

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 465

27.6.2014

Saken omhandler:

Lekkasje gjennom tak.
Avhendingsloven § 3-7.

Enebolig oppført i 1982, ble i juni 2013 solgt ”som den er” for kr. 3 700 000,-. Overtakelsen fant sted 13.09.2013. I september 2013 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over at boligens tak ikke var tett ved pipen, og at forholdet ikke hadde blitt opplyst om ved salget. Det ble utarbeidet en skaderapport som bemerket at pipebeslag hadde blitt skiftet av tidligere eier, men at undertaket ikke hadde blitt tettet, noe som medførte at snø kom inn under pipebeslag og at det kom vann inn ved regn og vind. Det ble bemerket at vannet hadde kommet inn i bod i boligens 2.etg, og at vann ville komme inn i stue om ikke lekkasjen ble tettet. Lekkasjen hadde pågått over tid. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at kjøper ikke hadde hatt kunnskap om lekkasjen. Det ble bemerket at tidligere lekkasje hadde blitt utbedret av fagfolk, og at selger ikke hadde plikt til å opplyse om forhold som selger hadde grunn til å tro var forsvarlig utbedret. Kjøper fastholdte sin reklamasjon, og anførte at selger måtte ha kjent til at det regnet inn i boligen. Videre måtte selger ha observert vannskader på gulv i bod. Kjøper anførte at de ikke ville betalt så mye over taksten ved salget dersom de hadde hatt kjennskap til lekkasjen. Etter et nytt avslag fra selskapet ble saken klaget inn til KFFE. Sekretariatet kom under betydelig tvil frem til at lekkasje gjennom tak ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Ifølge sekretariatet kunne det ikke legges til grunn at lekkasjen og vannskaden var så tydelig at selger og takstmann måtte kjenne til det. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering og har bedt om å få saken overprøvd i KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 33 514,- inkl. mva. (Utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontoret sin vurdering av 24.4.2014. Vurderingen er inntatt som bilag 18 i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1352

Enebolig ble i juni 2013 solgt "som den er" for kr. 3 700 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... **Byggeår**
Ca. 1982...

... **Byggemåte**

... Bygningen er kjellerløs med støpt plate på mark, to etasjer og kaldt lavt loft (...) Sadlet treak tekket med takstein. Takrenner og nedløp i stål.

Større moderniseringsarbeider

Huset ble oppført i 1982. Dagens eiere kjøpte eiendommen i 1988. De har vedlikeholdt boligen på en god måte og gjort flere oppgraderinger i sin botid (...) Det ble byttet pipebeslag i 2007...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte boligen i 1988 og hadde bodd i boligen i 25 år. Videre opplyste selger blant annet:

"... Pkt. 8. Kjenner du til om det er /har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei.

Pkt. 8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Svar: Ja.
Kommentarer: Rep. av pipebeslag.

Pkt. 8.2. Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Faglært. Hvis faglært, hvem: Takpartner...".

Det ble ved salget utarbeidet verdi- og lånetakst datert 01.05.2013 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... **Sammenfattet beskrivelse**

... Huset ble oppført i 1982 (...) Det ble byttet pipebeslag i 2007...

... **200 Bygning, generelt**

... Påkostninger:

Huset er normalt godt vedlikeholdt og er noe fornyet, men ikke vesentlig endret utvendig etter byggetiden.

Vedlikehold ol:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Huset er oppført i 1982 etter den tids byggeforskrifter. Huset tilfredsstiller mange av dagens krav til boligstandard og bomiljø, men har ikke så god varmeisolasjon, ventilasjon og tetthet som de nyeste byggeforskrifter krever...

... 227 Takkonstruksjoner

Sadlet tretak tekket med takstein. Takrenner og nedløp i stål. Taket er kun besiktiget fra bakken...

... 265 Piper, plassbygde ildsteder mv.

Huset har pipe som er tilknyttet peisovn med omramming av skifer og sandstein i stue.

Påkostninger:

Pipebeslag ble byttet i 2007... ”.

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 13.09.2013 **(bilag 5)**.

Ved e-post datert 17.09.2013 **(bilag 6)** reklamerte kjøper til eiendomsmegler som hadde forestått salget av boligen. Det ble reklamert over at boligens tak ikke var tett ved pipen. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”... Jeg synes ikke dette er hyggelig men på overtakelsen var vi faktisk oppe på loftet for å se etter at alt så vel ut. Det gjorde det, men mest fordi vi ikke la merke til at det var stilt opp en isolasjonsplate foran pipa slik at vi ikke kunne se denne uten å flytte isolasjonsmatten. Som man også kan ane på bildene fra loftet, er det faktisk mye fugleffær like inntil pipa der. Om som du ser fra kottet som pipa går gjennom, så er taket absolutt ikke tett.

Dette vil vi ha reparert og istandsatt uten kostnad for oss i det hele tatt. Slik skal det absolutt ikke være... ”.

Ved e-post fra eiendomsmegler datert 19.09.2013 ble kjøpers reklamasjon oversendt til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) **(bilag 7)**.

Ved brev datert 26.09.2013 ba selskapet kjøper om å dokumentere det fremsatte reklamasjonskrav **(bilag 8)**.

Selgerne uttalte seg om kjøpers reklamasjon i brev til selskapet datert 29.09.2013 **(bilag 9)**. Av selgers brev hitsettes:

”... Dette er en meget trist sak for oss. Vi har lest brevet fra dere, og kan bekrefte det jeg sa i telefonsamtale: dette har vi ikke visst noe om!

Vi visste vi hadde en taklekkasje for noen år siden. Papirene fikk takstmann/megler/kjøper. Vi husker ikke sikkert, men vi tror det var et firma som heter ”Takpartner” som tok jobben. Kvittering fra firma ligger sammen med de andre papirene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det firma som tok reparasjonen bekreftet at alt var utført som det skulle, og at vi aldri trengte å tenke mer på den lekkasjen. Det er bra gjennomtrekk på loftet og alt ville tørke opp raskt og greit. Hva slags plate han satte opp vet vi ikke. Vi har brukt loftet til pappesker og koffertar, og har aldri vært så langt inn som til pipa. Det var et rengjøringsfirma som støvsugde loftet, så vi kunne ikke oppdage noe der.

Kjøper har ikke fått informasjon om noe fra oss annet enn å bese loftet – noe de hadde tilgang til ved visning og ved overtakelse. Siden vi ikke ante noe kunne vi heller ikke informere om det – noe vi er veldig lei oss for... ”.

Ved brev datert 22.12.2014 (feildatert) opprettholdte kjøper sin reklamasjon overfor selskapet **(bilag 10)**. Av kjøpers brev hitsettes:

”... Verken selger, megler eller prospekt viser til lekkasje rundt pipen i boligen, og at dette har skadet tak, gulv og vegg som befinner seg i boden under loft og er rommet der pipen går gjennom...

... Vi har fått en sakkyndig tømrermester til å komme for å vurdere skaden. Byggleder og tømrermester Terje Wilhelmsen fra Mester-Service AS har vært hos oss og konstatert følgende: Det er vannskade i tak i bod der pipen gjennomføres i 2.etasje. Han påviste høy fuktighet i selve pipen – og i taket inntil pipen. Gulvet i boden må byttes, men det er uklart hvor mye arbeid som ligger i gulvet videre. Det vet man ikke før øverste lag av gulvet er fjernet. Hvor store skader det er i veggen er også uklart, delvis på grunn av strie-tapet på denne veggen, var det vanskelig å måle fuktighet her. På loftet var det igjen kommet ny fuktighet etter at nåværende eier har gjort så godt vi kan for å tette rundt pipen. Det er sannsynlig at pipebeslaget må byttes ut.

Det var etter hans utsagn også klart at denne skaden skriver seg fra langt tilbake i tid og mye lenger enn september i år da vi overtok boligen. Ut fra hans erfaring sa han at dette var en skade som helt klart ligger til tidligere eier eller dennes representanter å rette opp i... ”.

Mester-Service AS utarbeidet befaringsrapport datert 07.03.2014 **(bilag 11)**. Av rapporten hitsettes:

*”... På befarings ble det påvist lekkasje fra pipe.
Og en del synlig fuktavrenninger i bod 2 etg ved pipe.*

*Det er etter befarings mest sannsynlig at tekking av undertak ikke er utført.
Pipebeslaget ble skiftet ut av tidligere eier, men de har ikke tekking undertaket.
Slik at snø føyer under pipebeslag og kommer inn ved mildvær.
Og ved regn og vind så vil det også komme inn vann.
Dette har medført at det har kommet vann inn i boden i 2.etg.
Det har foreløpig ikke kommet vann ned i stue.
Dette vil inntreffe hvis ikke lekkasjen blir tettet.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sender også med prisoverslag på utbedring av pipebeslag og utbedringer av boden i 2.etg.”.

I pristilbud fra Mester-Service AS datert 07.03.2014 (**bilag 12**) ble utbedringskostnadene for pipebeslag og utbedringer av boden i 2.etg samlet vurdert til kr. 33 514,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 12.03.2014 (**bilag 13**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

”... Vedrørende opplysningsplikten, jf. avhl. § 3-7

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 opplyser til Protector at de ikke har hatt kjennskap til lekkasje fra pipe. Selger opplyser at de for noen år siden hadde en taklekkasje, denne ble utbedret av fagfolk, dette følger også av selgers egenerklærings skjema. Det understrekes at selger ikke har opplysningsplikt om forhold de i god tro anser som forsvarlig utbedret. Det skal bemerkes at det skal en del til før selger kan sies å ha misligholdt sin opplysningsplikt, selger må ha opptrådt klart klanderverdig og illojalt. Det følger av rettspraksis at for å oppfylle dette må handlemåten utgjøre et markant avvik fra forsvarlig opptreden. Dette kan ikke sies å være tilfelle i foreliggende sak. Det skal også bemerkes at selger kun har plikt til å opplyse om kjensgjerninger og at det i selgers opplysningsplikt ikke ligger en undersøkelsesplikt for selger, jf. LE-2005-80501.

Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jf § 3-9, 1.pkt.

Vedrørende vesentlighetskravet, jf. avhl. § 3-9

... Boligen er bygget i 1982 og det er gitt opplysninger ved salget om at pipebeslaget er byttet av Takpartner i 2007. det er ikke gitt opplysninger om at øvrig takteking eller undertak skal være byttet. I henhold til gjeldende rettspraksis må dere som kjøpere da legge til grunn at dette er fra byggeår. Det resterende taket er således 32 år og deres forventninger må bygge på dette...

... I foreliggende tilfelle representerer utbedringskostnadene kun 0,91 % av kjøpesummen før det er gjort fradrag for den standardheving en utbedring vil medføre.

Vår vurdering er 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...”.

Kjøper opprettholdt sitt krav i udatert brev til selskapet (påtegnet 19.03.14) (**bilag 14**). Kjøper anførte at selgerne har misligholdt sin undersøkelsesplikt når de ikke hadde vært klar over at det hadde regnet inn i boligen, og at selgerne måtte ha observert vannskader på gulv. Av kjøpers brev hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Vi har altså kjøpt en eiendom der det regner inn i en bod i 2.etasje en uke etter overtakelse. Fagperson sier klart at skaden er oppstått i god tid før overtakelsestidspunkt. Vi mener helt klart at det er brudd på selgers undersøkelsesplikt at de "ikke har vært klar over" at det regner inn i boligen. De må ha sett at det var vannskader på gulvet – i det minste når de flyttet ut tingene sine fra boden.

Det som er helt klart fra vår side er at vi ikke ville ha lagt inn bud 200.000 kr over takst hvis vi hadde blitt gjort oppmerksom på at det regnet inn i bod i 2.etasje...

... Vi hevder altså ikke at boligen er i vesentlig dårligere stand generelt enn vi kunne regne med. Vi hevder at selger, eller i det minste takstmannen, burde visst at det var vannskader i taket og gulvet i boden – og at dette burde vært opplyst om. Det står ikke noe om dette i prospektet – kun at det er byttet pipebeslag i 2007...".

Selskapet opprettholdt sitt avslag i e-post til kjøper datert 31.03.2014 (**bilag 15**). I e-posten bemerket selskapet blant annet:

"Det anføres at selger har tilbakeholdt opplysninger i forbindelse med salget, vi kan ikke se at dette er tilfelle. Selger har ikke hatt kjennskap til pågående taklekkasje. I denne forbindelse understrekes at selger kun har en opplysningsplikt om kjensgjerninger. Det følger av lagmannsrettens avgjørelse i LE-2005-80501 at det i selgers opplysningsplikt ikke innebærer en undersøkelsesplikt for selger.

På bakgrunn av dette opprettholdes vår avgjørelse av 12.mars 2014...".

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 13.04.2014 (**bilag 16**). Av kjøpers klage hitsettes:

"... I vårt krav har vi hele tiden ment at vi har kjøpt en bolig til 200.000 kr over takst, og at vi ikke ville lagt inn et så høyt bud hvis vi visste at det regnet inn fra lekkasjer rundt pipen i bygget. Vi mener også at selger har vært grov uaktsom hvis han ikke har merket at det har regnet inn i boden ved pipen i 2.etasje. Vi har sendt bilder til Protector som tydelig viser hvor vått gulvet er, og at taket i boden bærer tydelig preg av vannskade. At den som har taksert boligen ikke har sett vannskadene synes vi også er forunderlig...".

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 14.04.2014 (**bilag 17**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 24.04.2014 (**bilag 18**). Med betydelig tvil kom sekretariatet frem til at lekkasje gjennom tak ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"... Sekretariatet oppfatter det slik at kjøper utelukkende påberoper seg avhendingsloven § 3-7 som grunnlag for kravet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det følger av denne bestemmelsen at eiendommen har en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne forvente å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningen ikke har blitt gitt.

For ordens skyld presiseres at selger ikke har noen opplysningsplikt om skader som selger har rimelig grunn til å tro er forsvarlig utbedret.

Det er ikke sannsynliggjort at selger eller andre selger hefter for (megler/ takstmann) hadde faktisk kunnskap om lekkasjen og skaden. Selger ville også ha all mulig interesse av å reklamere til utførende håndverker dersom det skulle være en svært synlig lekkasje i boligen.

Spørsmålet blir så om det kan legges til grunn at selger eller andre selger hefter for (megler/ takstmann) «måtte kjenne til» lekkasjen og vannskaden. Denne vurderingen er normativ. Det må tas utgangspunkt i normalforventningen til henholdsvis personer med lang botid i boligen og en fagmann som inspiserer boligen før salg.

I forarbeidene til loven har problemstillingen blitt formulert som et spørsmål om selger hadde noen rimelig unnskyldning for å være uvitende om forholdet.

Sekretariatet er i betydelig tvil, men har kommet til at det ikke kan legges til grunn at lekkasjen og vannskaden er så tydelig at selger eller takstmannen måtte kjenne til det. Det forhold at kjøper oppdager det kort tid etter overtagelsen kan tale for at det burde vært oppdaget, men slik sekretariatet ser det fremstår det som usannsynlig at det var så synlig at selger eller takstmann ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om forholdet. De bilder som er fremlagt er ikke av en slik karakter at sekretariatet finner det godtgjort at selger eller takstmannen måtte ha registrert dette... ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 07.05.2014 (**bilag 19**). Vedlagt kjøpers klage fulgte bilder som hadde blitt tatt samme dag som kjøper avdekket lekkasjen (vedlagt bilag 19). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Det er helt riktig oppfattet av klagenemndas sekretariat at vi klager på bakgrunn av § 3-7 i avhendingsloven. Da vi la inn et bud som lå 200.000,- kroner over takst var det selvfølgelig på bakgrunn av takstrappport og egenerklæring fra tidligere eiere. Budet fra oss på eiendommen ville vært betydelig lavere hvis vi hadde visst at det regnet inn i boligen.

Under visningen som vi var på begge dager, var det teppe på golvet i boden som skjulte vannskadene. Oppe på loftet var det satt en isolasjonsmatte foran pipen, som skjulte tilstanden rundt pipen på loftet. Det var naturlig nok lite lys på loftet, slik at vi ikke tenkte på at det var en pipe bak isolasjonsmatten. Det var derfor ikke mulig for oss å gjøre oss kjent med at det var vannskader, og det synes for oss som en bevisst handling at det var lagt en isolasjonsmatte foran pipen under visningen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vi opprettholder derfor vår klage, og vil at klagenemnda overprøver sekretariatets kjennelse.

Vedlegger bilder som er tatt samme dag vi oppdaget lekkasjen.”.

Ved e-post til KFE datert 12.05.2014 opplyste selskapet at selskapet ikke hadde ytterligere kommentarer i saken (**bilag 20**). Selskapet ba KFE om å ta stilling til prisavslaget størrelse dersom nemnda kom til en annen konklusjon enn sekretariatet.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt lekkasje gjennom tak utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Dersom KFE kommer til at lekkasje gjennom tak utgjør en mangel etter avhendingsloven, bes KFE videre om å ta stilling til prisavslaget størrelse, jf. avhendingsloven § 4-12.