

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 535

16.9.2016

### Saken omhandler:

Vanninntregning gjennom vinduer og verandadør, samt fukt- og råteskader Passivitet. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1980, ble i oktober 2014 solgt ”som den er” for kr. 6 500 000,-. Overtakelsen ble avtalt til 31.10.2014. Eiendommen ble overtatt uten forbehold 22.10.2014. I januar 2015 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA («selskapet») over fukt og råteskader under parkett ved vindu og verandadør. Det ble også reklamert over vannlekkasje gjennom vinduene på stuen. Kjøper anførte misligholdt opplysningsplikt og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva man kunne forvente. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon. Det ble anført at selger solgte boligen for sin syke far, og dermed ikke hadde kjennskap til skjulte forhold. Videre var boligen fra 1980 og kjøper måtte derfor forvente at vinduene var fra byggeår og følgelig gjenstand for funksjonssvikt. Kjøper reklamerte i slutten av januar 2015 også over at lekkasjen fra vinduene medførte lekkasje inn i soveromstaket under stuen. Selskapet opprettholdt sitt tidligere standpunkt. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE). Sekretariatet kom til at saken måtte avvises fra realitetsbehandling da de fremlagte dokumenter i saken ikke i tilstrekkelig grad beskrev skadens art, årsak, omfang, utbedringskostnader og referansenivå, jfr. mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5 bokstav D. Ved brev datert 13.03.2015 ba kjøper sekretariatets avgjørelse overprøvd av KFE. Klagen er av en eller annen grunn ikke registrert hos Sekretariatet før kjøper etterlyser tilbakemelding i august 2016. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Ikke fremlagt

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Hva gjelder spørsmålet om klager har tapt kravet som følge av utvist passivitet, bemerker nemnda at den ikke har grunn til å betvile at klage faktisk ble sendt den 16.3.2015. Klager sendte deretter inn bilder noen måneder senere. Nemnda er kjent med at en annen nemnd som behandler klager under eierskifteforsikring har hatt

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

saksbehandlingstid på opp mot 1 ½ år. Med dette som bakgrunn finner nemnda det ikke påfallende at klager ikke har reagert på den lange saksbehandlingstiden. Dermed er det heller ikke grunnlag for passivitetsbetraktninger.

Klagekontoret avviste saken fra realitetsbehandling på grunn av mangelfull dokumentasjon. Utover at det er fremlagt et par bilder, er saken ikke bedre opplyst for nemnda. På grunn av den lange tiden som har gått, vil nemnda likevel vurdere saken på det grunnlaget som foreligger.

I vurderingen av om fuktinntregningen og -problematikken utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7 grunnet tilbakehold av informasjon fra selgers side, bemerker nemnda at selgers kunnskap er det avgjørende for om det skal kunne statueres ansvar. Den forklaring selgers fullmektig ga i sin e-post av 1.2.2015, Bilag 9 til sekretariatets redegjørelse, fremstår som plausibel. Nemnda kommer derfor til at det ikke er sannsynliggjort at selger har opptrådt illojalt og det er derfor ikke grunnlag for å gjøre ansvar gjeldende i medhold av avhendingsloven § 3-7.

Det er videre gjort gjeldende at det er grunnlag for ansvar i medhold av § 3-8 fordi det er gitt en uriktig opplysning i selgers egenerklæring, Bilag 3 til redegjørelsen, ved at det er svart ”nei” i skjemaets punkt 5 og 6. I henhold til rettspraksis kvalifiserer ikke en feil avkrysning i egenerklæringsskjemaet til å være en uriktig opplysning i lovens forstand. Slike forhold må bedømmes etter bestemmelsen om selgers kunnskap i avhendingsloven § 3-7. Det vises her til Borgarting lagmannsretts dom 20. november 2001 (LB-2001-955), som senere er fulgt opp i adskillig retts- og nemndspraksis.

Når det gjelder spørsmålet om fukt- og råteskadene medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, og at det dermed foreligger en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum, bemerker nemnda at det er vanskelig å si hvor store de faktiske utbedringskostnadene er. Det vises her til at det kun er fremlagt en kort uttalelse fra byggmester, samt opplyst at det er påløpt kostnader på omlag kr 68 000, knyttet til nye vinduer og terrassedør. Eiendommen er kjøpt for i alt kr 6 500 000, og med bakgrunn i de oppgitte kostnadene, boligens alder og de kostnadene som er kjent per i dag, synes skadeomfanget å være langt under den vesentlighetsterskelen som er skissert i Rt. 2010 s. 103. Nemnda er med dette som bakgrunn kommet til at eiendommen heller ikke var mangelfull i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Christoffersen, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb  
Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1427

Enebolig ble i oktober 2014 solgt ”som den er” for kr. 6 500 000,- jf. kjøpekontrakten (bilag 1).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet boligsalgsrapport datert 24.10.2014 (bilag 2). Fra rapporten hitsettes:

”... Konklusjon tilstand ...

... Noen påkostninger må påregnes, i den forbindelse nevnes funn av fukt i kjølerom, våtrommene bør renoveres. I tillegg bør noen vinduer og utvendige dører vurderes skiftet ...

... Byggeår  
1980...

... Yttervegger

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 – 80 år. Konstruksjonene er ikke synlig, ikke tegn på noe unormalt i konstruksjonen ...

... Vinduer

Vinduene er stort sett fra byggeåret. Normal elde og slitasje. Nye glass i to store vindu i stue, nytt vindu i vaskerom. TG: 2 ...

... Ytterdører og porter

Dører er fra byggeåret. Normal elde og slitasje. Skyvedør i stuen er treg og vanskelig å åpne. TG 2-3...”.

I selgers egenerklæringsskjema (bilag 3) opplyste selger blant annet:

”... Pkt. 5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende? Svar: Nei

Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei...”.

Kjøper signerte overtakelsesprotokollen uten anmerkninger 22.10.2014 (bilag 4).

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved reklamasjonsskjema datert 05.01.2015 reklamerte kjøper til selskapet (bilag 5). Det ble reklamert over lekkasje i stuevinduer, samt fukt- og råteskader. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”... Når vi fjernet den gamle parketten fikk vi se at det var fuktskader og råteskader i gulvet under den gamle parketten, under stuevinduet og terassedør.

Samtidig har vi oppdaget etter vi overtok huset, at vinduene i stuen lekker, det samler seg vann i vinduskarmen når det er sterk vind og det regner.

Dette forhold gjør at vi snarest må bytte ut stuevinduer og terassedør for å hindre videre skade.

Ved kjøp og overtakelse av dette huset har det ikke i boligsalgsrapport eller egenerklæringsskjema vært opplyst om disse manglene, og dette er vesentlige forhold som kjøpere ikke kunne vite ved overtakelse ...

... Under oppussingen har vi benyttet tømmermann: Byggmester Egil Knutsen.

I påvente av utbygging av vinduer og dør har Egil Knutsen byttet ut del av råten gulvplate, samt lagt plast under ny parkett der vannlekkasjen kommer inn under vinduer...”.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte erklæring fra Byggmester Egil Knutsen, samt bilde av lekkasje vindu. Erklæringen hitsettes i sin helhet:

”Under oppussing av stue i boligen Tunglandsveien 21f, kom det frem når gammel parkett ble fjernet at det er fukt og råteskader i gulv under 3 stuevinduer og terrassedør.

Dette må utbedres for å hindre videre skade i boligen.

Vinduene lekker og vann kommer inn i veggen og gulv.

Terrassedør lekker i underkant og sems under dør samt gulvplate i forbindelse med terrassedør har fått råteskader”.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev datert 08.01.2015 (bilag 6). 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 har som kjent ikke bodd i boligen, og solgte boligen på vegne av sin far som er syk og bor på gamlehjem. Dette og det at forholdet først oppdages ved oppussing understøtter hennes forklaring om at forholdet ikke var kjent for henne. Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1. ledd ...

... Boligen er bygget i 1980 og det er ikke gitt opplysninger om at boligen er totalrenovert, slik at boligen i hovedsak fremstår å være fra byggeår. I henhold til norsk rettspraksis må man som kjøper legge til grunn at en bygningsdel er fra byggeår, dersom ingenting annet fremkommer av

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

salgsdokumentene. Under konklusjonen i boligsalgsrapporten står det videre blant annet at noen vinduer og utvendige dører burde vurderes skiftet ... Konsekvensen er at det er påregnelig med noe mer enn normalt vedlikehold, og at det burde prioriteres ...

... For vinduer angir NBI en levetid mellom 20-60 år, mens levetid for dører er 20-40 år. Dette står også i boligsalgsrapporten, og etter 20 år er det således påregnelig med utbedring og rehabilitering, og man må være forberedt på at funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå eller allerede være til stede skjult i konstruksjonen. Alderen innebærer dog at risikoen for dette er overført til dere når eiendommen som her er solgt med et «som den er» forbehold i kjøpskontrakten.

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

... Det bemerkes på generelt grunnlag at det i henhold til norsk rettspraksis kun er kvalifiserte avvik fra forventbar stand som gir grunnlag for prisavslag/erstatning når boligen er solt «som den er». Tatt i betraktning påregnelig vedlikehold og alder, må forventningene som kan legges til grunn for det påberopte reduseres tilsvarende ...

... Basert på en helhetsvurdering er altså vår konklusjon at det ikke foreligger noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser ...”.

Ved e-post av 29.01.2015 (bilag 7) opplyste kjøper selskapet om at lekkasjen fra vinduene kom ned i veggen, og at det var lekkasje i soveromstaket under stuen. Kjøper stilte spørsmål ved hvorvidt dette ville endre selskapets syn på saken.

Selskapet besvarte henvendelsen benektende ved e-post av 30.01.2015 (bilag 8) under henvisning til at forholdet syntes å være en konsekvens/følgeskade av lekkasjen fra vindu.

Selgers fullmektig uttalte seg om forholdet i e-post til kjøper datert 01.02.2015 (bilag 9). Fra e-posten hitsettes;

«..Huseier Sverre Fjelde skiftet for 3-4 år siden forsikringsselskap, og i den forbindelse tok han imot et tilbud om full teknisk gjennomgang av boligen. Forsikringsselskapet betalte da for en byggteknisk undersøkelse, og det ble da ikke bemerket noe om råte eller lekkasje. I forbindelse med salg av huset høsten 2014 ble det foretatt to uavhengige boligvurderinger av to ulike meglerfirmaer. Det ene var Eiendomsmegler 1 på Jørpeland, det andre et firma fra Stavanger. Ingen av dem bemerket heller noe om råte eller lekkasje. For rundt 15 år siden ble det lagt ny parkett i stua. Da var det ingen lekkasjer eller råte noe sted. For to-tre år siden ble et par vinduer (Selve glassrutene is tua skiftet, da de var punktert. Heller ikke da ble det bemerket noe om råte eller lekkasje.»

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 04.02.2015 (bilag 10). Kjøper anførte at lekkasje fra vinduer og terrassedør utgjorde en mangel både etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3 9, 2.pkt. Av kjøpers klage hitsettes:

”... Det er vår klare formening at disse nevnte skjulte feil/mangler er vesentlige, og vanskelig kunne beregnes i forkant av huskjøpet. Vi mener at det i denne forbindelse med huskjøpet har blitt gitt mangelfulle opplysninger, da boligsalgsrapport ikke beskriver lekkasje gjennom vinduer, vanninntregning,  
...”

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 26.02.2015 (bilag 11). Selskapet viste til sitt tidligere inntatte standpunkt i brev av 08.01.2015.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 20.02.2015 (bilag 12). Sekretariatet kom til at saken måtte avvises fra realitetsbehandling med hjemmel i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, bokstav D. Fra sekretariatets avgjørelse hitsettes;

«...I dette tilfellet er det fremlagt en kort uttalelse fra byggmester som har besiktiget eiendommen. Sekretariatet er av den oppfatning at uttalelsen ikke i tilstrekkelig grad beskriver skadens art, årsak og omfang, herunder utbedringskostnad og referansenivå. Sekretariatet finner at man ut fra den fremlagte dokumentasjon i saken ikke foretas en forsvarlig vurdering av om det foreligger en mangel etter avhendingsloven».

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 16.03.2015 (bilag 13). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Selv om KKFE anbefaler at saken avvises mener vi dette ikke er riktig og ønsker at vurderingen overprøves av Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Vi vil her komme med vår begrunnelse.

Etter kjøpet av Tunglandsveien 21F startet vi oppussing av boligen. Da nevnte forhold ble avdekket tok vi kontakt med Protector Forsikring med den dokumentasjon vi hadde for å varsle om skjulte mangler. Protector Forsikring avviste da umiddelbart kravet. Vi hadde forventet at Protector Forsikring ville prøvd å få en oversikt over det totale skadeomfang og kostnadene fra mangler/skader (før de avviste kravet), noe som er helt normalt hvis andre forsikringsselskaper blir varslet om skadeforhold.

Når denne form for skade oppdages er en nødt til umiddelbart å foreta de midlertidige reparasjonene som kreves for å hindre videre skadeomfang, uten å vente på en avgjørelse av en eventuell tvist med aktuelt forsikringsselskap. Det har i denne forbindelse naturligvis blitt gjort en del arbeid.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Som tidligere kommunisert ble det umiddelbart byttet ut både gulvplate og deler av veggplate for midlertidig hindre videre skadeomfang. Vinduene ble også forsøkt tettet rundt karm/lister med Teck-7 for å hindre vanninntrenging.

Da manglende ble varslet var der ikke klarhet i det totale omfang, ei heller kostandene for å utbedre mangler og skader. Pr. dags dato har vi heller ikke den totale oversikten over hvilken kostnad dette vil medføre. Nye vinduer og terrassedør er bestilt og prisen på dette er kr 68 805,- levert til eiendommen. I tillegg vil det også påløpe utgifter til tømmermann for å bytte disse ut, div material kostander i den forbindelse, pluss kostandene for å utbedre skaden som er i soverommet under stuevindue.»

Vedlagt klagen fulgte også bilder av tilstanden i veggkonstruksjonen under vinduer og skyvedører. (bilag 14).

Sekretariatet kan ikke se å ha mottatt denne klagen til KFE før kjøper etterspør nemndas behandling av saken i e-post av 07.08.2016 (bilag 15).

Selskapet innga sine bemerkninger til kjøpers klage i e-post av 17.08.2016 (bilag 16). Fra e-posten hitsettes;

«Vi har ikke sett vedlagte dokumenter eller hørt fra kjøpersiden før dere tar kontakt nå, og mener således at kjøper ikke har greid å holde sitt krav i hevd, herunder at det nå foreligger passivitet. Vår prinsipielle påstand endres etter dette til at kravet nå er tapt som følge av passivitet, subsidiært fastholdes tidligere avgjørelse».

Klager har, på bakgrunn av at saken ble avvist i KKFE, fått mulighet til å fremlegge ytterligere dokumentasjon i saken. Dette med tanke på en fornyet vurdering i KKFE. Klager har ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon for sitt krav og saken fremlegges derfor nemnda for behandling. I anledning sekretariatets etterspørsel av dokumentasjon bemerker klager følgende i e-post av 06.09.2016 til sekretariatet (bilag 18);

«...Jeg ønsker at denne e-posten blir lagt ved som et saksdokument ved nemndbehandlingen, og at dette fungerer som ny dokumentasjon.

Først vil jeg kort forklare historisk angående dette kravet om erstatning for skjulte mangler ved kjøpet av eiendommen Tunglandsveien 21f:

Etter at vi overtok denne eiendommen besluttet vi å sette i gang oppussing av huset, deriblandt utbygging av parkett i stue. Da gammel parkett ble fjernet viste det seg at det var fuktskader i gulvplater og i veggplater under stuevinduer og skyvedør i stue. Disse skadene var helt ukjente for selger, takstmann for utarbeidelse av boligsalg rapport og selvsagt også for oss som kjøpere.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Umiddelbart byttet vi ut deler av gulvplater og veggplater hvor fuktskaden var for å fullføre planlagte oppussing slik at vi kunne flytte inn i eiendommen til planlagt tid. Det ble på dette tidspunktet avdekket at stuevinduer og skyvedør måtte byttes for å hindre videre utvikling av skaden. Nye vinduer og skyvedør ble bestilt, noe som var påtvingende nødvendig, uansett om det var en form for forsikring med i bildet eller ei.

Protector Skadeforsikring ble da også kontaktet med varsel om skjulte mangler på eiendommen. Protector svarte med at fraskrev seg forsikringsansvar. Det er for de fleste, helt vanlig at forsikringsselskapet, hvis det oppstår en skade sender en takstmann for å vurdere skadeomfanget. Det skjedde ikke i dette tilfellet. Det ble heller ikke opplyst at vi burde kontakte en takstmann for å utarbeide noen form for rapport.

Når det gjelder dokumentering, føler vi at vi har dokumentert det som har vært riktig og nødvednig. Vi har sendt en erklæring fra byggmesteren som utførte arbeidet, angående omfanget av skadene og om hva som måtte utbedres. Vi har sendt bilder av råte og fuktskadene som dokumentasjon. Vi har også sendt kopi av regningen for nye vinduer og skyvedør. Ingen har fortalt oss at: skaderapport utarbeidet av takstmann som dokumenterte skadens art, årsak og omfang, herunder utbedringskostnader og referansenivå burde sendes til saksbehandlingen. Nå, over halvannet år i ettertid at skadene er utbedret, føler vi at det er helt urimelig å kreve dette for nemndbehandlingen. Vi føler og mener at vi har dokumentert det som skulle dokumenteres etter de opplysningene vi fikk, eller ikke fikk.»

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har sitt krav i behold som følge av passivitet. Subsidiært bes nemnda ta stilling til hvorvidt vanninntrenging gjennom vinduer og verandadør, samt avdekkede fukt- og råteskader utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.