

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 422

13.9.13

Saken omhandler: Fukt- og råteskader på bad. Spørsmål om selgerforpliktelse og hvorvidt forholdet er dekningsmessig under eierskifteforsikringen.

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 baderom 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 avsto 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 KFE 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 har klaget saken inn til KFE, og anfører at selskapet har fremmet anførselen om selgergaranti for sent ettersom innsigelsen ikke ble tatt opp på et tidligere tidspunkt med kjøper. Kjøper har bedt om en fornyet behandling av saken i KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 144 412,- inkl. mva (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er bedt om å ta stilling til hvorvidt selger har avgitt en garanti overfor klager. Om det er tilfellet, faller forholdet utenfor eierskifteforsikringens dekning, jf. forsikringsvilkårenes punkt 3.2.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter en gjennomgang av kjøpekontraktens § 13 (Bilag 1 til redegjørelsen), kan nemnda ikke se at formuleringen medfører noen forpliktelse for selger utover hva som allerede følger av avhendingsloven. Opplysningen i kontrakten er bare en skriftlig nedfelt opplysning om hvordan selger forstår hva som er årsaken til et fuktmerke. Den valgte formuleringen sier ingenting om den rettslige virkningen av at de faktiske forholdene skulle være annerledes enn selger tror. Når forannevnte er situasjonen, og den valgte kontraktsformuleringen heller ikke i sin ordlyd omtaler «garanti» e.l., kan nemnda ikke se at det i forsikringsvilkårenes forstand foreligger en garanti. Selskapet kan derfor ikke benytte vilkårenes punkt 3.2 for å avskjære klagers krav.

Nemnda har ikke tatt stilling til hvorvidt forholdet utgjør en mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1222

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 salgsoppgave med pålagte opplysninger etter lov om eiendomsmegling § 6-7 o 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 selger kjøpte boligen i 2004 og at han hadde bodd i boligen i 4 år og 4 måneder. Videre opplyste selger blant annet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”... 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 røyr 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.”

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

Ved brev datert 02.03.2010 reklamerte kjøper v/advokat til Protector Forsikring ASA (”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...

... 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.”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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.

Etter rapport fra ing. Jan P. Svendsen datert 28.04.2010 (ikke fremlagt overfor KFFE) 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..."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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.

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.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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 KFFE 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 (**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. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Det første spørsmålet Sekretariatet tar stilling til er om ordlyden i kjøpekontraktens § 13 er en selgerforpliktelse.

Det følger av forsikringsvilkårene pkt. 3.3 at «Selskapet svarer ikke for garantier eller annen måte hvor selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen».

Ordlyden i kjøpekontraktens § 13 er «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».

Sekretariatet tolker ordlyden slik, at selger garanterte for at dette konkrete fuktmerket i taket ikke var en indikasjon på et aktivt fuktproblem.

Kjøper anførte at fuktmerket hadde oppstått som en følge av lekkasje fra rør i konstruksjonen. ERV Teknikk avdekket lekkasje fra rørene, og uttalte at lekkasjen hadde pågått over lang tid.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I e-post fra ERV Teknikk datert 7.5.2013 uttalte Åvesland at fuktmerket var en konsekvens av lekkasje fra kobberrør inne i vegg.

Slik Sekretariatet tolker denne uttalelsen, så faller forholdet direkte inn under selgers garanti, jfr. kjøpekontrakten § 13.

Sekretariatet kan således ikke se at forholdet er dekningsberettiget etter eierskifteforsikringen, jfr. vilkårene pkt. 3.3. ”.

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 avsto 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. Vilkårene som lå til grunn for salget var vilkårene av 01.04.08 (...) Imidlertid er samme vilkåret inntatt i pkt. 3.3 i våre nye vilkår, men riktig henvisning er således vilkår 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. vilkårenes 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.”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold er dekningsmessig under eierskifteforsikringen, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 3.2.