

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 254

30.03.11

### Saken omhandler:

Lekkasje fra tak, avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Ene-/fritidsbolig solgt ”som den er” i januar 2010 for kr. 750 000,-. Overtagelse ble avtalt til 01.02.2010. Etter overtakelsen reklamerte kjøper til selskapet over lekkasje fra taket, etter at kjøper hadde oppdaget at det kom vann fra tak i boligens stue og soverom. Det ble utarbeidet skaderapport hvor utbedringskostnadene ble estimert til kr. 47 425,- inkl. mva. På befaring ble det registrert taklekkasje i påbygg på stue i 1.etg som følge av utett taktekkning eller utett overgang tak/vegg. Videre ble det registrert lekkasje fra hovedtak på soverom i 2.etg som følge av utett takbeslag eller lekkasje rundt pipe. Kjøpers advokat anførte at taklekkasjen utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble vist til at takkonstruksjonen ble gitt tilstandsgrad 1 i boligsalgsrapporten, og at utbedringskostnadene utgjorde ca. 6,3 % av boligens kjøpesum. Selskapet avsto kjøpers krav i desember 2010. Avslaget ble begrunnet med at kjøper hadde kjøpt en bolig fra 1952 med vedlikeholdsbehov, og at skadeforholdet etter en helhetsvurdering ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring, og anførte at det fremgikk av boligsalgsrapporten at taket ble gitt tilstandsgrad 1, og at det hadde blitt lagt nytt tak. Ut i fra disse opplysningene hadde kjøper grunn til å forvente at taket ikke hadde behov for omfattende utbedringer. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at de generelle risikoopplysninger som kjøper fikk om boligen forut for avtaleinngåelsen sammenholdt med relativt beskjedne utbedringskostnader gjorde at vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt ikke kunne sies å være oppfylt. Kjøper har klaget sekretariatets vurdering inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 47 425,- inkl mva. (Utbedringskostnader)

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda i det vesentlige og resultat enige med Klagekontoret For Eierskifteforsikring sin vurdering av 17.02.11. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne. Nemnda finner likevel grunn til å bemerke at ut fra saksdokumentene fremstår det slik at de eneste spesifikke kvalitetsopplysningene klager kunne henføre sine forventninger til, var opplysningene i boligsalgsrapporten hvor det fremgikk at fuktmerkene i takkonstruksjonen stammet fra før det ble lagt ny taktekkning. Til dette bemerker nemnda at man ut fra formuleringen i rapporten, i den konteksten som den var

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

avgitt, ikke kan fastslå på hvilket tidspunkt det ble lagt ny takteking. Det eneste som med sikkerhet kan utledes fra opplysningen, er at taktekingen er fra et senere tidspunkt enn da eiendommen ble oppført i 1952.

### Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-827

Ene-/fritidsbolig ble i januar 2010 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr. 750 000,- jf. kjøpekontrakten punkt 7 (**bilag 1**). Av kontrakten fremgikk videre at eiendommen ble solgt som et dødsbo, jf. kontraktens s. 1.

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

”Godt vedlikeholdt ene-/fritidsbolig...

... **Byggeår** 1952...  
... **Byggemåte** ... Valmtak.”

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at boligen ble bygget i 1952, og at selger hadde bodd i boligen i 55 år. Selger opplyste videre:

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

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 02.06.2008 (**bilag 4**). Fra rapporten hitsettes:

### ”Konklusjon tilstand

200 – Bygning, generelt Tilst.grad: 1

Husets alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes skjulte feil og mangler.

212 – Drenering Tilst.grad: 2

Det er registrert synlig fukt i kjeller, synlig i nedre del av vegger mot sør og vest.

233 – Vinduer Tilst.grad:3

Vindu i soverom mot sørøst er sterkt råteskadet i nedre karm og ramme. Vinduet må skiftes.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

253 – Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister Tilst.grad: 2  
Utførelsen av gulvbelegg er ikke utført håndverksmessig.  
Det er lagt dobbelt belegg rundt sluk.  
Rørgjennomføringer i gulv er ikke tettet, det er åpent rundt rør. Likeså er belegget ikke limt til dørterskel.

265 – Piper, plassbygde ildsteder m.v. Tilst.grad: 2  
... I kjeller er det store partier med beksotvann på pipevanger. Dette tyder på fukt i pipe med gjennomslag i kjeller...

312 – Ledningsnett for sanitærinstallasjoner Tilst.grad: 2  
Vann- og avløpsledninger i kjeller er ikke utført håndverksmessig. Det er flere mangler ved overganger, klamringer, m.v...

... **Takkonstruksjon**

... **Takkonstruksjoner**

... *Vurderinger: Fuktmerker på taksperrer og tretto.*

*I følge eiers representant stammer skaden fra før det ble lagt ny takteking.”.*

Ved e-post datert 04.10.2010 (**bilag 5**) reklamerte kjøper ved sin advokat til selskapet. Det ble reklamert over taklekkasje. Kjøper hadde oppdaget at det kom vann fra tak i boligens stue og soverom. Det ble opplyst at kjøper ville iverksette undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang.

I brev datert 06.12.2010 (**bilag 6**) opprettholdt kjøper sitt krav. Fra brevet hitsettes:

*”... Det fremgår av befaringsrapporten/takstrappen at skadens årsak er lekkasje på takteking eller ved overgang vegg/tak, samt lekkasje rundt pipe. Kostnaden ved utbedring er beregnet til totalt kr 47 425 inkludert mva.*

*Etter vår oppfatning foreligger det kjøpsrettslige mangler ved selgers ytelse som gir vår klient rett til prisavslag/erstatning...*

*... Avviket fra det våre kunder kunne forvente er så alvorlig og omfattende at vesentlighetskriteriet i avhl § 3-9, 2.pkt er oppfylt.*

*Takekonstruksjonen som sådan er gitt TG 1 i boligsalgsrapport. Utbedringskostnadene er omfattende sett i forhold til kjøpesummen og utgjør ca 6,3%.*

*Det anføres at det foreligger mangel etter avhl § 3-9, 2. pkt.”.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Vedlagt kjøpers brev fulgte skaderapport fra Holmen Takst datert 10.11.2010 (**bilag 7**). Rapporten inneholdt bilder av forholdet. Fra skaderapporten hitsettes:

”... **Enkel bygningsbeskrivelse, tilknyttet skadet del:**

1. Lekkasje påbygg i stue...

... 2. Lekkasje hovedtak som renner ned i ett soverom...

... **Årsak:**

1. Dette skyldes lekkasje på taktekking eller ved overgang vegg/tak.

2. Dette skyldes lekkasje på tak/beslag eller lekkasje rundt pipe. Det anses etter befaring som mest sannsynlig at lekkasje oppstår rundt pipegjennomføring i tak.

... **Tiltaks-/reparasjonsbeskrivelse:**

Utskifting av himling i stue 1. etg og i ett soverom i 2. etg. Utskifting av noe isolasjon på kaldt loft og i tak påbygg i stue. Utskifting evt utbedring av beslag pipe evt kontroll av om det er ytterligere taklekkasjer. Omlegging av tak på påbygg stue...

... **Kostnad skadeutbedring (eks.mva)**

... **Sum reparasjonskostnad kr 37 940,00,-**”.

Ved brev datert 13.12.2010 (**bilag 8**) avslo selskapet kjøpers krav vedrørende lekkasjen. Fra brevet hitsettes følgende om vesentlighetsvurderingen etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt:

”... Deres forsikringstaker har kjøpt en bolig fra 1952 med stort behov for utskitning og rehabilitering. Det vises til boligsalgsrapporten i sin helhet.

Forhold som skyldes elde og slitasje er å regne som vedlikehold, og kan ikke kreves erstattet av selger.

Taket er av ukjent alder. Alle bygninger eller deler av bygningen har begrenset levetid. Det er således påregnelig for Deres forsikringstaker at det må utføres arbeider på taket. Deres forsikringstaker har overtatt risikoen for at funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå plutselig og omlegging og behov for reparasjoner må regnes som en del av alminnelig vedlikehold.

Alderen innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til Deres forsikringstaker når eiendommen som her er solgt med et ”som den er” forbehold i kjøpekontrakten.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at de reklamerte forhold innebærer noe kvalifisert avvik fra det som objektivt sett kunne forventes da avtalen ble inngått.*

*Vi kan ikke se at det foreligger mangel i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt, jf. § 3-1...*

Ved brev datert 01.02.2011 (**bilag 9**) klaget kjøper saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Fra klagen hitsettes:

*"... Det gjøres gjeldende at Protector bygger sin avgjørelse på en feil forståelse av opplysningene som er gitt. Det fremgår av boligsalgsrapporten at taket er gitt tilstandsgrad 1. Takets alder er ikke oppgitt, men det fremgår av rapportens s. 8 at det er lagt nytt tak. Det gis ingen indikasjon om at taket er av eldre dato eller andre forhold som gjør det påregnelig med utbedringer.*

*Basert på informasjonen som er gitt, da spesielt tilstandsgraden, har kjøper grunn til å forvente at taket ikke har behov for omfattende utbedringer. Protector har ikke grunnlag for sin anførsel om at de reklamerte forhold ikke innebærer noe kvalifisert avvik fra det kjøper objektivt sett kunne forvente."*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved e-post datert 08.02.2011 (**bilag 10**). Deres tidligere anførsler ble opprettholdt, og selskapet anførte videre følgende:

*"... Basert på en totalvurdering av boligens tilstand kan vi ikke se at det foreligger slik vesentlig avvik loven krever. Det påpekes at en ren kvantitativ vurdering av utbedringskostnadene ved ulike feil har liten betydning. Man må ut fra de konkrete forholdene vurdere hva kjøper hadde grunn til å regne med om boligens tilstand. Det vises til dom avsagt av Agder lagmannsrett 25.01.10."*

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring fattet avgjørelse i saken datert 17.02.2011 (**bilag 11**). På bakgrunn av de generelle risikopplysninger som kjøper fikk om boligen forut for avtaleinngåelsen, sammenholdt med de relativt beskjedne utbedringskostnader, konkluderte Sekretariatet med at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt ikke var oppfylt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*"Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til lekkasje fra tak, og anfører at de reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.*

*Spørsmålet for sekretariatet i saken er hvorvidt det reklamerte forhold utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.*

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

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen. Det følger av forarbeidene til § 3-9 at « misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt » for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 92.*

*Et viktig moment i vesentlighetsvurderingen er hvilke opplysninger kjøper ble gitt om boligen forut for avtaleinngåelsen, dvs. hva kjøper kunne forvente ved boligens tilstand.*

*I selgers egenerklæring fremgikk det at boligen ble solgt som et dødsbo. Videre fremgikk det i boligsalgsrapporten at eiendommen var fra 1952 og at huset alder tilsa at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes skjulte feil og mangler. Når det gjaldt boligens takkonstruksjon ble denne vurdert til tilstandsgrad 1. Videre ble det opplyst at det var fuktmerker på taksperrer og taktro, og at denne skaden stammet fra før det ble lagt ny takteking. Det ble imidlertid ikke opplyst når takets tekking hadde blitt lagt. Når det gjaldt pipe ble det i boligsalgsrapporten opplyst at boligen hadde teglsteinspipe fra byggeår som var helbeslått over tak. Det ble gitt tilstandsgrad 2 på pipen, og det ble bemerket at pipen måtte kontrolleres nærmere.*

*Sekretariatet er enig med kjøper i at opplysningene om taket boligsalgsrapporten ikke uttrykkelig ga kjøper grunn til å forvente at boligens tak var utett. Det som imidlertid er på det rene er at kjøper ved å lese hele rapporten måtte påregne en god del kostnader til oppgradering og vedlikehold av boligen, blant annet kostnader til drenering, fukt- og råteskader i tilknytning til vinduene, gulvbelegg, rørgjennomføringer, arbeid med pipeløp i kjeller samt utbedring av vann- og avløpsledninger. Dette fremgår på s. 4 i rapporten. Slik sekretariatet ser det måtte disse opplysningene redusere kjøpers forventninger til boligens generelle tilstand.*

*Utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot kjøpesummen er et annet moment i vesentlighetsvurderingen, jf. ordlyden i § 3-9 hvor det må foreligge et vesentlig avvik fra hva kjøper hadde grunn til å regne med "ut fra kjøpesummen" eller forholdene ellers.*

*I avsagt dom fra Høyesterett av 09.02.2010 med referanse HR-2010-00233-A, bemerker Høyesterett at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må utgjøre ca. 5-6 % av boligens kjøpesum før vesentlighetskravet i § 3-9, 2.pkt kan tenkes å være oppfylt. Det skal mye til for at vilkåret er oppfylt dersom utbedringskostnadene ligger under denne terskelen.*

*I nærværende sak er det fremlagt utbedringskostnader på kr. 47 425,- inkl. mva, hvilket utgjør om lag 6,3 % av boligens kjøpesum. Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at det ved vurderingen av utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot boligens kjøpesum, må gjøres fradrag i utbedringskostnadene for den forbedrede standard eiendommen vil få etter utbedringen som er beskrevet i Holmen Takst sin rapport. Dette sett hen til hva kjøper hadde grunn til å regne med ved avtaleinngåelsen. Det vises til at pipebeslag, himlinger og isolasjon blir erstattet med nye materialer,*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*hvilket det må gjøres fradrag for ettersom kjøper måtte legge til grunn at disse bygningsdelene stammet fra byggeår.*

*Etter et slikt standardhevingsfradrag er gjort vil utbedringskostnadene være for lave til at vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt kvantitativt sett kan sies å være oppfylt.*

*Etter en helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at de generelle risikoopplysninger som kjøper fikk om boligen forut for avtaleinngåelsen, sammenholdt med de relativt beskjedne utbedringskostnader, gjør at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2. pkt ikke kan sies å være oppfylt i dette tilfellet. Sekretariatet er enig i at lekkasje fra tak i tilknytning til takteking og pipe utgjør et avvik fra hva kjøper kunne forvente ved å lese salgsdokumentene. De avdekkede feil utgjør imidlertid ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper objektivt sett kunne forvente ved kjøp av denne eiendommen.*

*Sekretariatet vil minne om at vesentlighetskriteriet er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.*

*Det foreligger ikke en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.”.*

Ved e-post datert 08.03.2011 (**bilag 12**) klaget kjøper saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Ved e-post datert 08.03.2011 (**bilag 13**) uttalte selskapet seg i saken. E-posten hitsettes i sin helhet:

*”Selskapet er enig i sekretariatets vurdering av saken.*

*Det er en helhetsvurdering som skal foretas. Bygningens slitasje, behov for vedlikehold og generelle lave standard jf. boligsalg rapporten tilsier at det skal mye til for at eiendommen kan sies å være i vesentlig dårligere stand. Det vises til Benestad s. 192 samt RG. 2003 s. 718 og LG-2006-148629.”*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt lekkasjer fra tak utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.