

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 467

29.9.2014

### Saken omhandler:

Fukt- og råteskader som følge av rørlekkasje og utett badrom.  
Avhendingsloven (avhl.) §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Saken har tidligere vært behandlet både av KKFE og KFE. Det vises til KKFE-sak 1222 og KFE-sak 422. I første runde konkluderte nemnda med at formuleringen i kjøpekontraktens § 13 ikke medførte noen forpliktelse for selger som avskjærer kjøpers krav etter forsikringsvilkårenes pkt. 3.1. Etter nemndas uttalelse ble KKFE bedt om å ta stilling til mangelsspørsmålet i saken. Sekretariatet kom til at rørlekkasje og utett badrom verken utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. (KKFE-sak 1282(2)). Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering inn til KFE.

Enebolig oppført i 1986, ble i mars 2009 solgt "som den er" for kr. 1 370 000,-. Overtakelsen fant sted 03.04.2009. I kjøpekontrakten § 13 ble det nedtegnet en bemerkning knyttet til gammelt fuktmerke i kjellerbod på vegg mot wc. Det ble bemerket at fuktmerket skyldtes vannsøl/lekkasje i gammel pumpe fra tidligere eiers eiertid. Denne pumpen hadde blitt skiftet i selgers eiertid, og det ble nedskrevet at fuktmerket ikke representerte noe fuktproblem. I mars 2010 reklamerte kjøper v/advokat til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over avdekkede fukt- og råteskader i tilknytning til bad i 1. og 2.etasje. Det hadde blitt avdekket utett badrom som følge av manglende membran samt lekkasjer fra rør i dårlig forfatning. Det ble anført at skadene hadde sammenheng med fuktmerke i kjellerboden som hadde blitt bemerket i kjøpekontrakten. Kjøper anførte at selger hadde overtatt risikoen for fuktproblematikk ved salget. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den henvisning at skadeforholdet verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Det ble vist til at baderommene var 26 år gamle ved avtaletidspunktet og hadde utlevd forventet levetid. Subsidiært anførte selskapet at kjøpekontraktens § 13 ikke utgjorde noen selgerforpliktelse. For det tilfellet det forelå en selgerforpliktelse anførte selskapet at skadeforholdet ikke var dekningsmessig under eierskifteforsikringen, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 3.2. Kjøper klaget saken inn til KKFE og fastholdte at selger var ansvarlig for fuktskadene. Sekretariatet kom til at kjøpekontraktens § 13 vedrørende fuktmerke i kjellerbod var en selgerforpliktelse som selger var bundet av. Videre kom sekretariatet til at det reklamerte forhold falt direkte under selgers garanti, og at forholdet ikke var dekningsmessig under eierskifteforsikringen. Kjøper klaget saken inn til KFE, hvorav nemnda kom til at formuleringen i kontraktens § 13 ikke medførte noen forpliktelse for selger som avkjærte kjøpers krav etter forsikringsvilkårenes pkt. 3.2. Etter nemndas uttalelse ble KKFE bedt om å ta stilling til mangelsspørsmålet i saken. Sekretariatet kom til at rørlekkasje og utett badrom verken utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets mangelsvurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 144 412,- inkl. mva (utbedringskostnader opplyst av kjøper).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Etter en gjennomgang av saksfremstillingen, er det på det rene at nemnda mangler en lang rekke dokumenter:

Det vises blant annet til klagers reklamasjon til selskapet av 2.3.2010 (Bilag 4 til redegjørelsen), hvor det henvises til en takstrappport av 10.2.2010. Denne er ikke forelagt nemnda. Videre vises til brev fra klagers advokat av 16.4.2012, bilag 7 til redegjørelsen, hvor det henvises til tidligere oversendte bilder som etter det opplyste skal vise vannlekkasjene fra kobberrørene, et brev til megler av 4.3.2009, samt til takster som gir informasjon om begge badene. Heller ikke disse dokumentene er fremlagt. Dokumentasjonen som belyser skadebehandlingen til Sparebank 1 Forsikring følger heller ikke. Skaderapport fra Svendsen av 28.4.2010, omtalt i Bilag 6 til redegjørelsen, er også fraværende.

Saken er etter dette så dårlig opplyst at nemnda ikke finner å kunne foreta en forsvarlig vurdering av hvorvidt det foreligger en mangel. Saken avvises derfor fra realitetsbehandling. Det vises her til mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5, bokstav B og D.

Nemnda finner likevel grunn til å bemerke at den ikke kan se at klausulen i kjøpekontraktens § 13 (Bilag 1 til redegjørelsen) er av stor betydning i forhold til de anførte mangler ved baderommene. Det vises her til at ordet "dette" i klausulen er direkte relatert til utskiftning av pumpen i 2004.

For øvrig fremstår det som noe uklart for nemnda hvilke poster det kreves prisavslag for, men nemnda bemerker at det skal mye til for at det skal foreligge en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum. At deler av forholdene er dekket av villaforsikringen er likevel ikke ensbetydende med at disse skadene ikke er relevant for mangelsvurderingen etter avhendingslovens bestemmelser.

### **Konklusjon:**

Klagen avvises.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1282(2)

Enebolig ble i mars 2009 solgt ”som den er” for kr. 1 370 000,- jf. kjøpekontrakt datert 11.03.2009 (**bilag 1**). I kontraktens § 13 ble følgende inntatt:

”... Selger opplyser at gammelt fuktmerke i kjellerbod på vegg mot wc kommer fra vannsøl /lekkasje i gammel pumpe under tidligere eiers tid. Når selger overtok boligen i 2004 ble pumpen skiftet ut med ny pumpe av rørlegger, og dette representerer følgelig ikke noe fuktproblem.”.

I forbindelse med salget fikk kjøper forelagt seg salgsprospekt med pålagte opplysninger etter lov om eiendomsmegling § 6-7 og informasjonsskriv fra ABCenter (**bilag 2**). Av prospektet hitsettes:

”... *Innhold*

*U.etg:*

... *WC/dusj...*

... *1.etg:*

... *Bad/wc/dusj...*”.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble det opplyst at boligen ble bygget i 1986. Selger opplyste at han kjøpte boligen i 2004 og at han hadde bodd i boligen i 4 år og 4 måneder. Videre opplyste selger blant annet:

”... *Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Ja. Kommentarer: lekkasje i rør opp til doen oppe.*

*Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Nei...*

... *Pkt. 10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Svar: Ja. Kommentarer: Fikset vannrøret til doen oppe.*

*Pkt. 10.1. Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Nei. Kommentarer: Rørleggeren Lyngdal AS...*

... *Pkt. 15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år? Svar: Ja. Kommentarer: På vannlekkasjen opp til doen oppe.”.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Kjøper overtok boligen i april 2009, jf. bilag 1.

Ved brev datert 02.03.2010 reklamerte kjøper v/advokat til selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over betydelige fukt- og råteskader knyttet til bad i 1. etasje og bad i 2. etasje. Kjøper hevdet at de nevnte forhold hadde sammenheng med fuktmerket i kjellerboden, som hadde blitt nedtegnet i kjøpekontraktens § 13. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*"... I forbindelse med vannlekkasje i boligen knyttet opp til frostsprenging av vannrør, ble det avdekket betydelige fukt og råteskader knyttet til bad i 1. etasje og bad i 2. etasje. Dette antas å skyldes manglende membran på baderom.*

*I forbindelse med kontraktsskrivingen, ble det etter krav fra kjøper inntatt en presisering i kjøpekontraktens pkt. 13, hvor det presiseres at et gammelt fuktmerke ikke representerer noe fuktproblem. Det anføres at de fuktproblemer som nå er oppdaget, har sammenheng med det fuktmerke som omhandles i kontrakten. Kjøper ønsket i utgangspunktet å gjennomføre en fuktmåling forut for overtakelse, dette knyttet opp til at det under befaringen var gitt misvisende og motstridende opplysninger om det fuktmerke. Selger motsatte seg dette, og partene ble i stedet enige om endret ordlyd i kontrakten, jfr ovenfor. Den opprinnelige kontrakten var formulert slik at kjøper erkjente å ha blitt gjort oppmerksom på gammelt fuktmerke. Idet dette var direkte i strid med opplysninger gitt under befaring, ble partene etter forhandlinger enige om den tekst som er inntatt i kontraktens pkt. 13...*

*Jeg vedlegger til orientering kopi av takstrapport datert 10.02.2012...*

*... I den grad Protector allerede nå vil sende en egen takstmann, imøteses en snarlig tilbakemelding på dette, herunder også på om selger / Protector selv vil utbedre de påberopte mangler."*

I e-post datert 12.03.2010 (**bilag 5**) etterlyste selskapet skadedokumentasjon over det reklamerte forhold.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev datert 04.11.2011 (**bilag 6**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*"... Det vises til siste telefonsamtale i saken, samt oversendelse av diverse dokumenter...*

*... Det er i denne saken reklamert over badet i hovedetasjen. Det er avdekket en lekkasje fra badet, enten på grunn av fuktinntregning i gulv/vegger på grunn av hull i kobberrør. I følge Deres klient har det blitt anmerket et fuktmerke i kjellerbod – på vegg mot wc. I følge Deres klient var det motstridende opplysninger fra megler og selger på dette punkt. Deres klient skal ha tatt forbehold om dette ved budgivningen, og dette ble inntatt i kjøpekontrakten under punkt 13. Det er videre anført at det foreligger uriktig informasjon etter avhendingsloven § 3-8 om dette sammenholdt med at det foreligger en mangel som gir grunnlag for prisavslag etter avhendingsloven § 4-12.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Etter rapport fra ing. Jan P. Svendsen datert 28.04.2010 [ikke fremlagt overfor KKFE] beskrives utbedringen at badet rehabiliteres etter NOK 59 700 eks. mva – 74 625 inkl. mva. Det er i tillegg avdekket noen følgeskader. Byggeår er 1985/1986 og i følge Dem er badene fra samme tidsrom. Det er avdekket manglende membran. Forskriftskravet siden 1969 har vært at badet skal være tett. Det er avdekket at dette ikke er tilfellet for dette badet...*

*... For bad angir NBI en levetid på mellom 10-20 år. Avhengig av hvordan badet er bygget opp. Innenfor dette tidsintervallet er det påregnelig med utbedring og rehabilitering og man må være forberedt på at funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå plutselig. Alderen innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til kjøper når eiendommen er solgt med et "som den er" forbehold i kjøpekontrakten.*

*Dersom badet er fra byggeår er badet ca 26 år gammelt. Deres klient måtte uansett være forberedt på at det var objektivt påregnelig å måtte gjøre tiltak ved badet da det nærmet seg utgått på teknisk levetid.*

*Videre ble det påpekt av Borgarting lagmannsrett – LB-2009-26827 (...) at et 15 år gammelt bad ikke utgjorde noen rettslig mangel...*

*... Dersom man skulle stipulert et ansvar etter noen av de øvrige bestemmelsene som f.eks avhendingsloven § 3-7 eller 3-8 ville aldersfradraget medført at eventuelle uriktige/mangelfulle opplysninger ikke ville ha virket inn på avtalen. For øvrig har ikke selger kjennskap til hvorvidt det forelå membran på badene.*

*På denne bakgrunn beklager vi å måtte meddele at det fremsatte krav ikke kan imøtekommes...".*

Kjøper opprettholdt reklamasjonen i brev datert 16.04.2012 (**bilag 7**). Kjøper anførte at kjøpekontraktens pkt. 13 overførte risikoen for fuktproblematikk fra kjøper til selger. Av kjøpers brev hitsettes:

*"... Forut for inngåelse av avtale, var det en diskusjon mellom partene angående en fuktflekk på vegg i første etasje, jfr. kjøpekontraktens pkt. 13. Hensikten med denne bestemmelse var å overføre risikoen for eventuell fuktproblematikk fra kjøper til selger. Jeg vedlegger til orientering mitt brev til megler datert 04.03.2009. Basert på dette var det min vurdering at selger her har garantert for at det ikke er noen fuktproblematikk, som er årsak til fuktflekken. De aktuelle mangler ble oppdaget som følge av en vannlekkasje knyttet til frostsprengning. Ved reparasjon av dette, ble det oppdaget en rekke hull i kobbervannrør, og at disse lekkasjene over tid hadde skapt råte og soppdannelse i veggkonstruksjonen, jfr. tidligere oversendte bilder. Det er lekkasje i vannrørene som har forårsaket fuktflekken på den ovenfor nevnte vegg, og ikke utskiftning av en vannpumpe, som opplyst av selger.*

*I forbindelse med avdekningen av skaden, har hele røropplegget blitt skiftet ut. Kostnader til dette er dels dekket av kjøper, og dels av Sparebank 1 Skadeforsikring. Forsikringsselskapet har for øvrig*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*også dekket utskiftning av sopp og råteskadde materialer, herunder utgifter til nytt bad i 1.etasje. Utbedring av skaden er taksert til kr. 190.000,- eks. mva, og da er badet i 2.etasje ikke medtatt. Utbedring av dette badet er taksert til kr. 95 000,- eks. mva. Dette viser at eiendommen samlet sett har vært vesentlig dårligere enn kjøper hadde grunn til å forvente.*

*Det foreligger her en garanti fra selger, og selger er da ansvarlig både for direkte og indirekte tap. Kjøper har hatt utgifter til takst med kr. 7.928,- herunder utgifter til rørlegger med kr. 9.912,- for utskiftning av rørdeler, samt utgifter til tømmermann med kr. 15.750. I tillegg kommer ferdigstillelse av badet med kr. 95.000,- eks. mva. Jeg er enig i at det skal gjøres en reduksjon for badet knyttet til standardheving. Det foreslås at saken løses ved at min klient får utbetalt kr. 100.000,- ”.*

Selskapet avsto på nytt kjøpers krav i brev datert 12.06.2012 (**bilag 8**). Selskapet anførte at det ikke forelå noen selgerforpliktelse. I brevet bemerket selskapet blant annet:

*”... Selskapet fastholder at alderen på badet, 26 år medfører at Deres klient ikke kan kreve kostnader forbundet med nytt bad. Det vises til avsagt dom LB-21011-27117 hvor lagmannsretten er enig at utbedringskostnadene skal gjøres forut for vesentlighetsvurderingen, ved en slik øvelse vil man heller ikke nå frem under henvisning til avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.*

*Selskapet kan ikke se at det skal foreligge noen selgerforpliktelse i denne saken, men som under ethvert tilfelle ville ikke medført dekning under selgers eierskifteforsikring, jf. vilkår 3.2.*

*Takstkostnader er direkte tapskostnader og i denne saken er forholdene utenfor selgers kontroll (...)  
På bakgrunn av dette avvises krav om erstatning for direkte tap.*

*Etter en fornyet gjennomgang av saken, kan ikke selskapet se at det foreligger en rettslig mangel etter avhendingslovens bestemmelser som gir anledning for prisavslag... ”.*

ERV Teknikk Lyngdal AS v/ Åvesland utarbeidet skadenotat datert 04.03.2013 (**bilag 9**). Åvesland uttalte at det hadde blitt avdekket rør i dårlig forfatning, med små hull og tæring. Videre uttalte Åvesland at det hadde blitt avdekket fukt og mugg i konstruksjonen, som følge av langvarig lekkasje.

Fredriksen Malerservice v/ Fredriksen utarbeidet udatert tilstandsrapport (**bilag 10**). Av rapporten hitsettes:

*”... Jeg Pål Fredriksen kan bekrefte etter at badet er pusset opp å gi en tilstandsrapport før arbeidet ble igangsatt.*

*Tilstanden på betonggulv var av særdeles dårlig kvalitet. Betongen var svært porøs. Her var det nærmest å kunne ”skrape av betonggulvet”. Flisene som var lagt lå nesten løse. Her var det kun å ta av fliser med bare nevene.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det var heller ikke lagt membran før det var lagt fliser, så her var det "fritt frem" for vannet å trenge gjennom gulv og langs kanter og ned i underetasje samt at vannet trenger opp i veggplater."*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 11.04.2013 (**bilag 11**). Av kjøpers klage hitsettes:

*"... Forut for budgivning, tok kjøper opp med selger en problemstilling knyttet til et fuktmerke som ble registrert på vegg i en bodrom tilstående badet i underetasjen. Kjøper ble nektet å foreta fuktmåling forut for overtakelse. Selger garanterte imidlertid at dette fuktmerke ikke representerte noe fuktproblem, jf. kjøpekontraktens pkt. 13. Det anføres at dette fuktmerke skyldes lekkasje i vannrørene i badet, og der vannet rant ned i veggen. Dette ble avdekket i forbindelse med en annen vannlekkasje i tilknytning til at et vannrør ble frostsprengt. Ved nedrivning av vegger ble det da oppdaget gammel svartsopp på vegger, hvilket klart viser at det var lekkasjer forut for frostskaaden. Jeg viser her til brev fra ERV Teknikk Lyngdal AS datert 04.03.13, brev fra Eriksen Malerservice v/ Pål Fredriksen..."*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 18.04.2013 (**bilag 12**). I selskapets e-post ble det blant annet bemerket:

*"... I denne saken opprettholdes tidligere avgjørelse, som fremkommer i brev av 04.11.11 og senest 12.06.12.*

*For det tilfellet det foreligger en selgerforpliktelse er dette et forhold som faller utenfor eierskifteforsikringens dekningsområde, jf. vilkårenes pkt. 3.3.*

*Det er ubestridt at det aktuelle badet som kreves renoverert er 26 år gammelt og følgelig er utgått på levetid, jf. tabell fra NBI.*

*Avhl § 3-9, 1 pkt jf §§ 3-7 og 3-8. Vi kan ikke finne holdepunkter for at det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om eiendommen ved salget. Selger kjente ikke til fuktproblemene. I alle tilfelle anføres det at eventuelle mangelfulle eller uriktige opplysninger ikke har virket inn på avtalen, jf § 3-7 2 pkt og § 3-8, 2 ledd. Det vises her til at badet er utgått på levetid.*

*Det foreligger heller ingen mangel etter § 3-9, 2.pkt..."*

Vedlagt selskapets e-post fulgte forsikringsvilkår for Protector Forsikring ASA (**bilag 13**).

I e-post til KKFE datert 08.05.2013 oversendte kjøper supplerende dokumentasjon i saken. Vedlagt kjøpers e-post fulgte e-post fra Målfrid og Kjell Meling, som hadde vært deltakere på visning av den aktuelle bolig (**bilag 14**). I e-posten opplyste de at de hadde observert en flekk på vegg, og «*det så ut som det hadde vært noe fukt der – hvorpå selger forklarte at det kom fra da han skiftet vannpumpe*». Videre fremla kjøper e-post datert 07.05.2013 fra Torkel Åvesland v/ ERV Teknikk Lyngdal AS

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

**(bilag 15).** I e-posten uttalte Åvesland at «våt flekk i bod var et resultat av lekkasje på kobberrør inne i veggen, det var samme rørene som forårsaket lekkasje vegg i soverom etasjen over...».

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 14.05.2013 **(bilag 16).** Sekretariatet kom til at kjøpekontraktens § 13 vedrørende fuktmerke i kjellerbod var en selgerforpliktelse som selger var bundet av. Videre kom sekretariatet til at det reklamerte forhold falt direkte under selgers garanti, og at forholdet ikke var dekningsmessig under eierskifteforsikringen. For sekretariatets vurdering vises det til KKFE-sak 1222.

Kjøpers advokat påklaget sekretariatets avgjørelse i brev datert 08.08.2013 **(bilag 17).** Av kjøpers brev hitsettes:

*”... Det vises til vedtak datert 14.mai, samt samtale i dag med Sevia Stenvig.*

*Det aktuelle vedtaket inneholder et helt annet partsnavn enn det vår sak gjelder, og for øvrig også en helt annen eiendom.*

*Ved KKFEs behandling av saken ble ikke eierskifteselskapets anførsler sendt over til meg. Det mangler således mulighet for kontradiksjon. Vedtaket på KKFE er basert på at det foreligger garanti fra selger, og at dette ikke dekkes av vilkårene, jfr. vilkårenes pkt. 3.3.*

*Allerede i mitt brev til Protector datert 02.03.2010 ble det varslet om presiseringen som ble gjort i kontrakten knyttet til vannmerke. Protector har ikke nevnt at eventuell selgergaranti faller utenfor dekningen, dette ble først fremsatt under behandlingen for KKFE. Det er mulig at formuleringen i brev datert 12.06.2012 skulle forstås på denne måten, men jeg fanget det ikke opp.*

*Det anføres at innklagede ikke kan fremme anførselen om at det foreligger selgergaranti, som gjør at forsikringen ikke kommer til anvendelse. Denne innsigelsen må anses tapt, når det forhold ikke tidligere har blitt tatt opp.*

*Sett hen til at undertegnede ikke har blitt gjort kjent med innklagedes anførsler, anmodes det om at saken behandles for KKFE nok en gang. I motsatt fall anmodes saken fremlagt for klagenemnden, og det søkes da om oppreisning for fristforsømmelsen.”*

I telefonsamtale med KKFE 12.08.2013 ble saken klaget inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE).

Selskapet oversendte sine merknader til KFE ved e-post datert 12.08.2013 **(bilag 18).** Av selskapets e-post hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”... Det medfører riktighet at KKFE i sin avgjørelse 14.05.13 har påført feil partsnavn og eiendom. Selskapet har derimot mottatt to avgjørelse fra KKFE med samme dato hvor den siste er påført riktig partsnavn og eiendom, samt at vurderingen av kravet synes å være likt i begge avgjørelsene.

KKFE konkluderer med at ordlyden i kontrakten kan tolkes slik at forholdet faller direkte inn under selgers garanti jfr. kjøpekontrakten § 13 jfr. selskapets vilkår pkt. 3.3.

Selskapet avslo kravet i brev av 04.11.11 med den begrunnelse at forholdet ikke utgjør noen rettslig mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Kravet ble opprettholdt i brev av 12.06.12 hvor vi samtidig opplyste at vi ikke kan se at forholdet medfører at det foreligger noen selgerforpliktelse i denne saken, og for det tilfelle det skulle foreligge en selgerforpliktelse, så ville det ikke medført dekning under selgers eierskifteforsikring, jfr. våre vilkår pkt. 3.2.

I vårt svar til KKFE i mail av 15.04.13 er det ved en inkurie vist til vilkårenes pkt. 3.3, men det riktige er pkt. 3.2. Vilrårene som lå til grunn for salget var vilrårene av 01.04.08 (...) Imidlertid er samme vilråret inntatt i pkt. 3.3 i våre nye vilrår, men riktig henvisning er således vilrår av 2008 pkt. 3.2.

Selskapet har primært avslått kravet da mangelsbestemmelsen i avhendingsloven ikke synes å være oppfylt, og for det tilfelle forholdet synes å falle under selgers garanti (selgerforpliktelse), så vil forholdet subsidiært ikke være dekningsmessig under eierskifteforsikringen jfr. vilrårenes pkt. 3.2. Kjøper kan ikke høres med at denne innsigelsen anses tapt, bare fordi selskapet ikke har anført dette som primært avslagsgrunnlag.

Det vises til våre tidligere avgjørelser av 04.11.11 og 12.06.12 i sin helhet, samt selskapets tilbakemelding på klage av 10.04.13 i vår mail av 15.04.13.

Selskapet opprettholder avslaget.”.

Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 13.09.2013 (KFE-422) (**bilag 19**). Nemnda kom til at formuleringen i kjøpekontraktens § 13 ikke medførte noen forpliktelse for selger utover hva som allerede fulgte av avhendingsloven. Opplysningen i kontrakten var bare en skriftlig nedfelt opplysning om hvordan selger forstod hva som var årsaken til fuktmerke i bod. Den valgte formuleringen sa ingenting om den rettslige virkningen av at de faktiske forholdene skulle være annerledes enn selger trodde. Nemnda kunne ikke se at det forelå en selgergaranti i forsikringsvilkårenes forstand. Selskapet kunne derfor ikke benytte vilrårenes pkt. 3.2 for å avskjære kjøpers krav. Det ble av nemnda bemerkt at KFE ikke hadde tatt stilling til hvorvidt skadeforholdet utgjorde en mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser.

Ved e-post til KKFE datert 16.10.2013 (**bilag 20**) opplyste selskapet at de tok nemndas avgjørelse til etterretning vedrørende forholdet omkring selgerforpliktelse/selgers garanti. Selskapet ba likevel KKFE ta stilling til selve mangelsspørsmålet i saken. Av selskapets e-post hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"... Selskapet ber likevel Sekretariatet om å ta stilling til selve mangelsspørsmålet i saken, slik vi tidligere har bedt Sekretariatet om å gjøre, da vi ikke kan se at Sekretariatet har tatt stilling til selve mangelsspørsmålet i forhold til avhendingsloven. Viser i den anledning til våre e-poster til Sekretariatet datert 15.04.2013 og 12.08.2013."*

Kjøpers advokat oversendte kjøpers kommentarer til KKFE ved e-post datert 20.01.2014 (**bilag 21**). Av kjøpers e-post hitsettes:

*"Det vises til tidligere kontakt i anledning denne saken.*

*Det er gjennom tidligere innsendelser redegjort for grunnlaget for kravet. Det er således ikke på nåværende tidspunkt grunnlag for ytterligere kommentarer. Jeg viser da til at problemstillingen knyttet til selger garanti og selskapets ansvar for disse er avklart gjennom foreliggende avgjørelse. Det spørsmål som gjenstår er da om de opplysninger som er gitt fra selger, medfører at for eksempel avhendingsl. § 3-8 kommer til anvendelse. Kjøper hadde ikke kjøpt eiendommen uten selgers forsikring om at fuktmerke ikke representerte fukt. Det vises i den forbindelse til at kjøper insisterte på at det ble gjennomført fuktmåling før overtakelse, men at selger nektet dette, og i stedet avga den aktuelle erklæring. Det er gjennom tidligere innsendt dokumentasjon bekreftet at fuktmerket hadde sammenheng med hull i vannrørene, og de skader som er oppstått som følge av dette.*

*Jeg anmoder om at saken tas opp til behandling."*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa ny avgjørelse i saken datert 24.01.2013 (KKFE-sak 1282(2) (**bilag 22**)). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at fukt- og råteskader som følge av rørlekkasje og utett badrom verken utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*"Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til fukt- og råteskader som følge av rørlekkasje og utett badrom, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.*

*Saken har tidligere vært behandlet av sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KKFE-1222) og Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE-422). Klagenemnda konkluderte med at formuleringen i kjøpekontraktens § 13 ikke medførte noen forpliktelse for selger som avskjærer kjøpers krav etter forsikringsvilkårenes pkt. 3.2.*

*KKFE er etter nemndas uttalelse bedt om å ta stilling til selve mangelsspørsmålet i saken.*

*Sekretariatet vurderer først hvorvidt rørlekkasje og utett badrom utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.*

*Det er for sekretariatet ikke tilstrekkelig dokumentert at selger ved avtaleinngåelsen har hatt kjennskap til rørlekkasje og manglende membran på badet. Det er for sekretariatet heller ikke dokumentert at skadeforholdet er et forhold som selger "måtte kjenne til" ved salget til kjøper, jf. § 3-7. Det vises i den sammenheng til kjøpers reklamasjon til selskapet datert 02.03.2010 der det fremgår at vannlekkasjen oppstod etter frostspregning av vannrør etter overtakelsen av boligen. Det ble i tilknytning til denne lekkasjen avdekket fukt- og råteskader i tilknytning til bad i 1.etasje og bad i 2.etasje, og manglende membran på badet. Det er ikke dokumentert at selger har opplevd problemer med rørlekkasjer eller lekkasje fra badet før dette tidspunkt.*

*Slik sekretariatet vurderer det, virker det som at skadeforholdet var skjult for både selger og kjøper ved avtaleinngåelsen. Det er ikke dokumentert opplysningssvikt fra selgers side. Rørlekkasje og utett badet utgjør således ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Sekretariatet vurderer så om skadeforholdet utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

*Etter avhl. § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom omstendigheter ved eiendommen ikke svarer til opplysninger som selger har gitt kjøper, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.*

*For at en opplysning skal anses å være uriktig etter § 3-8, må opplysningen være spesifisert, konkret, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på den. Det vises her til forarbeidene til § 3-8, Ot.prp.nr.66 (1990-1991).*

*Kjøpers advokat anfører blant annet i sin e-post til KFFE datert 20.01.2013 at selger i kjøpekontraktens § 13 ga en uriktig opplysning om fuktmerke i kjellerbod ved å opplyse at fuktmerke kom fra vannsøl/lekkasje i gammel pumpe, at denne pumpen hadde blitt skiftet og at fuktmerket følgelig ikke representerte noe fuktproblem.*

*Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at opplysningen fra selger om fuktmerket i kontrakten må anses som et uttrykk for selgers subjektive oppfatning av eiendommen og skadeforholdet, og ikke som en objektiv beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand. Kjøper kan ikke på bakgrunn av denne opplysningen alene legge til grunn at boligens vannrør og badet er i teknisk god stand. Sekretariatet er av den oppfatning at opplysningen om fuktmerke i kjellerbod ikke utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

*Spørsmålet blir da om fukt- og råteskader som følge av rørlekkasje og utett badet gjør at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt foreligger det en mangel dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske 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 feil utgjør en mangel ved eiendommen.*

*Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9, er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Salgsopplysningene viser hva kjøper kunne forvente ved leilighetens tilstand ved salget.*

*I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at boligen var bygget i ca. 1986, og var 23 år gammel ved avtaleinngåelsen. Det ble videre opplyst at boligen hadde wc/dusj i underetasje og bad/wc/dusj i 1.etasje. I selgers egenerklæring opplyste selger at han kjøpte boligen i 2004. Det ble videre opplyst at det hadde vært en vannlekkasje fra vannrør til wc i 1.etasje, og at denne lekkasjen hadde blitt utbedret av Rørleggeren Lyngdal AS.*

*Sekretariatet vil bemerke at det ikke ble gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen som skulle tilsi at boligens badrom var av nyere dato enn byggeår. Kjøper måtte således gå ut i fra at badrommene var 23 år gamle ved avtaleinngåelsen.*

*At det avdekkes svikt ved 23 år gamle badrom, kan ikke sies å utgjøre et vesentlig avvik fra hva kjøper måtte forvente. Dette sett hen til at badrom ifølge Norsk Byggforskningsinstitutt har en antatt levetid på mellom 10 og 20 år. De fukt- og råteskader som er avdekket i boligen er etter sekretariatets syn en påregnelig følge av at badrommet har utløpt sin levetid og er utett. Fuktskadene skyldes alder og slitasje på bygningsdelen, hvilket klart måtte være påregnelig for kjøper ved avtaleinngåelsen. Når kjøper likevel velger å kjøpe boligen "som den er" uten å ta ytterligere forbehold ved avtaleinngåelsen knyttet til mulig badrommenes beskaffenhet, er det sekretariatets oppfatning at det er kjøper som må bære risikoen for at det avdekkes slike fuktskader i etterkant av overtakelsen.*

*Sekretariatet kommer derfor til at fukt- og råteskader som følge av vannlekkasje og utett badrom ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*Når det reklamerte forhold ikke utgjør mangel etter avhendingsloven, kan det ikke gjøres gjeldende overfor selger/eierskifteforsikringen."*

Kjøper klaget saken inn til KFE ved e-post og brev datert 21.02.2014 (**bilag 23**). Av kjøpers klage hitsettes:

*"Det vises til vedtak.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Saken anmodes fremlagt for klagenemnden. Jeg viser til anførsler fremsatt tidligere, og jeg vil i tillegg i et etterfølgende skriv utdype klagen nærmere.*

Kjøper oversendte utfyllende klage til KFE ved e-post datert 13.06.2014 (**bilag 24**). Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Det vises til tidligere kontakt i anledning denne saken...*

*... Forut for inngåelse av avtale, var det en diskusjon mellom partene angående en fuktflekk på vegg i kjelleretasjen, jfr. kjøpekontraktens pkt. 13. Kjøpekontrakten ble endret, der hensikten med endringen var å overføre risikoen for eventuell fuktproblematikk fra kjøper til selger.*

*Det er i ettertid dokumentert at fuktflekken hadde sammenheng med lekkasje i vannrør, jfr. innsendt erklæring. Det er således lekkasjen i vannrørene som har forårsaket fuktflekken på den ovenfor nevnte vegg, og ikke utskifning av en vannpumpe, slik som opplyst av selger. Dette viser at mangelen forelå på tidspunkt for risikoens overgang til kjøper.*

*Selger har gjennom erklæringen i kjøpekontrakten gitt en uriktige opplysninger om at det ikke foreligger forhold som tilsier at det er noe fuktproblematikk i huset. Det anføres at opplysningene inntatt i kjøpekontrakten medfører at det er gitt uriktige opplysninger, og følgelig at avhendingsl. § 3-8 kommer til anvendelse. Kjøper ønsket forut for overtakelse å gjennomføre en fuktmåling av den aktuelle flekken. Selger nektet dette, og kjøper måtte i stede akseptere den formulering som er inntatt i kontrakten.*

*Det anføres videre også at mangelen er vesentlig, slik at avhl. § 3-9 også kommer til anvendelse. Det vises i den forbindelse til skader knyttet til badet, der fliser løsnet, herunder manglende membran på badet.*

*I forbindelse med avdekningen av skaden, har hele røropplegget blitt skiftet ut. Kostnader til dette er dels dekket av kjøper, og dels dekket av Sparebank 1 Skadeforsikring.*

*Forsikringssselskapet har for øvrig også dekket utskifning av sopp og råteskadde materialer, herunder utgifter til nytt bad i 1.etasje. Utbedring av skaden er taksert til kr. 190.000,- eks. mva, og da er badet i 2.etasje ikke medtatt. Utbedring av dette badet er taksert til kr. 95.000,- eks mva. Dette viser at eiendommen samlet sett har vært vesentlig dårligere enn kjøper hadde grunn til å forvente.*

*Kjøper har hatt utgifter til takst med kr. 7.928,- herunder utgifter til rørlegger med kr. 46 180,- jfr. vedlegg. Her av ble kr. 22 540,- dekket av forsikringssselskapet. Kjøper har også utgifter til tømmermann med kr. 15.750,-. I tillegg kommer ferdigstilling av badet med kr. 95.000,- eks. mva., jf. takst.*

*Det vises for øvrig til redegjørelse angående kravet tidligere.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*I den grad nemnda ikke har tilstrekkelig dokumentasjon til å ta stilling til kravets størrelse, anmodes nemnda kun om å ta stilling til ansvarsgrunnlaget, knyttet til de mangelfulle opplysninger og vesentlig mangel, jfr. avhl. § 3-8 og 3-9.*

*Det er tidligere foreslått fra denne side at saken løses ved at min klient får utbetalt kr. 100.000,-... ”.*

Vedlagt kjøpers klage fulgte faktura fra ERV Teknikk Lyngdal AS til kjøper datert 07.10.2011 pålydende kr. 46 180,- inkl. mva (**bilag 25**).

Ved e-post til KFE datert 16.06.2014 (**bilag 26**), opplyste selskapet at selskapet viste til tidligere redegjørelser sendt Sekretariatet pr. e-post 15.04.2013 og 12.08.2013.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fukt- og råteskader etter rørlekkasje og utett badrom utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.