

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 528

20.6.2016

Saken omhandler: Fuktskader på parkett, § 3-7

Leilighet oppført i 1990, ble i januar 2016 solgt «som den er» for kr. 3 430 000,-. Overtakelse fant sted i februar 2016. I februar samme år reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA («selskapet») over fuktskade på parkettgulv under kjøkkeninnredningen. Forholdet ble oppdaget i forbindelse med riving av kjøkkeninnredning. Kjøper anførte at forholdet representerte en mangel etter avhl. § 3-7, subsidiært ble det gjort gjeldende at forholdet utgjorde et vesentlig avvik fra kjøpers forventinger, jfr. Avhl. § 3-9, 2. pkt. Kjøper rekvirerte takstmann til å besiktige forholdet. Rapporten viste til at det ikke var utslag på fukt ved søk, skaden hadde antagelig oppstått over lang tid med små repeterte vannlekkasjer som trolig hadde rent ned fra avløpsrør ved bruk av vasken. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon. Selskapet viste til at selger ikke selv hadde bodd i leiligheten, da denne hadde vært utleid. Selger hadde aldri fått opplyst fra leietaker at det hadde vært en fuktskade på kjøkkenet. Selskapet anførte at det hadde formodningen mot seg at selger skulle ha oppdaget forholdet all den tid dette først ble avdekket ved inngrep i konstruksjonen. Forholdet utgjorde heller ikke et vesentlig avvik fra kjøpers forventinger da verken det kvantitative eller det kvalitative vilkåret var oppfylt. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret For Eierskifteforsikring (KKFE) hvor sekretariatet avsto kjøpers reklamasjon. Det ble vist til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til det reklamerte forhold. Sekretariatet fant ikke holdepunkter i dokumentasjonen for at leietaker hadde opplyst til selger om fuktskade. Uansett var ikke forholdet innvirket på avtalen mellom partene. Det reklamerte forhold utgjorde heller ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jfr. Avhl. § 3-9, 2. pkt. Kjøper har bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE).

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 53 000,- ink. Mva. (kjøpers takst)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 9.3.2016. Vurderingen er inntatt som bilag 15 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Hva gjelder anførselen knyttet til hva selgers leietakere skal ha opplyst, bemerkes det ikke foreligger noen skriftlige erklæringer fra leietakerne, kun gjengivelser fra klager.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Dette er ikke tilfredsstillende bevis for nemda. Nemda finner grunn til å påpeke at selv om kjøper hadde fremskaffet slike erklæringer, ville det stått påstand mot påstand, hvilket ville nødvendiggjort muntlig bevisførsel for at det kunne vært truffet en avgjørelse. Dette er det ikke er anledning til ovenfor nemnda, og må eventuelt skje i domstolene.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1497

Leilighet ble i januar 2016 solgt «som den er» for kr. 3 430 000,-, jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og verdi- og lånetakst (**bilag 3**). I salgsoppgaven ble kjøper blant annet opplyst om:

«**Byggeår:** 1990

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet er arealeffektivt og praktisk plassert i et innfeldt areal i stuen.»

I verditaksten ble kjøper blant annet det opplyst om:

”s. 4 *Egne forutsetninger:*

...Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. Møbler, innredninger, løsøre o.l er ikke flyttet på...

s. 7 *Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister*

Parkettgulv i alle rom med unntak av badet som er flislagt.

Vedlikehold o.l

Det er registrert bruksslitasje på parkettgulvet.

s. 8 *Teknisk verdi bygninger*

Fradrag (alder, utidmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst.arbeider): 390 000

Teknisk verdi bygninger: 1 760 000»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 4**) ble det opplyst:

«Når kjøpte du boligen? **Svar:** 2013. Hvor lenge har du bodd i boligen? **Svar:** har ikke bodd i boligen.

Spm. 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje? **Svar:** Nei.»

Kjøper overtok eiendommen og signerte overtakelsesprotokoll 05.02.2016, jfr. Overtagelsesprotokollen (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 09.02.2016 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over fuktskade på parkett under kjøkkeninnredningen. Fra reklamasjonen hitsettes;

«Leiligheten ble overtatt fredag 5. februar d.å. kl 1400. I forbindelse med riving av kjøkkenet (som undertegnede ønsket å bytte ut) viste det seg at parketten under deler av kjøkkenskapene var skadet, som følge av fuktskade. Kjøkkenet er ca 2,6 m * 2,6 m = 6,76 m². Selger har ikke opplyst om noe vannlekkasje, fuktskade eller lignende i egenerklæringsskjema. I telefon med megler Julie Lunde 8. februar 2016 opplyste megler at Selger heller ikke til henne har opplyst om noe vannlekkasje, fuktskade el.l.

Undertegnede krever erstatning for skadet parkett, herunder riving av skadet parkett, kjøp av ny parkett/gulvunderlag, og montering av ny parkett/gulvunderlag, jfr. Kjøpekontraktens pkt. 9 og avhl. §§ 3-7 og 3-9. Parketten går i leiligheten går i ett i alle rommene, bortsett fra badet (som er flislagt). ..Den overnevnte mangelen utgjør uansett en mangel etter avhendingsloven § 3-9 2. pkt da eiendommen pga mangelen er i vesntlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Som nevnt over går parketten i ett gjennom hele leiligheten. Fuktskader på parkett i kjøkkenet innebærer derfor at hele parketten må skiftes og ny må monteres. Omkostningsoverslag vedr. utbedringen av dette vil ettersendes, men antas å ville være i alle fall på ca kr. 100 000. Kjøpesummen var nokså høy, hele 3 430 000. Også dette tilsier at leiligheten pga mangelen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. I tillegg vises til at bygget er fra 1991, og at slitasjen på bygget derfor bør forventes å være nokså minimal.

Kjøper har dermed krav på erstatning, jf. Avhl § 4-8, jf § 4-14.»

Kjøper rekvirerte Taksator AS til å besiktige leiligheten og rapport forelå 11.02.2016 (**bilag 7**).

Av taksten hitsettes;

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«..Leiligheten har sammenhengende parkettgulv i alle rom unntatt bad som har fliser på gulv og vegger. Malte vegg- og himlingsflater ellers. Ved befaring ble det observert løse lameller i ca. 0,5 m2 parkettgulv der kjøkken tidligere hadde stått. Lamellene hadde synlige mørke fuktskjolder. Ved fuktsøk protimeter SM ble det ikke gitt utslag på fukt.

Skade

Skade antas å ha oppstått over lang tid med små repeterte vannlekkasjer som trolig har rent ned fra avløpsrør ved bruk av vask/vann.»

Utbedringskostnadene ble estimert til kr. 53 000,- inkl. mva. Dette innebar skifte av parkett med montasje av listverk på kjøkken, stue, 2 soverom, entre og gang, samt riving og bortkjøring av eksisterende gulv (kr. 8000,-).

Selskapet innhentet selgers kommentarer til kjøpers reklamasjon i e-post av 15.02.2016 (**bilag 8**). Fra e-posten hitsettes;

«..Vi har ikke vært kjent med eller hatt mistanke om at det har vært fuktskade på kjøkkenet/gulvet. Vi har ikke bodd i leiligheten. Leiligheten har vært leid ut og vi har ikke opplevd vannlekkasje i leiligheten eller fått melding fra leietaker om at de har opplevd vannlekkasje.

Vi fikk ingen opplysninger fra selger om at det hadde vært vannlekkasje i leiligheten da vi kjøpte den i 2013.

Vi har ikke utført arbeid på kjøkkenet eller gulvet. Det ble kjøpt inn ny oppvaskmaskin vinteren 2014.

Kommentarer til kravet fra kjøper:

Jeg kan ikke skjønne at det er nødvendig å bytte ut hele gulvet i leiligheten når det er ca. 0,5 kvm som er fuktskadet. Det står også i taksten at det er bruksslitasje på parkettgulvet. I forbindelse med overtakelsen ble det uttrykt at kjøper hadde planer om å slipe gulvet.

Verditaksten på leiligheten var kr 2.900.000. Det at kjøper velger å by kr. 530.000 over takst kan jo ikke bety at det kan forventes at leiligheten er i bedre stand enn om den var blitt solgt for takst. Det står også i taksten at fradrag pga alder, utidmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser og gjenst.arbeider utgjør kr. 390 000.»

Selger innga nye kommentarer i e-post til selskapet 19.02.2016 (**bilag 8**). Fra e-posten hitsettes;

«..Her er tilbakemelding på påstander om at vi har kjent til vannlekkasje på kjøkkenet.

Leiligheten ble leid ut gjennom Utleiemegleren på Grønland. Kontakten med leietaker var i all vesentlighet mellom leietaker og Utleiemegleren. Vi har ved to anledninger vært i direkte kontakt med

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

leietaker. Den første gangen var i forbindelse med innflytting hvor vi lurte på om de ville av vi skulle kjøpe vaskemaskin. I den forbindelse hadde vi direkte kontakt med leietaker for å avtale levering av vaskemaskin. Det er opplegg til vaskemaskin på badet.

Den andre gangen vi hadde direkte kontakt med leietaker var i forbindelse med at oppvaskmaskinen gikk i stykker i mars 2014. Vi fikk oversendt en mail Utleiemegleren hadde fått med spørsmål om anskaffelse av ny oppvaskmaskin. Vi gikk umiddelbart til innkjøp av ny oppvaskmaskin. I den forbindelse snakket Heidi med leietaker på telefon for å avtale når det passet at oppvaskmaskinen ble levert. Heidi spurte også om leietaker ville at vi skulle ordne med rørlegger for demontering av gammel maskin og montering av ny maskin. Leietaker svarte at dette både kunne og ville de ordne selv. Vi kjøpte ny oppvaskmaskin og bestilte henting av den gamle. Leietaker sa ikke fra om at var noen vannlekkasje eller skade. Hvis det var noen vannlekkasje måtte/skulle leietaker ha meldt fra om dette. Hvis vi hadde fått melding om det var vannlekkasje hadde vi selvfølgelig sørget for at den ble reparert med en gang. Vi har alltid respondert raskt på meldinger hvis noe ikke har vært i orden og raskt sørget for utbedring av dette, viser til umiddelbart innkjøp av ny oppvaskmaskin og anskaffelse av vaskemaskin. Etter telefonkontakten i forbindelse med innkjøp av ny oppvaskmaskin har vi ikke hatt direkte kontakt med leietaker før ved utflytting i desember 2016.»

Selger oversendte samtidig en egen e-post de hadde fått fra utleiemegleren 18.03.2014 (**bilag 9**):

«...Vaskemaskinen i leiligheten har streiket, det kan tyde på at en sikring har gått i maskinen, men vi vet ikke. Ønsker dere at vi bestiller service på oppvaskmaskinen eller ønsker dere at leietaker kjøper sin egen?..»

Ved brev datert 15.02.2016 av slo selskapet kjøpers reklamasjon (**bilag 10**). Fra selskapets avgjørelse hitsettes;

«...Vedrørende opplysningsplikten, jf. Avhl. 3-7

...Selger kjøpte selv leiligheten i 2013, og leide den ut med en gang. De har ikke bodd selv i boligen. Selger opplyser at de ikke har noen kjennskap til det reklamerte forhold. De har hverken vært kjent med eller hatt grunn til å mistenke lekkasjer eller fuktskader. Det har videre formodningen mot seg at selger skulle ha oppdaget forholdet all den tid det først ble avdekket ved inngrep i konstruksjonen, herunder ved fjerning av kjøkkeninnredning.

Vi kan på denne bakgrunn ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingslovens §§ 3-7, jf. 3-9, 1. ledd.

Vedrørende vesentlighetskravet, jf. Avhl. § 3-9, 2. pkt.

..I foreliggende sak beløper utbedringskostnadene seg til kr. 53 000,-. Dette utgjør 1,55 % av boligens kjøpesum, noe som i seg selv innebærer at det kvantitative kriteriet ikke er oppfylt. Fra utbedringssummen må det i tillegg gjøres fradrag fra den standardheving utbedringen vil medføre.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det fremgår av verdi-og lånetaksten at « det ble registrert bruksslitasje på parkettgulvet». En utskifting av hele gulvet vil således medføre at boligen kommer i bedre stand enn det du som kjøper har krav på etter avtalen. Dette må det gjøres fradrag for.

Videre er boligen som kjent bygget i 1990. Det er således tale om en leilighet som har nådd en alder på 26 år. Hva gjelder selve fuktskaden foreligger det ingen dokumentasjon på at det er en pågående lekkasje. Videre er det stadfestet at det heller ikke er målt fuktighet på nåværende tidspunkt. Skaden er således av kosmetisk art og det skal da mer til før vesentlighetskravet er oppfylt.

...Vår vurdering er at det ikke foreligger et tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav og det foreligger således ingen mangel etter avhl. § 3-9, 2. pkt.»

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 17.02.2016 (**bilag 11**). Kjøper fastholdte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, men aksepterte selskapets avslag hva gjaldt avhl. § 3-9, 2. pkt. Hva gjaldt sakens faktum ble det opplyst;

«..Faktum

...Leiligheten ble overtatt fredag 5. februar d.å. kl 1400. I forbindelse med rivingen av kjøkkenet (som undertegnede ønsket å bytte ut) viste det seg at parketten under noen av kjøkkenskapene var skadet, som følge av fuktskade. Hoveddelen av den skadede parketten ligger rett under vasken/oppvaskkummen og rørene som fører til oppkoblingen for vann og vannbatteri/avløp til vasken på kjøkkenet. I den forbindelse påpekes at det i bunnplanken/bunnen til kjøkkenskapet under vasken var skjært ut hull for å gjøre rom for at avløpsrør skulle kunne komme opp fra langs veggen og inn under vasken (se vedlagte bilder for å se hvordan avløpsrør og vannrør går). Disse hullene var litt større enn rørene slik at det var mellomrom mellom disse og sidene på bunnen i kjøkkenskapet under vasken. Hoveddelen på parketten som er skadet ligger rett under disse hullene/utskjæringene i kjøkkenskapet og bakover mot veggen. Kjøkkenet er 6m2. Selger har ikke opplyst om noe vannlekkasje, fuktskade, eller lignende i egenerklæringsskjemaet. Takstmannen har heller ikke kommentert noe vedr. dette i sin takstarapport. I telefon til megler Julie Lunde 8. februar 2016 opplyste megler at Selger heller ikke til henne hadde opplyst om noe vannlekkasje, fuktskade e.l., men at dette nok skyldes at selger selv ikke hadde bodd i leiligheten.

I skadetakstrapporten utført ved uavhengig takstmann og tømrmester Fredrik Hauki datert 11. februar 2016 uttales på side 3 at skaden «antas å ha oppstått over lang tid med små repeterte vannlekkasjer som trolig har rent ned fra avløpsrør ved bruk av vask/vann.». I tillegg uttales at det ved befaring ble observert løse lameller i ca 0,5 m2 parkettgulv der kjøkken tidligere hadde stått, at lamellene hadde synlige mørke fuktskjolder, og at fuktsøk med protimeter SM ikke ga utslag på fukt. Under parketten på kjøkkenet er det betonggulv. På side 4-8 i rapporten er det bilder av skadestedet, og gulvene i leiligheten. Vedlagt følger også kjøpers private bilder tatt av parkettgulvet da kjøkkenskapet ble fjernet og det ble oppdaget mørk skjoldete parkettgulv. Noen av disse bildene viser tilstanden/skadestedet også før lamellene på skadestedet ble løftet av, og er viktig å merke seg, ref

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Protectors anførsel i vedtaksbrevet på side 2, 3. avsnitt, 3. setning, under vurderingen av om vilkårene etter avhl. § 3-7 er oppfylt.

På bakgrunn av ovennevnte krever undertegnede erstatning for skadet parkett, herunder riving av skadet parkett, kjøp av ny parkett/gulvunderlag og lister, montering av ny parkett/gulvunderlag og lister, jfr. Kjøpekontraktens pkt. 9 og avhl. §§ 3-7 og 3-9, jf. §§ 4-8 og 4-14.»

Vedrørende sakens rettslige side anførte kjøper;

...I foreliggende sak har selger ikke opplyst noe om fuktskaden. Protector skriver i sitt vedtak at selger til dem har opplyst at «de ikke har noen kjennskap til det reklamerte forhold, og at selger verken har vært kjent med eller hatt grunn til å mistenke lekkasjer eller fuktskader». Dersom en legger selger forklaring til grunn blir spørsmålet derfor om elger «måtte kjenne til» fuktskaden på kjøkkengulvet.

Av lovforarbeidene fremgår at det selger «måtte kjenne til» omstendigheten innebærer at det må være tale om forhold som selgeren ikke har noen rimelig grunn til å være uvitende om. Selger identifiseres her med sine hjelpere, herunder bl.a. takstmann, jf. Rt. 2001 s. 369. I den forbindelse nevnes også at det i Rt. 2002 s. 696 er lagt til grunn at uttrykket «måtte kjenne til» er et normativt begrep og ikke en bevisregel. Av sistnevnte dom fremgår bl.a. at en juridisk person må regnes for å kjenne til forutsetning i grunnen, selv om det på grunn av eierskifte og nye personer i styre og ledelse, måtte legges til grunn at dette var ukjent for de personene som styrte selskapet på salgstidspunktet.

Kjøper mener at selger i alle fall «måtte kjenne til» fuktskaden ettersom det her er tale om forhold som selgeren ikke har noen rimelig grunn til å være uvitende om. Kjøper viser her til at tidligere leietaker i leiligheten, Naima Elghazi, opplyste til kjøper pr. telefon 16. februar 2016 (ca kl 14.40) at det «hele tiden var litt fuktig under vasken» og at dette ikke fikk tørket opp. I den forbindelse vises til beskrivelsen av hvilken del av parketten som var skadet og hvordan dette stod montert under pkt. 1.1 over. Det var således ikke nødvendig å gjøre inngrep i konstruksjonen for å oppdage fuktskaden slik Protector hevder i vedtaksbrev av 15. februar d.å. På spørsmål fra kjøper om selger visste om dette opplyste Naima at «det gjorde hun», dvs. at det gjorde Heidi B. Helgesen. Heidi B. Helgesen eier leiligheten med en halvpart, sammen med ektefelle Henrik Storås. Disse identifiseres med hverandre, jf. Side 255 i «Kjøp av fast eiendom – med kommentarer til avhendingsloven» (5. utg) av Trygve Bergsåker. På spørsmål fra kjøper om hvorfor dette ikke ble utbedret svarte Naima at hun ikke visste dette, men at selger hadde opplyst at leiligheten ble kjøpt «bare for å leies ut».

Videre vises også til at selger har oversendt kopi av kvittering for ny oppvaskmaskin til kjøper som del av oppgjøret/overtakelsesprosessen. Selger opplyste da at vaskemaskinen ble kjøpt for leietaker som bodde i leiligheten under selgers eiertid, dvs. for Naima Elghazi og hennes familie. Dette ble også bekreftet av Naima i telefonsamtalen 16. februar 2016. I følge kvitteringen ble oppvaskmaskinen kjøpt 18. mars 2014, og skulle leveres 24. mars 2014. Det legges til grunn at Naima uansett, i alle fall, ved installeringen av denne gjorde selger oppmerksom på enten (a) en aktiv lekkasje/fuktskade

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

eller (b) den «gamle» fuktskaden. I den forbindelse viser kjøper også til at takstmannen har opplyst at fuktskaden «antas å ha oppstått over lang tid med små repeterte vannlekkasjer som trolig har rent ned fra avløpsrør ved bruk av vask/vann». Da kjøper overtok leiligheten hadde leiligheten etter det opplyste ikke vært brukt på ca. 2 ½ måned slik at fuktskaden fikk tørket opp innen da, noe som forklarer at skadetakstmannens fuktsøk med protimeter SM ikke ga noen utslag.

Etter dette er det klart at selger «kjente eller måtte kjenne til fuktskade».

Det er videre helt klart at opplysninger om fuktskader generelt sett vil virke inn på avtalen, og at de har gjort det her også, jfr. Bla. Rt. 2008 s. 976 der det legges til grunn at selgeren har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på kjøpet.

Erstatningskravets størrelse

Undertegnende krever erstatning for skadet parkett, herunder riving av skadet parkett, kjøp av ny parkett/gulvunderlag og lister, og montering av ny parkett/gulvunderlag og lister, jf. Kjøpekontraktens pkt. 9 og avhl. §§ 3-7 og 3-9, jf. §§ 4-8 og 4-14.

I følge avhl. § 4-14 (1) kan kjøperen kreve erstatning på grunn av mangel selv om det ikke foreligger skyld på selgerens side dersom det dreier seg om direkte tap. Hva som er direkte tap er regulert i avhl § 7-1 (1) og (2). Reguleringen i avhl § 7-1(3) er en konverteringsregel som innebærer at enkelte tap som i utgangspunktet er å anse som indirekte tap, likevel skal anses som direkte tap.

Som nevnt over mener kjøper at det her foreligger skyld på selgerens side ved at selger kjente eller måtte kjenne til» fuktskaden på kjøkkenet. Utbedringskostnader og utgifter til sakkyndig utgjør uansett et direkte tap.

Parketten i leiligheten går i ett i alle rommene, bortsett fra badet (som er flislagt). Undertegnede opprettholder derfor sitt opprinnelige erstatningskrav på kr. 57 219, hvorav 53 000 gjelder erstatning for utbedring av skade og kr 4 219 gjelder kostnad til skadetaksmann.»

Vedlagt klagen fulgte kvittering på oppvaskmaskin med fakturadato 18.03.2014 (**bilag 12**) og faktura fra Taksator pålydende kr. 4219 (**bilag 13**).

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post av 24.02.2016 (**bilag 14**).

Selskapet hadde følgende bemerkninger til kjøpers klage;

«.. Det skal bemerkes at selger fastholder at de ikke har vært kjent med fuktskader og opplyser at det ikke medfører riktighet at leietaker skal ha gjort dem oppmerksom på dette, se vedlagte e-post. Vi kan heller ikke se at det er dokumentert fra kjøpers side at leietaker skal ha tatt kontakt med selger vedrørende forholdet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I alle tilfeller er selskapet av den oppfatning at forholdet ikke har virket inn på avtalen. Det er ikke avdekket pågående lekkasje i boligen, ei heller målt fukt i gulvet. Det er således kun tale om eldre fuktmerker. Slik denne side ser saken er forholdets omfang og skadepotensiale meget begrenset, og vi kan ikke se at det foreligger et akutt utbedringsbehov.

Hva gjelder utbedringskostnadene vises det til LF-1997-816 hvor utbedringskostnadene utgjorde mellom 1,5 og 1,75 % av kjøpesummen. Retten uttalte at dette var «så lite at kjennskap til situasjonen før avtaleinngåelsen neppe ville hatt noen innvirkning på avtalen». I foreliggende tilfelle ligger utbedringskostnadene på ca. 1,55 % av kjøpesummen. Vi kan videre ikke se at disse kostnadene er påkrevet da de utelukkende knytter seg til utskiftning av gulvet i samtlige rom. Det skal også bemerkes at forholdet ble avdekket under utførelse av allerede planlagte arbeider.»

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers klage i brev av 09.03.2016 (**bilag 15**).

Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig dokumentert at det forelå misligholdt opplysningsplikt fra selgers side, jfr. Avhl. § 3-7. Sekretariatet anførte;

«Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til fuktskader på gulvet under kjøkkeninnredningen.

Selger har ikke selv bodd i leiligheten etter at de kjøpte den i 2013, og har således ikke hatt noen forutsetninger til å kjenne til dette. Sekretariatet legger til grunn at forholdet var skjult både for kjøper og selger ved avtaleinngåelsen, og ble først avdekket ved inngrep i konstruksjonen, herunder når kjøper skulle rive kjøkkenet.

Det er heller ikke dokumentert at leietaker har vært i kontakt med selger og opplyst om at det var fuktskader. Sekretariatet vil i den sammenheng bemerke at det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav, jf. alminnelige bevisbyrderegler.

Sekretariatet er videre av den oppfatning at forholdet uansett ikke har innvirket på avtalen. Skadeomfanget er såpass lite og det er heller ikke avdekket noen lekkasjer eller målt fukt. I tillegg er utbedringskostnadene såpass beskjedne.

Det er ikke dokumentert opplysningssvikt fra selgers side. Fuktskader på parkettgulvet utgjør således ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.»

Sekretariatet fant heller ikke grunnlag for å anta at det forelå et vesentlig mislighold ut fra hva kjøper kunne forvente, jfr. Avhl § 3-9 annet punktum. Sekretariatet anførte;

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«...I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at leiligheten var oppført i 1990, og var følgelig 26 år på avtaletidspunktet. Det er følgelig påregnelig med vedlikehold. Sekretariatet viser her også til at det i verdi- og lånetaksten er opplyst om bruksslitasje på parkettgulvet.

Utbedringskostnadene utgjør videre 1,55 % av kjøpesummen. I tillegg må det gjøres et standardhevingsfradrag all den tid det er snakk om et 26 år gammelt parkett gulv. All den tid det ikke er opplyst om annet, må kjøper legge byggeår til grunn for sine forventinger. Rettspraksis har oppstilt en grense på at utbedringskostnadene bør utgjøre 5-6 % av kjøpesummen før det kan bli tale om et vesentlig avvik. I denne saken er det kvantitative vilkåret ikke oppfylt.

Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at det reklamerte forhold er av en slik art eller omfang at boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente ved kjøp av denne boligen.»

Kjøper ba om å få saken behandlet i KFE i brev datert 04.04.2016 (**bilag 16**). Selger fastholdte at sine tidligere anførsler om at selger måtte ha kjent til det reklamerte forhold. Fra kjøpers klage hitsettes;

«... Som redegjort for i klagen datert 17. februar d.å. har undertegnede vært i kontakt med tidligere leietaker Naima Elghazi, og hun har uttalt og bekreftet at selger visste om vannlekkasjen som har medført fuktskadene på parketten (se særlig side 3 i klagen). Selger kan da ikke si at forholdet var skjult for dem fordi de ikke selv bodde i leiligheten, men kun leide den ut. Det stemmer heller ikke at forholdet ikke kunne avdekkes før det var gjort inngrep i konstruksjonen all den tid leietakeren selv merket forholdet ved sin bruk av leiligheten og dens fasiliteter.

I vedtaket fra KFFE uttales videre at det ikke er «dokumentert at leietaker har vært i kontakt med selger og opplyst om at det var fuktskader. Sekretariatet vil i den sammenheng bemerke at det er kjøper som er kravstiller som må dokumentere sitt krav, jf. Alminnelige bevisbyrderegler.»

Forannevnte er de facto feil ettersom det nettopp er dokumentert at leietaker har vært i kontakt med selger ved å vise til det leietaker har uttalt. Leietakers forklaring er således et bevis i saken, og kan ikke bare ses bort fra. For øvrig bemerkes at undertegnede har vært i ny kontakt med leietakerne Naima Elghazi og hennes mann, Khalid Maimouni, den 2. april d.å., og at det igjen ble bekreftet at selger har blitt gjort kjent med vannlekkasjen fra vasken. Khalid Maimouni uttalte at begge selgerne senest ble gjort kjent med vannlekkasjen under tilbakeleveringsforretningen 2. desember 2015, ved tilbakelevering av leiligheten. Naima Elghazis tidligere siterte forklaring om at det hele tiden var litt fuktig under vasken opprettholdes også, og samsvarer dessuten med takstmannens vurdering av forholdet, dvs. vurderingen om at fuktskaden «antas å ha oppstått over lang tid med små repeterte vannlekkasjer som trolig har rent ned fra avløpsrør ved bruk av vask/vann, jf. Side 4 i klagen og tekstrapporten.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... I tillegg til ovennevnte har sekretariatet uttalt at den er av den oppfatning at forholdet uansett ikke har virket inn på avtalen. Selv om skadeomfanget er lokalisert til kjøkken er det pga. sammenhengende gulv i alle rom likevel ikke uten betydning slik sekretariatet synes å mene. lekkasje foreligger selvfølgelig ikke lenger da kjøkkenet har blitt revet/fjernet, og sekretariatets uttalelse på dette punktet er nokså meningsløs. Hadde kjøkkenet vært til fortsatt bruk så hadde lekkasjen selvfølgelig fortsatt vært der. Dersom sekretariatet synes at utbedringskostnader til kr. 53 000,- er beskjeden, tyder dette, etter undertegnedes oppfatning, på manglende skjønn. I tillegg er det slik at leiligheten ble «vunnet» i en knallhard budkonkurranse, hvor undertegnedes siste bud var over en halv million over taksten på leiligheten. Dersom undertegnende hadde visst om fuktskaden hadde undertegnede ikke inngått avtalen til den pris som det ble gjort her».

Ved e-post av 08.04.2016 opplyste selskapet at de ikke hadde noen ytterligere bemerkninger til klagen og stilte seg bak selskapets tidligere standpunkt samt sekretariatets vurderinger (**bilag 17**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fuktskade på parkettgulv representerer en mangel etter avhendingsloven § 3-7.