

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE – 163

11.12.09

**Saken omhandler:** Kjøper har fremmet krav mot tidligere eier (selskapets forsikringstaker) på bakgrunn av at selger ikke har tegnet eierskifteforsikring. Saken omhandler råteskader på sørvegg i 1.etasje, avhl. §§ 4-16, 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Også spørsmål om reklamasjon etter avhl. § 4-19, jf. § 4-9.

Enebolig oppført i 1978, ble i oktober 2006 solgt "som den er" for kr. 2 500 000,-. I forbindelse med salget tegnet ikke selger eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Overtakelsen fant sted 20.11.2006. I august 2008 reklamerte kjøper overfor selger over råteskader på vindusramme og punkterte vinduer (krav om punkterte vinduer ble senere frafalt overfor KKFE). Kjøper viste til at det i boligsalgsrapporten ble opplyst om at råteskader i vindu mot sør hadde blitt utbedret på et tidligere tidspunkt. Ved maling av vinduene avdekket kjøper likevel råteskader, samt at det ble funnet spor av silikon rundt vinduene. Kjøper anførte at selger hadde hatt kjennskap til forholdene. Selger henviste kjøper til tidligere eier av boligen, ettersom selger ikke hadde tegnet eierskifteforsikring. Selger hadde kun eid boligen i 17 måneder og så ikke behovet for forsikring. Da selger kjøpte boligen i 2005 hadde også selger blitt informert om at tidligere eier hadde foretatt utbedringer ved vinduskarm på sørvegg på bakgrunn av råteskade. Kjøper fremmet reklamasjon overfor selskapet (tidligere eiers forsikringsselskap), og fremholdte at boligen hadde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Det ble innhentet skaderapport som fastslo at sørvegg hadde råteskade på vinduskarm, omramming, utlekting, vindtetting, samt på bærende limtresøyler på siden av vinduene. Selskapet avslo kjøpers krav på bakgrunn av at selskapet ikke var av den oppfatning at det forelå mangelsansvar for deres forsikringstaker (tidligere eier). En eventuell opplysningssvikt måtte tas opp med selgerne av boligen som ikke hadde forsikring. Selskapet tok også forbehold om at reklamasjon hadde blitt fremsatt for sent, jf. avhl. §§ 4-19 og 4-9. Kjøper fastholdte sitt krav og fremholdte at tidligere eier hadde forsøkt å skjule råteskadene i vegg. Saken ble klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvor sekretariatet heller ikke kom til at tidligere eier kunne holdes ansvarlig for råteskaden etter avhl. §§ 4-16, 3-7 og 3-8. Hva gjaldt ansvar etter avhl. § 3-9, 2.pkt fant sekretariatet spørsmålet ikke tilstrekkelig dokumentert til at det kunne realitetsbehandles i KKFE. Kjøper har påklagets sekretariatets avgjørelse til KFE, og fastholder at tidligere eier kan holdes ansvarlig for råteskaden etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Kjøper har også bedt om å få vurdert reklamasjonsspørsmålet etter avhl. § 4-19, jf. § 4-9.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 49 801,25,- inkl. mva.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda påpeker først at utgangspunktet for mangelsvurderingen etter avhendingsloven § 4-16, slik det er korrekt fremstilt av sekretariatet, er om det foreligger en mangel mellom den opprinnelige eieren og hans kjøper, dvs. vedkommende som videresolgte eiendommen til klageren.

### Avhendingsloven § 3-7

I henhold til denne bestemmelsen er eiendommen mangelfull dersom det er holdt tilbake negative opplysninger om eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og den tilbakeholdte opplysningen må antas å ha virket inn på avtaleforholdet.

Med bakgrunn i de opplysninger som fremkommer av sakens dokumenter, er det etter nemnda sitt syn ingen holdepunkter for at den opprinnelige selgeren kjente eller måtte kjenne til råteskadene på eiendommen.

Nemnda legger til grunn at den opprinnelige selgeren kjente silikonene som ble benyttet for ca 16 år siden. Etter nemndas syn er dette imidlertid ikke en opplysning som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

### Avhendingsloven § 3-8

I henhold til lovens § 3-8, foreligger det en mangel dersom selger forut for avtaleinngåelsen har gitt kjøper en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Klagers anførsler knyttet til denne bestemmelsen bygger etter nemnda sitt syn på spekulasjoner om hvordan tilstanden var da forholdet ble utbedret for lang tid tilbake. Et så usikkert faktisk grunnlag er ikke tilstrekkelig til å konstatere mangel etter denne bestemmelsen.

### Avhendingsloven § 3-9

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Ut fra de opplysninger som var videreformidlet i salgsdokumentasjonen anser nemnda det mulig at eiendommen var i dårligere stand enn klager kunne forvente. Blant annet sett hen til at utbedringskostnadene ikke utgjør mer enn ca. kr 50 000, dvs. ca. 2 % av kjøpesummen, kan nemnda imidlertid ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor heller ingen mangel etter denne bestemmelsen.

\*\*\*

Uten at det har betydning for utfallet av saken, bemerker nemnda at det anser selskapets praksis med å ta generelt forbehold om å kunne påberope seg at det er reklamert for sent – fremfor å vurdere realiteten i reklamasjonen og påberope for sen reklamasjon dersom det er grunnlag for dette – som uheldig. Det vises i denne sammenheng også til KFE-160.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-533

Enebolig ble i oktober 2006 solgt "som den er" for kr. 2 500 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"... Stor og flott arkitekttegnet enebolig ... Boligen er betydelig oppgradert de siste år...

... **Byggeår: 1978.**"

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) fremgikk det at selgerne ikke ønsket å tegne eierskifteforsikring hos Protector Forsikring ASA ("selskapet"). I egenerklæringen opplyste selger blant annet:

*"Når kjøpte du boligen? Svar: 2005.*

*Hvor lenge har du bodd i boligen? Svar: 1,5 år.*

*Spm. 4. Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Nei. Se rapport.*

*Spm. 7. Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei."*

I boligsalgsrapport datert 02.10.2006 (**bilag 4**) ble kjøper blant annet opplyst:

### *" ... **Konklusjon***

*Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert og framtrer som generelt i god stand. Som normalt ved alle brukte boliger, må også her påregnes noen tiltak:*

- Mindre tiltak mht utvendig fuktsikring*
- ... - Utskiftning av 1 punktert vindusglass...*

### *... **Vinduer og dører***

#### ***Vurdering***

*Vinduer:*

*Type vindu: med 2- og 3-lags isolerglass*

*Produksjonsår: 1977 og -95*

*Vurderinger:*

*Alle vindu unntatt trekantvindu på stue er med 3-lags isolerglass. Nytt vindu er innsatt mot sør i kjellerstue pga råte i karm og bindingsverk, alt skadet bindingsverk er skiftet og forebyggende tettingstiltak er utført. Det øvre glasset er punktert, også vindu i hall 1.etg mot nø har luftelekkasje, eller har vinduene slitasje i hht alder...*

#### *... **Levetid***

*Iflg NBI er normal levetid på isolerglass er 15 – 25 år."*

Kjøper overtok boligen 20.11.2006 (**bilag 1**). I brev av 03.08.2008 reklamerte kjøper overfor selger (**bilag 5**). Det ble reklamert over råteskader på vindusramme på boligens sørvegg, samt punkterte vinduer. Overfor KFE har kjøper i ettertid frafalt kravet knyttet til punkterte vinduer. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

### *" ... **Råteskader***

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*I forbindelse med maling av vinduskarmer på sør fasaden ble det avdekket omfattende råteskader på vindusramme i 1.etg. Videre var det også råteskader på tilstøtende treverk inkludert bærestolpen til drageren. Dette finner vi merkelig da det i boligsalgsrapporten under avsnitt "vinduer og dører" står følgende vurdering: ... Nytt vindu er innsatt mot sør i kjellerstue pga råte i karm og bindingsverk, alt skadet bindingsverk er skiftet og forebyggende tiltak er utført...*

*Ut fra denne uttalelsen har vi tolket det dit hen at det ikke skal forekomme råteskader i forbindelse med dette. Ved nærmere undersøkelser ser vi nå at skaden som forårsaket råte på vinduet i kjellerstuen må ha kommet fra vinduet i 1.etg (Disse står montert overfor hverandre). Dere må ha vært klar over problemet i 1.etg da det vises at treverket i dette området har vært demontert. Det finnes også store mengder silikon og annet tetningsmateriale brukt for ettertetting i dette området..."*

Selger besvarte kjøpers reklamasjon i brev av 03.09.2008 (**bilag 6**). Av selgers brev hitsettes:

*"... Vi har ikke nye momenter å tilføye, annet enn at veggen mot sør ble beiset da den var matt og tørket ut av sol, altså ikke for å skjule råteskader. Ved vanlig bruk av eiendommen ute og inne registrerte vi ikke noe som tydet på råte. Vi var, gjennom teknisk rapport fra vår overtakelse, kjent med at forrige eier hadde skiftet vindu og utbedret lekkasjeskader i kjellerstue mot sør. Vi observerte intet unormalt ved denne utbedring. Det gjorde tydeligvis heller ikke takstmann som ved to anledninger besiktiget denne lett tilgjengelige flate. Utbedringen er av takstmann også beskrevet i teknisk rapport ved vårt salg.*

*Hadde vi oppdaget råteskader, ville vi selvsagt benyttet eierskifteforsikringen...*

*... Vi vil minne om at det finnes gyldig eierskifteforsikring for eiendommen. Det belaster ikke forrige eier, men forsikringsselskapet..."*

Kjøper reklamerte til selskapet i e-post til megler datert 25.09.2008 (**bilag 7**). Det ble fastholdt at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt når det gjaldt råteskadet vegg.

I brev av 02.10.2008 ba selskapet kjøper om å innhente en takstrappport som redegjorde for skadens omfang, årsak og antatte utbedringskostnader (**bilag 8**).

I brev av 05.10.2008 (**bilag 9**) oversendte kjøper skaderapport fra Fossum Takst AS datert 23.09.2008 (**bilag 10**). Takstmannen vurderte råteskaden på sørvegg og bemerket følgende (**bilag 10**):

*"... Råteskade på vinduskarm, omramming, utlekting og vindtetting på vegg mellom vinduer liggende over hverandre og delvis på bærende limtresøyle ved siden av vinduene.*

*Skaden skyldes sannsynligvis en utetthet mellom beslag under øverste vindu og det skadede vinduet med omliggende konstruksjoner. Se foto. Regnvann har her trengt inn i veggkonstruksjonen rundt vinduet uten mulighet til avrenning og rask uttørring..."*

Utbedringskostnadene ble i rapporten estimert til kr. 16.625,- inkl. mva.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I ovennevnte oversendelsesbrev fra kjøper (**bilag 9**) gjorde kjøper selskapet oppmerksom på at reklamasjonen baserte seg på uriktige og mangelfulle opplysninger fra selger. Videre uttalte kjøper seg om skadens omfang:

*"... Gjør oppmerksom på at takstmann her er usikker på det totale skadeomfang og at hans vurdering er ut fra de synlige skader som vises uten at en starter riving. Det er sannsynlig at skadene kan være mer omfattende, noe som ikke vil avdekkes før riving startes. Gjør også oppmerksom på at byggmester som har sett på samme sak har en vurdering av at arbeidet blir mer omfattende enn det takstmannen her har vurdert og priset. I hovedsak dreier det seg om hva som må gjøres med den bærende limtresøylen..."*

Selger innga sine kommentarer til selskapet i brev av 08.10.2008 (**bilag 11**). Her opplyste selger at de ikke hadde tegnet forsikring hos Protector Forsikring ASA ved salget. Ettersom de kun hadde eid boligen i 17 måneder, og boligen allerede var forsikret gjennom tidligere eiere, var det ikke behov for at selger tegnet ny forsikring. Hva gjaldt råteskader i boligen bemerket selger:

*"... I boligtestrappport datert 19.04.05 som fulgte med da vi overtok boligen, er utbedringer omtalt slik:*

*"Nytt vindu er innsatt mot sør i kjellerstue pga råte i karm og bindingsverk, alt skadet bindingsverk er skiftet og forebyggende tiltak er utført. Det øvre glasset er punktert, eller har vinduene slitasje i hht alder".*

*Rapporten hadde ingen informasjon om hvordan dette arbeidet var utført eller av hvem. Ingenting i beskrivelsen kan tolkes som at dette nettopp var utført, som [kjøper] hevder.*

*Vi registrerte også at silikon var benyttet ved nedre vinduskarm i sokkel. Dette betraktet vi som det som er omtalt som forebyggende tiltak i rapportene.*

*Ved vanlig bruk av huset ute og inne (rengjøring, vinduspuss utvendig og innvendig, stell av blomsterbed ved omtalte vindu mm) registrerte vi ikke noe unormalt som tydet på at reparasjonen ikke var vellykket...*

*... Vi bemerker også at takstmann, som ved befaring av eiendommen to ganger på under to år, heller ikke registrerte noe unormalt. Hans informasjon kom fra [tidligere eier], og vi regnet det som sannsynlig at han inspisererte denne lett tilgjengelige flate spesielt grundig...*

**... Vår konklusjon.**

*Råteskaden må, dersom de er reelle, ha sin opprinnelse i utbedringen som er beskrevet i rapporten ved vår overtakelse, og ha blitt synlige på nåværende tidspunkt. Opplysninger må derfor søkes hos [tidligere eier]..."*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I vedlagt selgers brev fulgte salgsprospekt med boligtestrapport som ble utarbeidet da de kjøpte eiendommen av tidligere eiere (**bilag 12**). I boligstesten datert 19.04.2005 ble følgende opplysninger gitt om råteskaden i vindu:

"... **3.2.2. Dører og vinduer**

... **Vinduer:**

Type vindu: med 2- og 3-lags isolerglass

Produksjonsår: 1977 og -97

Vurderinger:

Alle vindu unntatt trekantvindu på stue er med 3-lags isolerglass. Nytt vindu er innsatt mot sør i kjellerstue pga råte i karm og bindingsverk, alt skadet bindingsverk er skiftet og forebyggende tettingstiltak er utført. Det øvre glasset er punktert, eller har vinduene slitasje i hht alder...

... **5. KONKLUSJON – OPPSUMMERING**

**5.1. Aktuelle tiltak**

... Post nr. 1. Mindre tiltak mht fuktsikring, se pkt. 3.2.1.

... Post nr. 5. Utskiftning 1 punktert vindusglass, se pkt. 3.2.3.."

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 22.10.2008 (**bilag 13**). Selskapet bemerket innledningsvis at de vurderte saken ut i fra om det forelå ansvar for deres forsikringstaker, tidligere eiere av eiendommen. Når det gjaldt de gitte opplysninger om eiendommen anførte selskapet:

"... Vår forsikringstaker [tidligere eier] har ved sitt salg opplyst om de forhold de var klar over på dette tidspunkt. I deres boligsalgsrapport er det også opplyst om behov for utskiftning av ett punktert vindusglass og behov for mindre tiltak mht til utvendig fuktsikring. At det skulle oppstå punkteringer i vindusglass etter at de solgte er noe de ikke kan ha hatt kjennskap til. Det er videre opplyst om tidligere råteskader hvor bindingsverk er skiftet og forebyggende tiltak er utført. Med andre ord har de opplyst om de forhold de var klar over ved deres salg...

... Videre påpeker du i din reklamasjon at disse forhold er noe selger må ha vært kjent med, og at det dermed foreligger uriktige eller mangelfulle opplysninger ved salget. Det bemerkes at mangelfulle eller uriktige opplysninger fra [selger] er noe du må ta opp med dem. Uriktige eller mangelfulle opplysninger fra dem er et forhold vår forsikringstaker ikke hefter for. Med andre ord faller det utenfor forsikringsdekningen til vår forsikringstaker.

Det er vår vurdering at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9 1.pkt. "

Selskapet bemerket videre at det ikke kunne synes å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her ble det anført:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Det er opplyst i boligsalgsrapporten til vår forsikringstaker at et vindu er skiftet på grunn av råte i karm og bindingsverk, alt skadet bindingsverk er skiftet og forebyggende tiltak er utført. Det samme fremgår av din selgers boligsalgsrapport. Videre opplyses det om viktige tiltaksbehov ved boligen: Post nr. 1 angir behov for mindre tiltak med henhold til utvendig fuktsikring. Du har dermed fått risikoopplysninger som oppfordrer til undersøkelse og tilsyn da det kan være et svakt punkt ved eiendommen.

*Et annet sentralt moment i vurderingen av hvorvidt en skade er vesentlig eller ikke, er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen...*

*... Fradrag for standardheving og økt levetid må gjøres der den aktuelle boligen ikke er ny ... I følge de opplysninger vi har fått utgjør utbedringskostnadene i dette tilfellet kr. 13300,-. Dette utgjør om lag 0,5 % av kjøpesummen. Prosenten vil også bli lavere etter fradrag for forlenget levetid og standardforbedring.*

*Etter vårt skjønn er det klart at forholdet ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva du hadde grunn til å forvente, jfr. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt."*

Avslutningsvis bemerket selskapet at de forbeholdte seg retten til å hevde at det hadde blitt reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9.

Kjøper påklaget selskapets avslag i brev av 05.11.2008 (**bilag 14**). Det ble fastholdt at en av de tidligere eierne hadde forsøkt å skjule råteskadene på sørveggen med silikon, og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Hva gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt anførte kjøper videre:

"... Dere mener at opplysninger om at et vindu er skiftet og at alt skadet bindingsverk er skiftet skal bety at vi har fått risikoopplysninger som oppfordrer til undersøkelse og tilsyn da det kan være svake punkt ved eiendommen. Igjen er vi noe forundret over deres måte å konkludere på:

- *Det står at alt tilstøtende skadet bindingsverk er skiftet. Dette kan ikke være riktig da skadene vi har funnet er i samme område og er gamle. (Dette bekreftes av forsikringselskap spesialisert på råteskader).*
- *Det opplyses heller ikke at denne reparasjonen er gjort så langt tilbake som i 1995. (Noe vi har funnet ut i ettertid da vi oppdaget alderen på vinduet). Det er beskrevet som om det akkurat er utført. (Avhendingsloven § 3-8).*
- *Vi har konferert med taktmann som skrev denne teksten i begge boligsalgsrapportene og han uttrykte at han følte seg "lurt" av [tidligere eier] som er første selger når vi legger saken frem for han. Han oppfordret oss til å ta denne saken opp med selger...*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Dere henviser til at i følge de opplysninger dere har fått vil utbedringskostnadene i dette tilfellet vil være kr. 13300,- at dette minus forlenget levetid og standardheving utgjør under 0,5 % av kjøpesum.

- Vi har opplyst at dette er en midlertidig takst da en ikke kan få hele omfanget før arbeidet starter. Dette er opplyst til dere. Likevel velger dere å bruke dette som et endelig fakta...
- ... Skaden omfatter også limtrestolpen som er en del av hele bæresystemet til huset. Skaden på denne er ikke fullstendig dokumentert enda...
- Dette er et hus som har hatt kontinuerlig vedlikehold og er fremsatt til å være i meget god stand, noe også siste selger har bekreftet i brev..."

Når det gjaldt reklamasjon etter avhl. § 4-19 og § 4-9 bemerket kjøper:

"... Hvordan mener dere at kjøper skulle ha oppdaget råteskader som er overmalt av selger i henhold til § 4-9. Dette er en skade som ble oppdaget først når vi begynte å skrape maling for å male en vegg. Mener dere at kjøper skal skrape og hugge i alt trevirke på huset rett etter overtakelse for å se om det finnes noe suspekt under malingen? ... § 4-19 i avhendingsloven gjelder reklamasjonstiden. Vi kan bekrefte at vi reklamerte straks etter at skaden ble avdekket til selger. Hvilken bakgrunn har dere da til å påstå at reklamasjonen kom for sent?"

Selskapet avslo igjen kjøpers krav i brev av 22.10.2008 (feildatert) og opprettholdt sitt tidligere inntatte standpunkt (**bilag 15**). Selskapet presiserte igjen at spørsmålet for deres tilfelle var hvorvidt det forelå en mangel ved [tidligere eiers] salg av boligen. Hva gjaldt mangelsvurderingen ble det ytterligere bemerket:

"... Vedrørende råte i treverk er det opplyst ved vår forsikringstakers salg at det er foretatt utbedringer i forbindelse med at det ble oppdaget råte i vindu i kjellerstue. I etterkant av utbedringen har ikke vår forsikringstaker hatt indikasjon på at det har vært ytterligere problemer med fukt. Selgers opplysningsplikt omfatter ikke forhold som selger har all grunn til å tro er tilfredsstillende utbedret, jfr. avhendingsloven § 3-7..."

... Vedrørende råteskade rundt vindu fremkommer det av innsendte dokumentasjon at utbedringskostnadene utgjør kr. 13 300,-. Dette regnes som et beskjedent beløp i henhold til kjøpesummen og forholdet kan dermed ikke representere et vesentlig avvik ved eiendommen. Eventuell annen råteskade er ikke dokumentert..."

Selskapet forbeholdte seg igjen retten til å påberope seg for sen reklamasjon etter avhl. § 4-19, jf. § 4-9.

Tidligere eier og selskapets forsikringstaker uttalte seg om reklamasjonen i e-post til selskapet datert 21.11.2008 (**bilag 16**). Tidligere eier opplyste at silikon rundt vinduene på sørveggen ble påført for 16 år siden, da det ble oppdaget synlige sprekker langs søylene på begge sider av vinduene. Selger hadde gitt alle opplysninger de viste om, og tilbakeviste at de hadde forsøkt å skjule skader ved boligen.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper opprettholdte sitt krav hva gjaldt råteskadet vegg i brev av 28.06.2009 (**bilag 17**). Under utbedring av veggene hadde det blitt avdekket ytterligere råteskader, og det ble anført at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt. Av kjøpers brev hitsettes:

*"... Vi har nå gjennomført utbedringer av råteskaden ved hjelp av firmaet DAFRO AS etter at dere tidligere har fått muligheten til å besiktige skadene. Under utbedring av råteskadene rundt vinduet i 1.etg har vi avdekket at det ikke bare er en av limtrestolpene, men to limtrestolper som er vesentlig angrepet av råte etter lekkasjen som har vært ved vindu. Dette gjør at hele bærekonstruksjonen til huset var i fare, noe som må kunne anses som en vesentlig mangel.*

*Etter avhendingsloven § 3-7, vil selger ha plikt til å gi opplysninger til kjøper om alle viktige forhold ved eiendommen som han selv kjenner eller måtte kjenne til. Dette er opplysninger som kjøper har grunn til å regne med å få. I dette tilfellet var det ikke opplyst om lekkasje over vindu i 1.etg som må ha vært en kjent sak for eier da det beviselig har vært demontert treverk og utbedret med bruk av silikon, noe som for øvrig ikke er en tilfredsstillende løsning. Man kan ikke forvente at det foreligger råte på bærekonstruksjonen til huset, noe som utgjør at huset var i "vesentlig dårligere stand" enn man kan forvente...".*

I brev av 07.07.2009 oversendte kjøper faktura for utbedring av råteskadene, utført av DAFRO AS (**bilag 18**). De totale kostnadene ble til sammen kr. 49 801,25,- inkl. mva. I tillegg kom også utgifter til rigg og maling.

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 13.07.2009, og opprettholdte sitt tidligere standpunkt (**bilag 19**). Hva gjaldt silikonpåføring for 15 år siden var dette bagatellmessige forhold som ikke falt inn under selgers opplysningsplikt. Kjøper ble informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 24.07.2009 (**bilag 20**). Det ble fastholdt at råteskaden utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Kjøper opprettholdte sitt krav på prisavslag pålydende kr. 49 801,25,-, samt utgifter til rigg og maling m.m.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 20.08.2009 (**bilag 21**). Sekretariatet kom til at selskapets forsikringstaker ikke kunne holdes ansvarlig for den avdekkede råteskaden. Innledningsvis bemerket sekretariatet:

*"Sekretariatet vil innledningsvis bemerke at saken vurderes på bakgrunn av om det foreligger ansvar for forsikringstaker, [tidligere eier], ved salg av eiendommen i 2005. Det vises i denne sammenheng til mandatet til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvor kontorets oppgaver er å vurdere hvorvidt det foreligger ansvar for forsikringstakere til Protector Forsikring ASA. Spørsmålet i saken blir da hvorvidt det forelå en mangel ved eiendommen i forbindelse med salget i 2005, og hvorvidt krav kan*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*gjøres gjeldende mot tidligere eier på bakgrunn av avhl. § 4-16. Eventuelt ansvar for selgerne [selgerne] vurderes ikke.*

*Før at tidligere eier skal kunne holdes ansvarlig etter avhendingsloven § 4-16, er det et vilkår at det sannsynliggjøres at mangelskravet også forelå på det tidspunkt da eiendommen ble solgt til [selger] i 2005, jf. avhl. § 4-16 første ledd.”*

Sekretariatet vurderte først om det forelå ansvar for selskapets forsikringstaker etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Av vurderingen hitsettes:

*”... Sekretariatet har blitt forelagt salgsprospektet som ble utarbeidet i 2005. I boligtest datert 19.04.2005 ble det opplyst at det var behov for mindre tiltak med tanke på utvendig fuktsikring. Videre ble det opplyst om tidligere råteskader hvor bindingsverk hadde blitt skiftet og forebyggende tettingstiltak hadde blitt utført.*

*Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at forsikringstaker ved salget i 2005 tilbakeholdte eller ga uriktige opplysninger knyttet til denne bygningsdelen. Det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav, jf. alminnelige bevisbyrderegler. Ut i fra de dokumenter sekretariatet har fått forelagt, må man legge til grunn at [tidligere eier] var av den oppfatning at råteskaden i vegg var tilfredsstillende utbedret. Slike forhold omfattes ikke at selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7.*

*Sekretariatet konkluderer med at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at det forelå opplysningssvikt fra [tidligere eier] sin side ved salg av eiendommen i 2005, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Krav mot tidligere selger kan således ikke gjøres gjeldende etter avhl. § 4-16.”*

Til slutt vurderte sekretariatet mangelsansvar etter avhl. § 3-9, 2.pkt, men kom til at spørsmålet måtte avvises fra realitetsbehandling i KKEFE. Her ble det bemerket:

*”Når det gjelder vurderingen av hvorvidt råteskadene utgjør en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt, har sekretariatet kommet til at dette spørsmålet må avvises fra realitetsbehandling i KKEFE. Sekretariatet har ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å foreta en tilfredsstillende vurdering av om eiendommen hadde råteskader på salgstidspunktet i 2005 av en slik størrelsesorden at eiendommen avvek vesentlig fra det objektivt sett forventbare, jf. § 3-9, 2.pkt. Det vises igjen til at det må kunne sannsynliggjøres at mangelskravet etter § 3-9, 2.pkt også forelå da eiendommen ble solgt til [selger] i 2005, jf. avhl. § 4-16 første ledd. Noen slike holdepunkter er ikke fremlagt for sekretariatet. Det vises i denne sammenheng til mandatet til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, § 5 bokstav b.”*

Kjøper ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 28.08.2009 (**bilag 22**). Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Vi ser oss nødt til å påpeke feil i KKEFE sine vurderinger og konklusjoner:*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet velger å vise til prospekt fra 2005 der boligtest av 19.04.2005 der det ble opplyst om mindre tiltak med tanke på utvendig fuktsikring. Vi vil her påpeke at dette gjelder antydninger til fukt i murvegg i matbod som igjen viser seg å skyldes at jord i blomsterbed er fylt over plater for fuktsperre på vest veggen og har ingen ting med denne saken å gjøre.*

*Videre finner ikke sekretariatet dokumentert at [tidligere eier] tilbakeholdt eller ga uriktige opplysninger knyttet til denne bygningsdelen. Hvordan kan det da ha seg at [tidligere eier] opplyste om en utbedring av råteskader rundt vindu i kjeller som ble fremlagt som ny, men i ettertid viser seg å være fra så langt tilbake som 1995. (Noe datostemplingen på "nytt" vindu viser). De sier også at ALT tilstøtende skadet bindingsverk er skiftet. Men samtidig utelater å nevne utbedringene med silikon i 1.etg i samme område som de gjennom Protector innrømmer er fra samme tidsrom. Her mente Protector at det ikke var nødvendig å opplyse om så gamle. Forhold. Men saken er jo den at nettopp på grunn av de nevnte utbedringene i kjeller som ser ut til å være fagmessig utført, absolutt burde ha nevnt utbedringene i 1.etg som kun var utført med tetting av silikon og som må regnes som en kjent risiko som kjøper burde vært gjort oppmerksom på.*

*Vi mener at her kommer § 3-7 Manglende opplysninger om eiendommen inn da de ikke har opplyst om denne kjente risikoutbedringen i 1.etg.*

*I tillegg kommer § 3-8 Uriktig opplysning om eiendommen inn på grunn av at de sier at ALT tilstøtende råttent bindingsverk er skiftet noe det ikke kunne vært da årsaken til råteskaden ser ut til å komme ovenfra noe som tilsier at det allerede på den tid måtte ha vært råttent bindingsverk i dette området.*

*Sekretariatet konkluderer også med at det ikke er godt nok dokumentert at skaden var der under salget i 2005 i henhold til § 3-9, 2.pkt. Hvilken dokumentasjon er det da sekretariatet krever for å kunne si at dette var tilstede i 2005? Det er fremlagt takstrappport fra Fossum takst i tillegg til at vi har referert fra behandling hos Norsk hussoppforsikring som er eksperter på råteskade, der det fremkommer at denne skaden må ha oppstått i alle fall minst 5 år før den ble avdekket. Høyst sannsynlig vesentlig tidligere ... Vi snakker her om begge limtrestolpene som står midt på sørveggen og bærer huset som faktisk var så skadet at de ikke kunne repareres, men faktisk måtte byttes. Denne type skader oppstår ikke over natten.*

*Vi legger også merke til at KFFE går bort fra Protectors begrunnelse for avslag som var § 4-9 og 4-19. Vi finner det merkelig at ikke KFFE kommenterer dette. Dette viser vel at vi hadde rett hele tiden når vi påklaget dette avslaget som grunnløst...".*

\*\*\*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt råteskade i vegg utgjør en mangel etter avhl. § 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt som selskapets forsikringstaker kan holdes ansvarlig for, jf. § 4-16. Videre bes KFE om å ta stilling til hvorvidt kjøpers reklamasjonen er fremmet rettidig i henhold til avhl. §§ 4-9 og 4-19, jf. selskapets forbehold i avslag til kjøper.