig.

Videre vises det til anførslene om standardheving. Denne side anfører at i den grad det skal trekkes for standardheving vil det dreie seg om en mindre beløp som ikke vil være utslagsgivende hva gjelder prosentlæren. Det dreier i denne saken om 12 år gamle konstruksjoner kjøper ikke hadde grunn til å regne med å skifte ut på lang tid, og hvor utbedring ikke kan forventes å få særlig innvirkning på markedsverdien. Det vil i hovedsak være aktuelt å trekke for de kostnader kjøper måtte regne med forbundet med generelt vedlikehold (skraping, maling osv), men også disse vil være svært begrensede idet det i kostnadsestimatet er lagt til grunn at det ikke etableres nytt rekkverk. For øvrig vises det til at det dreier seg om en konstruksjonsfeil som har medført skader, ikke slitasje kjøper uansett måtte forvente å utbedre.

Etter fratrekk fra standardheving legge denne side til grunn at utbedringskostnaden på det minste il utgjøre noen tideler under 4 % av kjøpesum.

Det vises i avslaget til Høyesteretts dom RT-2010-103 og uttalelsen om utbedringskostnadene som et utgangspunkt må ligge rundt 5-6% av kjøpesum. Høyesterett uttaler imidlertid i samme dom at utbedringskostnader rundt 3 % kan være tilstrekkelig avhengig av forholdene, og det vises blant annet til RT-2007-1587 der utbedringskostnadene utgjorde 3,23 % av kjøpesum. Foreliggende sak har flere likhetstrekk med sistnevnte dom, samt at det foreligger andre forhold som tilsier at utbedringskostnader ned mot 3 % vil være tilstrekkelig til at vesentlighetsvilkåret er oppfylt i denne saken. Denne side viser til at det dreier seg om en nyere bolig av høy standard hvor det foreligger utettheter som medfører svikt ved en av byggets kjerneegenskaper (tetthet). Videre avviker foreliggende sak fra faktum i RT-2010-103 på vesentlige punkter (se rettens vurdering i den aktuelle dommen):

- *Det dreier seg om en betydelig yngre bolig bygget etter nyere tids byggekrav*
- *Feilene kom til syne kun kort tid etter overtakelse*
- *Skaden skyldes konstruksjonsfeil som krever omfattende utbedringsarbeider, ikke en svakhet som oppstår over tid og som er enkel å utbedre*
- *Feilene har et klart forverringspotensiale*

Det fastholdes at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9, andre punktum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det anføres for øvrig at det er tilbakeholdt opplysning om ufaglært arbeid tilknyttet flislegging av terrasse, og at den skade som her er oppstått ville vært forhindretd dersom dette arbeidet var blitt utført av faglært slik vår klient hadde grunn til å forvente. Denne side anfører at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Kravet utgjør kr 228 847, 5 inkl mva. og kostnader ved taksering, men fratrukket de kostnader som dekkes av villaforsikringen, jfr. vedlegg. Det vises for øvrig til tidligere reklamasjon».

Selskapet avviste kjøpers klage i e-post datert 7.1.2012 (**Bilag 12**). Fra e-posten hitsettes:

«
(...)

*Vedrørende mangelfulle opplysninger, avhl. § 3-7:
Det anføres at det foreligger ansvar etter avhl. § 3-7 basert på tilbakeholdte opplysninger om ufaglært arbeid tilknyttet flislegging av terrasse.*

Det vises i denne sammenheng til LB-2001-003259, hvor det konkret i relasjon til membranlegging på et bad, fremgår at unnlattelse av å opplyse om egenarbeid i den forbindelse ikke ble ansett som et brudd på opplysningsplikten etter avhl § 3-7. Videre vises til at det verken etter lov eller forskrift kreves at membranarbeider utføres av en bestemt type personell, i motsetning til de fleste elektriker- og rørleggerarbeider. Juridisk teori legger videre til grunn at det neppe kan stilles opp en generell plikt til å opplyse om slike arbeider, da betydelige antall hus blir oppført med større eller mindre grad av egeninnsats, jfr. Benestad Andersen s. 148.

Av innsendte skaderapport tillegges årsaken til lekkasjen vinkeljernenes tilfesting av stolpen/rekkverket og ikke membranleggingen.

Det bestrides etter dette at det foreligger ansvar etter avhl § 3-7.

Vedrørende vesentlighetsvurderingen, avhl. § 3-9, 2.pkt:

I forholdet til denne vurderingen vises det til vår tidligere oversendte avgjørelse i sin helhet...».

Saken ble klaget inn for KFFE ved e-post datert 26.2.2013 (**Bilag 13**). Fra e-posten hitsettes:

«
(...)

Vesentlighetsvurderingen:

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Flisene på terrassen er fra 2011. Standardhevingsfradrag tilknyttet disse er derfor ikke aktuelt/minimalt.

Den aktuelle membran er ikke utlevd. Det fremgår av byggforskserien at membraner på terrasser og balkonger har en middels levetid på 25 år.

Boligen er kun 12 år gammel og er godt vedlikehold. Den er således å anse som en «ny» bolig. Dette taler i seg selv for at den lavere terskel (om lag 3 % av kjøpesum) oppstilt i Rt. 2010 s. 103 kommer til anvendelse. Det vises for øvrig til at den kvantitative vurdering etter nyere rettspraksis kun er ett element under vesentlighetsvurderingen.

Utbedringskostnadene i innebærende sak er langt høyere enn i Rt. 2010 s. 103. Prosentlæren slår særlig urimelig ut i tilfeller hvor boligens kjøpesum er høy. Boligprisene avhenger ofte av beliggenhet. Det kan ikke være slik at en bolig byggeteknisk har mindre vesentlige feil kun fordi den ligger i et område hvor boligprisene er høye. Utbedringskostnadene i foreliggende sak ville for de fleste tilsvarende boliger i resten av landet medføre at det kvantitative element utvilsomt ville være oppfylt. Dette taler i seg selv for at det kvantitative element bør tillegges mindre vekt i denne saken. Under enhver omstendighet ligger utbedringskostnadene godt over den minstegrensen Høyesterett operer med i Rt. 2010 s. 103.

Erstatning/prisavslag:

Det kreves prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene fratrukket den sum husforsikringen dekker, totalt kr 222 338,-, jfr. avhl § 4-12 annet ledd.

For utgifter til taksering kreves kr 10 472,-.

(...)

Samlet krav om prisavslag utgjør således kr 232 810,- jfr. § 4-12».

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKF E ved e-post datert 28.2.2012 (**Bilag 14**). Selskapet viste til tidligere korrespondanse i saken.

KKFE avsa avgjørelse i saken datert 11.3.2013 (**Bilag 15**). Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

«Sekretariatet oppfatter klagen dit hen at anførselen om at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7 er frafalt, og at klagen derfor kun gjelder avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum vil eiendommen ha en mangel dersom den avviker vesentlig fra det forventbare. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens faktiske og kontraktsmessige tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en skade utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

Et sentralt element i vurderingen av om det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare er utbedringskostnadenes størrelse. I dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene knyttet til vanninntrengningen og egenandel knyttet til lekkasje kr 222.338,-. Det tilsvarer om lag 3,7 prosent av kjøpesummen. Dette er noe lavere enn hva Høyesterett la til grunn at normalt ville kunne utgjøre en mangel i Rt 2010 s 103.

For ordens skyld presiserer sekretariatet at man ikke kan se at takseringen er en nødvendig del av utbedringen, og at takseringskostnadene derfor må anses som en erstatningspost, og ikke en del av utbedringskostnadene

Fra kjøpers side har det blitt anført at forholdet mellom utbedringskostnaden og kjøpesummen vil ha mindre betydning hvor beliggenheten har hatt stor betydning for prisen på boligen. Sekretariatet finner ikke at denne anførselen gir uttrykk for gjeldende rett. Det vises blant annet til Benestad Anderssens kommentarutgave til avhendingsloven, hvor det på s 182 uttales at vesentlighetsspørsmålet skal vurderes opp mot kjøpesummen for hele eiendommen, og ikke bare mot bygningsmassens verdi. Dette vil måtte gjelde også for tilfeller hvor beliggenheten har betydning for verdsettelsen av boligen.

Det er i dette tilfellet tale om en bolig som er om lag 12 år gammel. Boligen er derfor ikke helt ny, og noe svikt må kunne påregnes, dog skal det bemerkes at boligen ikke er svært gammel, så kjøper vil kunne ha forholdsvis høye forventninger.

Imidlertid er betydningen av skaden forholdsvis liten. Lekkasjen i rør i rørsystemet ble enkelt utbedret, mens lekkasjen i garasjen berører en mindre sentral bygningsdel.

Sekretariatet er etter dette av den oppfatning at eiendommen ikke avviker vesentlig fra det forventbare.

Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum».

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved brev datert 8.4.2013 (bilag 15). Fra klagen hitsettes:

«
(...)

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Vedrørende de rettslige anførsler vises det til tidligere korrespondanse, men presiseres at det i denne saken dreier seg om betydelige utbedringskostnader som påløper grunnet håndverksfeil tilknyttet ikke-utlevd bygningsdel. Videre kan ikke være avgjørende hvorvidt garasjen er «en mindre sentral bygningsdel» så lenge forholdet faktisk må utbedres og kostnaden ligger innenfor det intervall Høyesterett har lagt til grunn.

For øvrig presiseres igjen at det ikke kan gjøres fradrag for det som dekkes av husforsikringen i summen som legges til grunn ved vesentlighetsvurderingen. Det er altså kr 234 188 (4 % av kjøpesum) som må danne grunnlag for vesentlighetsvurderingen (da er takseringskostnader ikke tatt med)».

I e-post datert 15.4.2013(**Bilag 17**) oversendte selskapet sine bemerkninger til kjøpers klage. Fra e-posten hitsettes:

«
(...)

Selskapets anførsler i saken fremgår av avgjørelse som tidligere er oversendt.

Utbedringskostnader i saken, inkludert de kostnader som er dekket av villaforsikringen utgjør 4 % av kjøpesummen. Dette er lavere enn det kvantitative element som legges til grunn av Høyesterett i Rt. 2010 s. 103.

Det vises også til Benestad Andersen side 201, der det fremkommer at «hvis kjøper har fått dekket en skade under sin boligkaskoforsikring, tilsier dette at forholdet har redusert vekt ved vesentlighetsvurderingen».

For det tilfelle at nemnda kommer til at det foreligger et ansvar etter avhendingslovens bestemmelser, bes det om at det tas stilling til prisavslaget størrelse.

Det vises til at boligen er 12 år gammel. Det skal foretas fradrag for forventet fremtidig vedlikehold, jfr. LB-2000-2423 og fradraget skal foretas før vesentlighetsvurderingen, jfr. LA-2011-163489».

KFE bes om å ta stilling til spørsmålet om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.