

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 203

28.06.10

Saken omhandler:

Vannlekkasje i kjeller som følge av tilbakeslag fra kommunal hovedledning.

Enebolig oppført i 1986/1987, ble april 2009 solgt "som den er" for kr. 2 890 000,-. Overtakelsen fant sted 20.05.2009. I desember 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over vanninnslag i kjeller som følge av tilbakeslag fra avløpsledning. Kjøper hadde fått opplysninger fra kommunen som indikerte at selger hadde hatt kjennskap til at eiendommen hadde for lav overhøyde. Kjøpers husforsikring dekket de innvendige fuktskadene, men kjøper krevde kostnader fra Polygon på kr. 6 435,- dekket av selskapet/selger, samtidig som det ble fremmet et forholdsmessig prisavslag på 250 000,-. Selskapet avslo kjøpers krav med den henvisning at selger hadde opplyst om tidligere vanninnslag i kjeller i sin egenerklæringsskjema. Det forelå heller ikke noe vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet viste også til at kjøper ikke kunne kreve prisavslag for forhold som var dekningsmessig under villaforsikringen. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet kom til at forholdet ikke utgjorde noen mangel etter avhendingsloven. Sekretariatet bemerket at prisavslagskravet på kr. 250 000,- ikke var dokumentert fra kjøpers side, og kunne derfor ikke tas til følge. Det forelå videre ingen opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet bemerket til slutt at kostnader til Polygon var for beskjedne til å utgjøre mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kostnader Polygon; kr. 6 435.-

Prisavslagskrav: kr. 250 000,- (ikke dokumentert).

Samlet krav: kr. 256 436,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerket:

Når det gjelder mangelsvurderingen etter avhendingsloven § 3-7 og 3-8, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet sin vurdering av 06.04.10. Vurderingen er inntatt i redegjørelsen nedenfor og det vises derfor til denne.

Hva gjelder avhendingsloven § 3-9 annet punktum, bemerket nemnda:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

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.

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.

Generelt er nemnda av den oppfatningen at dersom man kjøper en eiendom som ofte er plaget med omfattende tilbakeslag fra avløpsrør, kan dette forholdet utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9.

Ved den nærmere mangelsvurderingen i saken, bemerker nemnda først at kjøpers prisavslagskrav på kr 250 000 er udokumentert. Nemnda kan følgelig ikke tillegge det vekt ved mangelsvurderingen.

Dernest bemerker nemnda at sekretariatet ved vesentlighetsvurderingen har lagt til grunn at utbedringskostnadene i saken er kr 6 435, som tilsvarer det beløpet som ikke er dekket av kjøpers hjemforsikring. Nemnda er imidlertid av den oppfatningen at man ved mangelsvurderingen må legge til grunn de totale kostnadene som kjøper er påført, i dette tilfellet ca. kr 36 000, jf. rapport til If Forsikring datert 02.12.09. Det skal etter nemndas syn ikke medføre en ulik mangelsvurdering om kjøper har tegnet tingsskadeforsikring eller ikke, jf. KFEs uttalelser i sak KFE-187 og KFE-202.

Et viktig moment ved mangelsvurderingen etter avhendingsloven § 3-9, er mangelens omfang og karakter. I nærværende sak fremstår det som udokumentert for nemnda om det faktisk lar seg gjøre å utbedre tilbakeslag fra avløpsnett, og hvilke utbedringstiltak som eventuelt må gjøres. Dette vil være viktige opplysninger ved vurderingen av om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. Det er heller ikke dokumentert hvor høye kostnader en slik eventuell utbedring vil medføre, eller hvorvidt tilbakeslagsproblemet medfører en verdireduksjon med boligen.

Når slike opplysninger ikke foreligger, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at tilbakeslag fra kommunal hovedledning gjør at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. Det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav, jf. alminnelige bevisbyrderegler. Nemnda konkluderer etter dette med at det ikke foreligger mangel ved boligen etter avhendingsloven § 3-9.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-650

Enebolig ble april 2009 solgt "som den er" for kr. 2 890 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"... Gjennomgående god standard med bl.a heltre eikekjøkken..."

... **Byggeår:** 1986/1987...

... **Diverse:** ... Det gjøres oppmerksom på at det i 2008 var vannlekkasje i boligens kjeller. Skader i boligen som følge av vannlekkasjen ble omfattet av huseiers husforsikring. Det vil sommeren 2009 bli utbedret feil og mangler i utvendig spillvannskomme som dekkes av velforeningen iflg. selger...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag3**) fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1994, og hadde bodd i boligen i 15 år. Videre opplyste selger blant annet:

"**Spm.5.** Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør? Svar: Ja. Kommunen har funnet feil på avløps nett 10 m, blir reparert.

Spm. 15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år? Svar: Ja. I forbindelse med tilbakeslag av avløps/overflatevann."

I forbindelse med salget ble det utformet boligsalgsrapport datert 24.02.2009 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... **Konklusjon**

Dette er en normal vedlikeholdt bolig som er i bra stand i hht alder..."

Kjøper overtok boligen 20.05.2009 (**bilag 1**).

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I brev av 01.12.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over lekkasje i kjeller som følge av tilbakeslag fra vannrør, samt tilbakeholdte opplysninger fra selger vedrørende omstendigheter rundt tidligere vannskader i boligen. Av reklamasjonen hitsettes:

"... Vedlagt finner dere dokumentasjon på tidligere vannskader i samme bolig, 13/8 2007 og 12/7 2008, samt mottatte dokumenter fra den siste vannskaden 2/9 2009. Faktura fra Polygon er ikke klar og vil bli ettersendt. Saken fra 2/9 er ikke ferdig behandlet hos Trondheim kommune.

Da vannskaden oppsto, rekvirerte If Forsikring Polygon til skadebegrensning. Det ble konstatert fukt i noen vegger i kjellerstuen. Panelet ble tatt av og avdekket sopp- og råteskade på panel, papp, isolasjon og grunnmur. Vi fortalte at det hadde vært vannskade før og at panelet da ble skiftet. Vi finner dette veldig betenkelig, særlig ut fra brev fra Tryg Vesta til tidligere eier [selger] (vedlegg 3 K) ... Når Polygon og If sier at panelet aldri har vært av, kan ikke nødvendig reparasjon ha funnet sted.

Vedlegg 3A side 1 og 2

Dette er Trondheim kommunes svar på regressen fra Tryg Vesta datert 14/04 09 etter vi skrev kontrakt med [selger] for kjøp av boligen (som var 3.4 2009). Vi har aldri fått disse opplysningene, og [selger] må ha vært fullt klar over skadesaken og at den ikke var ferdigbehandlet da han solgte huset. Han har hatt alle muligheter til å opplyse oss om dette. Dette er i tillegg andre gang kommunen fraskriver seg ansvaret. De legger til grunn samme svar ved vannskaden i 2007 (vedlegg 2A). Dette må [selger] ha visst om.

I generklærings skjemaet opplyser selger under pkt. 5 at det har vært tilbakeslag men at feilen blir reparert. Under pkt 15 opplyser selger at han vet at det foreligger skaderapporter fra siste 5 år ("...i forbindelse med tilbakeslag..."). Disse er ikke forevist oss, og det er heller ikke naturlig å spørre etter skaderapporter når han samtidig ser at feilen blir reparert. Under "øvrige kjøpsforhold" i salgsrapporten står det henvist til vannskaden i 2008 men ikke den i 2007. Det står også at det skal utbedres feil i utvendig spillvannskum sommeren 2009. Det eneste som er gjort er at det er montert stakeluker fordi kommunen påpekte at disse manglet. Vi hadde vanninntregning etter at dette ble gjort. Dette arbeidet er også omtalt i skaderapporten fra takstmann rekvirert av If.

Trondheim kommune har fraskrevet seg ansvaret ved de to første vannskadene. De henviser til at overhøyden er for liten i forhold til kommunens krav på 90 cm. Dette må tidligere eier ha visst om. Jeg har fått opplyst at det ligger på huseier å utbedre slike ting...

... If Forsikring anbefaler oss på det sterkeste og ikke sette i stand kjelleren før feilen er utbedret. Gjør vi det får vi avkortet forsikring og kr 20 000,- egenandel om det samme skjer igjen. Vi får ikke dekt arbeidet med sopp- og råteskadene som Polygon gjorde, da skadene oppsto før vi overtok huset. Disse skadene ville ikke oppstått om selger hadde gjort de utbedringene som sto i brevet fra hans forsikrings selskap...

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Denne vannskaden fører til store ulemper for vår del. Vi sitter med en kjellerstue som er helt ubrukelig, et vaskerom som er halvvei i orden og en bod vi ikke får skikkelig orden på fordi vi ikke har plass til å gjøre av ting som ble vannskadet, ting som hører til inne på vaskerommet og kjellerstuen...

... Erstatning for ulempene ved ubrukelig kjeller, herunder erstatningen for manglende informasjon som har hatt betydning for kjøp: 250 000,-

Tapt arbeidstid, ca 10 timer: 1800,-

Telefonutgifter, estimert: 200,-

Polygon: Ettersendes

K. Lund, estimert pris for utbedring av overhøyden: Ettersendes

Nytt materiale til terrasse: 15 000,-

Totalt erstatningskrav: 437 000,-

(K.Lund er her estimert med 75 000,- og Polygon med 5000,-)

”

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte dokumentasjon på tidligere vannskader i boligen av 13.08.2007 (**bilag 6**) og 12.07.2008 (**bilag 7**). Dokumentene hadde blitt hentet fra kommunens arkiv. Her fremgikk det at vanninnsig skyldtes tilbakeslag som følge av overbelastning av ledningsnett for avløp hos Trondheim kommune. Det fremgikk også at eiendommen ikke oppfylte minstekravet til overhøyde på 0,9 m ifølge sanitærreglementet. Selgers husforsikring Tryg Vesta hadde dekket skadene i 2007 og 2008, men hadde i ettertid fremmet regresskrav mot Trondheim kommune.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte også brev fra Trondheim kommune til Tryg Vesta Forsikring datert 14.04.2009 (**bilag 8**). Kommunen avviste ansvar for tilbakeslagene, og viste til at lekkasjen ikke skyldtes feil på det kommunale hovedavløpsnettet, men lekkasje overvann fra den private overvannsledningen og over i den private spillvannsledningen i endekummen på den private ledningstrekket. Undersøkelsene hadde blitt foretatt av Trondheim Bydrift.

Vedlagt reklamasjonen fulgte også skaderapport utarbeidet av Åge Herjuaune AS datert 02.09.2009 (**bilag 9**). Rapporten hadde blitt rekvirert av kjøpers hjemforsikring etter at det oppstod nytt tilbakeslag/lekkasje i kjeller høsten 2009. Av rapporten hitsettes:

”... Oppdrag

Vurdere årsak til gjentatte tilbakeslag av avløpsvann i kjeller på ovennevnte eiendom...

... Skadeårsak

Grunnarbeid AS har TV kjørt felles privatledning fra endekum til kommunal ledning uten at det ble observert feil.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Under dette arbeidet ble det observert stor tilstrømming av grunnvann og lensepumpe klarte så vidt å holde vannstand under kontroll ... Det ble observert at kommunal spillvannsledning hadde merker etter slam i hele ledningen helt ut til kommunal hovedledning.

Grunnarbeid har anbefalt å forsegle bunn av kummer, men er usikker på hva som egentlig fører til tilbakeslag i spillvannsnett...

... Jeg fikk engasjert K Lund AS for røykkontroll.

Det ble sluppet røykpatron i overvannskum og K Lund ve Torgeir Sundet tilbakemeldte at det kom røyk fra takrenner på alle hus, og ikke tegn til røyk fra lufterør.

Ut i fra dette kan vi fastslå at alle hus er riktig koblet.

Følgende er lagt til grunn for min konklusjon:

**Stikkledning for spillvann fra [eiendommen], som har fått flere tilbakeslag, er kontrollert av Grunnarbeid og det er ikke funnet feil på denne.*

**Det er kontrollert at alle stakeluker er på plass i kummer, og slik sett ikke mulig at overvann trenger inn i spillvannsnett.*

**Alle hus i området er kontrollert med røyktest og ingen er registrert feilkoblet.*

**Felles privatledning for spillvann er Tv kontrollert helt til kommunal ledning uten at det er avdekket feil. Under dette arbeidet er det avdekket merker etter slam i toppen av ledningen helt frem til kommunalt nett.*

Da kan vi konstatere at vi har et lukket spillvannsnett fra [eiendommen] og helt ut til kommunal hovedledning, og at det ikke er avdekket feil på dette.

På tross av dette har det altså skjedd flere tilbakeslag ved stor nedbør, det siste etter at alle stakeluker var på plass.

... Konklusjon (overført)

Det anses sannsynliggjort at innslag av avløpsvann i [eiendommen] skyldes tilbakeslag fra kommunal hovedledning.

Det er overveiende sannsynlig årsakssammenheng mellom feilkoblinger på kommunalt nett, slik at vannstand i spillvannsnett øker ved nedbør, kapasitetsproblemer på hovedledning, oppstuving i ledningsnett og gjentatte tilbakeslag i [eiendommen], som ligger lavest... ”.

De innvendige utbedringskostnader ble i rapporten estimert til kr. 30 023,- inkl. mva.

Selskapet bekreftet mottak av kjøpers reklamasjon i brev av 14.12.2009 (**bilag 10**). Selskapet ba kjøper om å dokumentere sitt krav på kr. 250 000,-. Videre ba selskapet om å få oversendt vurdering fra Polygon og K. Lund som kjøper viste til i sin reklamasjon.

Selger innga sine kommentarer til kjøpers reklamasjon i e-post datert 15.12.2009 (**bilag 11**). Av selgers forklaring hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"De viser til at det er funnet sopp og råte i skader i kjeller både på papp, panel, isolasjon og grunnmur. Jeg stiller meg utenforstående til at det er funnet slike skader, Midt Norge Skadeservice... hadde alle arbeider med registrering av skadeomfang og riving...

... Det er ikke ovenfor meg på noe tidspunkt opplyst om råte/sopp skader annet enn de skader som tilbakeslag av kloakk/spillvann hadde medført.

Jeg har ikke utført noe arbeider selv i kjelleren, annet enn avretting og flislegging av gulv i kjellerstue, bod 1, bod 2 og gang.

Alt rivningsarbeider som var nødvendig ble utført av Midt Norge Skadeservice...

Ny kjøper ble gjort oppmerksom på de faktiske forhold rundt vanninntregning i kjeller og at det hadde vært undersøkelse fra Tr heim kommune på kommunalt kloakknett for å ev. å finne feilen til skaden, og at de fant feil på overvannrør i Velforeningens private rør, dette er rapportert inn til styret i Velforeningen ... videre ble kjøper informert om at Velforeningen skulle reparere de feil og mangler som ble funnet ... Deler av kjeller var ikke ferdigstilt under visningen av eiendommen, det var ikke utført flislegging i gang, det var ikke lagt listverk i kjellerstue og store deler av elektriske arbeidet var heller ikke ferdigstilt...

... Har ikke fått rapporter som viser at overhøyden er for stor, under kommunens undersøkelser av rør nett ble det tatt noen mål av høyden fra kjellervindu og gulv på [eiendommen], har ikke fått meldinger om at det ble funnet noe unormalt.

Mai 2009 utførte rørleggerfirma K-Lund høytrykkspyling av hele kloakk/spillvanns system i hele området eiendommen tilhører som totalt har 7 eiendommer, dette på oppdrag fra Velforeningen, da det også var funnet ut at disse så å si var tette av sand og stein, de skulle deretter se nærmere på de feil og mangler Tr heim kommune hadde funnet (se vedlegg), K-Lund fant de samme feil og støtte seg til de opplysninger jeg hadde fått om at dette var årsak til at det var tilbakeslag av vann i [eiendommen].

Det påstås at jeg som selger har holdt tilbake opplysninger som er negative for eiendommen. Jeg har IKKE under noen omstendighet holdt tilbake opplysninger rundt de faktiske forhold vedr vannskade...".

I brev av 27.12.2009 (**bilag 12**) opplyste kjøper til selskapet at kr. 250 000,- ikke var dokumentert, men var avslag i kjøpesummen som de krevde. Her ble det anført:

"Kostnadene på kr 250 000,- er ikke dokumentert. Dette er avslag i kjøpesummen vi krever. I forrige brev av 1/12-09 hevdet vi at vi ikke ville kjøpt boligen om vi hadde visst det vi vet i dag. Nå når først kjøpet foreligger krever vi avslag i kjøpesummen, pålydende kr 250 000,-. Dette er tilsvarende det beløpet vi ville gått ned i budgivningen."

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I brevet oversendte kjøper oppgjør fra sitt forsikringsselskap If Forsikring datert 02.12.2009 (**bilag 13**). Oppgjøret var basert på skaderapporten til takstmann Åge Herjuaune (**se bilag 9**). Kjøpers forsikringsselskap utbetalte kr. 33 948,- til kjøper for vannkostnader og strømutfgifter.

I brev av 27.12.2009 oversendte kjøper 2 stk fakturaer fra Polygon på til sammen kr. 6 435,- inkl. mva (**bilag 14**).

I e-post av 09.02.2010 ba selskapet kjøper om å presisere hva de krevde dekket av kostnader, og hvilke kostnader kjøper allerede hadde mottatt fra sitt forsikringsselskap (**bilag 15**).

I e-post av 09.02.2010 presiserte kjøper at de krevde kr. 250 000,- i avslag på kjøpesummen, samt kr. 6 435,- for kostnader til Polygon (**bilag 16**).

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 16.02.2010 (**bilag 17**). Selskapet var av den oppfatning at tilbakeslag av avløpsvann ikke utgjorde mangel etter avhendingsloven. Her anførte selskapet:

"I denne saken er det blitt reklamert over vannskader / fukt i kjeller, sopp/råteskader på panel, papp, isolasjon m.m. Dere kontaktet IF Forsikring som rekvirerte Polygon til skadebegrensning. IF Forsikring har dekket de innvendige følgeskadene, mens det er pågående regress sak mot kommunen vedrørende ansvarsretten..."

... Ut i fra dokumentasjon fremlagt på skaden kan vi ikke se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom eiendommens verdi med og uten mangel.

Når det gjelder selgers opplysningsplikt fremgår det at han har opplyst om at han har vært kjent med at det har vært tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør, jf. egenerklæringens punkt 5...

... Vår rettslige vurdering er at selger har overholdt sin opplysningsplikt etter avtalen, og at de opplysninger som er gitt krever nærmere undersøkelse dersom det foreligger spørsmål.

Det er ikke anledning til å kreve kostnader dere ville gått ned i kjøpesum for boligen på bakgrunn av forhold som er dekningsmessig under villaforsikringen.

Det foreligger ikke dekning for deres reklamasjon under selgers eierskifteforsikring."

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 01.03.2010 (**bilag 18**). Det ble anført at kjøpers hjemforsikring ikke dekket kostnader fra Polygon på kr. 6 435,-. Videre anførte kjøper:

"Videre er vi klar over hva selger har opplyst i salgsoppgaven: at han vet at det har vært tilbakeslag av avløpsvann og at det foreligger skaderapporter fra inntil 5 år tilbake. Vi er også klar over at selger utdypet opplysningen med å si at "... kommunen har funnet feil på avløpsnett, 10 m vil bli reparert..." ". Dette er uriktig opplysning. Ut i fra de dokumentene som lå i arkivet hos kommunen

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

frasier kommunen seg ansvaret for begge de to vannskadene selger hadde (2007 og 2008). Selger fikk gjennom sitt forsikringselskap siste avslag fra kommunen 14/4-09. dette er 11 dager etter at vi skrev kontrakt (3/4-09). Hvilket betyr at selger ikke kunne ha forutsetning for å si at kommunen skulle reparere feil på avløpsnett, samt at selger burde opplyst i etterkant, via eiendomsmegler, at han fikk avslag fra kommunen. Ved begge vannskadene selger hadde, fraskrev kommunen seg ansvaret og henviste bl.a til at overhøyden er lav i henhold til kravene kommunen stiller. Dokumenter på dette er sendt Protector. For lav overhøyde kan føre til tilbakeslag av avløpsvann. Dette er ikke opplyst i noen salgspapirer og er en grov unndragelse av opplysningsplikten... ”.

I klagen fastholdte kjøper sitt krav på til sammen kr. 256 435,- inkl. mva.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 06.04.2010 (**bilag 19**). Sekretariatet kom til at det reklamerte forhold ikke utgjorde mangel etter avhendingslovens regler. Når det gjaldt kjøpers krav bemerket sekretariatet innledningsvis:

”Det fremgår av sakens dokumenter at vannskadene i kjeller er dekningsmessig under boligens hjemsforsikring, og at If Forsikring har utbetalt erstatning til kjøper. Utover denne utbetalingen krever kjøper dekket kr. 250 000,- i prisavslag og kr. 6 435,- for utgifter til Polygon.

Sekretariatet er av den oppfatning at kjøpers prisavslagskrav på kr. 250 000,- ikke er dokumentert fra kjøpers side. Udokumenterte krav om prisavslag kan ikke tas til følge av sekretariatet. Kravet må derfor avvises fra realitetsbehandling hos KKFE. Det vises i denne sammenheng til mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, bokstav b.

Videre krever kjøper kr. 6 435,- i erstatning for kostnader til Polygon. Ettersom disse kostnadene ikke har blitt dekket av boligens hjemsforsikring, er beløpet et tap som kjøper kan gjøre gjeldende overfor selger (eierskifteforsikringsselskapet) etter skadeserstatningsloven § 4 2.

Spørsmålet blir da om utgifter til ny vannlekkasje utgjør en mangel ved boligen etter avhendingslovens regler.”

Videre bemerket sekretariatet følgende vedrørende mangelspørsmålet:

”Kjøper anfører at selger har gitt tilbakeholdt opplysninger og gitt uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det vises til at det i selgers egenerklæring ble opplyst at kommunen hadde funnet feil på avløpsnett og at 10 meter ville bli reparert. Kommunen har fraskrevet seg ansvaret for vannskadene, men dette ble ikke opplyst til kjøper. Det anføres også at det ikke ble opplyst om for lav overhøyde.

Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger har misligholdt sin opplysningsplikt hva gjelder tilbakeslag og vannlekkasje inn i boligen. Det ble i salgsdokumentene opplyst om at kommunen hadde funnet feil på avløpsnett, og at det hadde vært tilbakeslag av avløps/overflatevann i

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

boligen. Det ble også opplyst om at innvendige skader hadde blitt dekket av selgers husforsikring. Videre ble det i prospektet opplyst om at feil i utvendig spillvannskomme ville bli dekket av velforeningen. Det er ikke holdepunkter for å anta at disse opplysningene er uriktige, jf. avhl. § 3-8. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at velforeningen ikke er ansvarlig for de private vannledningene.

Videre når det gjelder for lav overhøyde er det ikke dokumentert at selger har hatt kjennskap til dette forholdet forut for avtaleinngåelsen, jf. § 3-7. Det må kunne dokumenteres gjennom sakens skaderapporter at det er for lav overhøyde. Det må også dokumenteres at selger hadde kjennskap til dette forut for salget av eiendommen. Det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav, jf. alminnelige bevisbyrdereregler. Sekretariatet kan ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet kommer etter dette til at det verken foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7 eller 3-8.

Sekretariatet vurderer etter dette ikke spørsmålet om hvorvidt tilbakeslag i kjeller utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt, da dette ikke er anført fra kjøpers side. Det kan imidlertid kort bemerkes at de beskjedne utbedringskostnadene i dette tilfellet gjør at vesentlighetskriteriet klart ikke kan sies å være oppfylt, og det foreligger ingen mangel etter denne bestemmelsen.”

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 27.04.2010 (**bilag 20**). Kjøper var uenig sekretariatets vurdering og anførte følgende:

”Dere skriver at selger ikke har kjennskap til ytterligere vannskader enn de i 2007 og 2008., og at skadene ble utarbeidet av fagfolk. Dette stiller vi oss svært skeptisk til om det stemmer. Da hadde det vel ikke vært sopp- og råteskader bak panelet da vi tok over...

... Når det gjelder feil på Velforeningens rør, var det så vidt jeg har kjennskap til snakk om montering av stakeluger. Det er gjort men vi hadde vannskade etter utbedringene. Velforeningen har heller ikke ansvar for alle interne veier/rør, kummer og kloakk. Fra hver hus har hver huseier ansvar for en viss lengde, så har Velforeningen ansvar derfra og ut til det kommunale nettverket. Det står i prospektet at Velforeningen skulle dekke feil i utvendig spillvannskom. Da jeg tok opp dette med daværende leder i velforeningen avviste han dette kontant. Så dette er feilopplysning fra selger...

... Selger mener og ikke ha fått opplysninger som tilsa at overhøyden var for lav (ikke for stor slik dere har skrevet i svar til oss. Dette er en ganske vesentlig forskjell). Brev ble sendt fra kommunen via selgers forsikringsselskap, og da regner vi det som en selvfølge at de underretter sin forsikringstaker. Kommunen har til alt overmål sendt brev om dette ved begge vannskadene, og vi finner det høyst betenkelig at selger ikke har visst noen ting...

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Selger har informert i prospektet at kommunen fant feil og 10 m blir reparert. Da saken ikke var ferdigbehandlet hos kommunen på det tidspunktet han skrev under på egenerklæringen i prospektet, kan selger umulig ha hatt noe som helst kjennskap til om eller hva som er feil og ev blir reparert. Med andre ord: nok en feilinformasjon.

Verken megler eller takstmann vi har vært i kontakt med vil/kan komme med dokumentasjon på vårt prisavslagskrav.

Vi fastholder fortsatt vårt krav på prisavslag kr 250 000,-

Dette med bakgrunn i følgende:

- Grov feilinformasjon fra selger*
- Ingen påtar seg ansvaret for utbedre det som ev måtte være feil med ledningsnettet, noe som betyr at samme skade kan oppstå igjen*
- Vi får ved ev ny vannskade med samme årsak avkortet forsikring, med såpass mye at vi i realiteten må betale alle reparasjoner selv.*
- Med utgangspunkt i ovenstående sitter vi pr definisjon med et hus som ikke kan selges.”.*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt tilbakeslag fra avløpsrør utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9.