

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTAELSE KFE – 232 06.12.10

**Saken omhandler:** Vanninntrengning i bod på kneloft og fuktskader på sponplater, listverk og isolasjon. Avhendingsloven § 3-8.

Enebolig fra 1995 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse”. Klager inngikk 12.05.2009 avtale om kjøp av eiendommen Tømmerlunna 11 i Trondheim Kommune. Kjøpesummen var kr. 3.720.000,-. Etter en tid ble det avdekket fuktgjennomtrengning i takkonstruksjonen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 22 500,- inkl. mva (utbedringskostnader + utgifter til takstmann)

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I henhold til avhendingsloven § 3-8, foreligger det en mangel dersom selger forut for avtaleinngåelsen har gitt kjøper en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Spørsmålet for nemnda er om opplysningen i salgsdokumentasjonen om at fuktgjennomtrengningen i takkonstruksjonen opphørte etter montering av heldekkende pipebeslag er uriktig i lovens forstand. Når man skal ta stilling til dette spørsmålet, må man se at opplysningen som er gitt refererer til en utbedring av en bestemt skade på et gitt tidspunkt i byggets historie. Slik nemnda forstår sakens faktum, fant monteringen av pipebeslaget som det henvises til sted 14 år før salget skjedde. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon som underbygger at fuktgjennomtrengningen ikke opphørte på det tidspunktet. Slik dokumentasjon kunne for eksempel vært uttalelser fra sakkyndige om at det grunnet skadeomfang eller lignende må ha vært pågående fuktgjennomtrengning i mer enn 14 år. At det i dag er fuktgjennomtrengning på loftet, er ikke dokumentasjon for at det ikke er riktig at den opprinnelige fuktgjennomtrengningen opphørte ved montering av det heldekkende pipebeslaget. Etter dette kan nemnda ikke se at det er snakk om en uriktig opplysning etter avhendingsloven § 3-8.

Nemnda bemerker at ovennevnte ikke betyr at opplysningene som er gitt i salgsdokumentasjonen er uten rettslig betydning. Det momentet som fremheves av klagers advokat om at klager kunne ha berettigede forventninger om at taket var tett, er klart et

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

relevant moment ved helhetsvurderingen etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. I forhold til § 3-8 er imidlertid ikke anførselen treffende ettersom vurderingstemaet der er et annet. Nemnda er ikke bedt om å ta stilling til spørsmålet om mangel etter § 3-9 annet punktum.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-756

Enebolig ble mai 2009 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr. 3 720 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

### **Byggemåte**

*Saltak oppbygd med takstoler, taket er tekket med betongstein.*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag3**) opplyste selger at de hadde bodd 14 år i boligen. Videre opplyste selger:

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

*Spm. 8.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Svar: Nei.”*

I forbindelse med salget ble det også utformet boligsalgsrapport datert 13.03.2009 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

Om takkonstruksjon uttales følgende under **Takkonstruksjon**

*” Vurdering*

*Takkonstruksjon med saltaks form.*

*Adkomst til rafteloft via luke i knevegg soverom nv og på soverom nord i vegg mot kaldloft bak bad. Takkonstruksjon bestående av sperrer anlagt på limtrebjelker med sutaksplater som undertak, luftespalte over isolasjon i raft. I raftekasse på utvendig side er det luftespalte mellom bordene påmontert fluenetting.*

*Ingen tegn til aktive lekkasjer påvist på befaringssdag, kun gamle fuktmerker nedenfor pipe*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*(etter montering av heldekkende pipebeslag opphørte fuktgjennomgangen)."*

Om taktekking uttales følgende under **Taktekking**

*" Vurdering*

*Taket er tekket med betongstein.*

*Tekkingen var snødekt på befaringsdag, derfor ikke vurdert. Det ser imidlertid ut til at*

*Tekkingen har noe lav- og mosevekst, stedvis synlig helt i nedkant.*

*Et dekkbord over vindski mot nordøst er skadet i nedkant."*

I e-post datert 30.04.2010 reklamerte kjøper via sitt forsikringsselskap Help Forsikring AS til Protector forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over vanninntrengning i bod på kneloft og fuktskader på sponplater, listverk og isolasjon. Av reklamasjonen hitsettes:

*" Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått. Det er opplyst om gamle fuktmerker, men at fuktgjennomgangen opphørte etter montering av heldekkende pipebeslag."*

Takstrappport fra Takst-Forum Trøndelag AS datert 16.06.2009 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

**"Beskrivelse av skade/mangel:**

*Kjøper av eiendommen har oppdaget 18.april 2010 en lekkasje/vann på knekott.*

*Det registreres fuktmerker på gulv i knekott og i undertak i dette området.*

*Skaden har en årsakssammenheng med et hull i utvendig pipebeslag. En medårsak er også at det ikke er etablert noen underslag som tetter mellom pipe og undertak. Vann kommer inn på undertak via påviste hull samt vann kan komme inn under takstein pga inndriv. I overkant av pipa er det også en takstein som delvis er knekt slik at vann kommer ned på undertaket i overkant av pipa og pga manglende tetting mellom pipe oppstår en lekkasje.*

*Takkonstruksjonen er en luftet konstruksjon hvor det er benyttet forhudningspapp under undertak. Vannet renner ned langs denne og ned i knekott hvor forhudningspappen er avsluttet.*

*På befaringsdagen ble det ikke målt noen høye fuktverdier i skadeområdet og fukt er uttørket.*

*Det er fjernet deler av sponplategulvet for utskifting av denne samt skifte av våt isolasjon. Det er ingen synlige skader i kjøkkenhimling som ligger under dette området.*

**Konklusjon/utbedring:**

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Ca. 4kvm sponplater og isolasjon bør skiftes i knekottet. Utover dette er det en skade i laminatparkett på tilstøtende soverom på ca 9 kvm som må skiftes. Utover dette må beslag på pipe utbedres og en takstein i overkant av pipa skiftes. Som et forbedrende tiltak anbefales også montert et underbeslag slik at det oppnås god tetting mellom pipe og undertak.*

*Kostnader i forbindelse med utbedring av skaden beregnes til å være kr 18.000,- eks mva."*

På bakgrunn av takstrapporten (**bilag 6**) opprettholder kjøper reklamasjonen ved e-post datert 17.06.2010 (**bilag 7**). Her ble det opplyst:

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

*Misligholdt opplysningsplikt:*

*Det er opplyst at tidligere problem med fuktgjennomgang opphørte etter montering av heldekkende pipebeslag. Det viser seg at denne reparasjonen ikke er tilfredsstillende. Det er hull i utvendig beslag, og at det ikke er etablert underbeslag. lekkasjen har ført til fuktskader på sponplater, isolasjon og parkett.*

*Mangelens karakter og utbedringskostnader tilsier at innvirkningskriteriet er oppfylt.*

*Det anføres at det foreligger mangel etter avhl §§ 3-7 og 3-8.*

*Krav om prisavslag:*

*Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, foreløpig kr 22.500,- før takstutgifter."*

Ved brev datert 21.06.2010 (**bilag 8**) avslår selskapet kravet. Av brevet hitsettes:

*"Vedrørende avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 jf. § 3-9, 1.pkt Selger av eiendommen har ikke kjent til utettheter eller lekkasje. De fikk utbedret en lekkasje i 1995 av fagfolk, og har ikke opplevd problemer siden.*

*Vi kan ikke se at det foreligger grunnlag for å hevde at det foreligger misligholdt opplysningsplikt i saken.*

*Det foreligger således ikke mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8 jf. § 3-9, 1.pkt."*

Ved brev datert 15.09.2010 (**bilag 9**) klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Her ble det anført:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*” I boligsalgsrapporten er det påpekt at det er gamle fuktmerker nedenfor pipe, men presisert at fuktgjennomgang opphørte etter montering av heldekkende pipebeslag. Det var ikke noen fuktighet som tilsa at det var nødvendig å skifte ut materialer.*

*Det anføres at kjøper er gitt en konkret og berettiget forventning om at tidligere lekkasje er utbedret, og at det foreligger en uriktig opplystning når reparasjonen ikke er tilfredsstillende.*

*Nødvendig utbedring omfatter utvendig tetting og utskiftning av fuktskadede materialer. Kostnadene er anslått til kr. 22.500,-.*

*Det er gitt en positiv opplysning om vellykket utbedring som viser seg ikke å stemme. Selv om utbedringskostnadene er forholdsvis lave sett i forhold til kjøpesummen, vises det til at det ikke gjelder et ubetydelig forhold, men noe så sentralt som tett tak. Det anføres at innvirkningskriteriet er oppfylt, jf. avhl. § 3-8 annet ledd.*

*Det anføres at det foreligger mangel etter avhl. § 3-8, og at kjøper har krav på prisavslag tilsvarende utbedringskostnader, jf. § 4-12 (2).”*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 23.09.2010 (**bilag 10**). Sekretariatet kom til at det ikke var gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og at det følgelig ikke foreligger noen mangel etter avhendingsloven § 3-8. Av avgjørelsen hitsettes:

### **” Vurdering**

*Sekretariatet oppfatter at det kun er avhendingsloven § 3-8 som er påberopt som grunnlag for kravet.*

*Det følger av avhendingsloven § 3-8 at eiendommen har en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger.*

*Det er i dette tilfellet opplyst om at det var gamle fuktmerket ved pipe men at fuktgjennomgangen hadde opphørt ved montering av heldekkende pipebeslag.*

*Det er ikke sannsynliggjort at disse opplysningene er uriktige. Det bemerkes at det er avdekket en skade på den heldekkende takhatten. Imidlertid er det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at de arbeider som ble utført ikke medførte at lekkasjene opphørte.*

*Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

### **Anbefaling**

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Klager gis ikke medhold.”*

Kjøpers advokat påklaget sekretariatets avgjørelse til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 22.10.2010 (**bilag 11**). I klagen ble følgende bemerket:

*” Det vises til sekretariatets anbefaling hvor klager ikke gis medhold. Det bes om at saken blir behandlet av Klagenemnda.*

*Det vises til boligsalgsrapporten hvor det står at ”etter montering av heldekkende pipebeslag opphørte fuktgjennomgangen”. Det er avdekket fortsatt vanninntrengning som følge av utett pipebeslag og manglende underbeslag.*

*Det fastholdes at kjøper er gitt en konkret og berettiget forventning om at tidligere lekkasje er utbedret, og at det foreligger en uriktig opplysning når reparasjonen ikke er tilfredsstillende. Det gjelder selv om selger kan ha vært uvitende om at utbedringen ikke har vært vellykket.”*

Selskapet sendte i forbindelse med klagen til Klagenemnda for Eierskifteforsikring e-post til nemnda datert 25.10.2010 (**bilag 12**), hvor følgende ble anført:

*” Vi kan ikke se at det foreligger mangel etter § 3-8. Selger har ikke plikt til å opplyse om forhold han tror er tilstrekkelig utbedret av fagfolk for 14 år siden. Utbedringen skjedde altså for 14 år siden, og det er ikke upåregnelig at forholdet kan ha oppstått på nytt etter så lang tid. Det vises til at levetiden på utvendig beslag er 15-25 år ihht. NBIs levetidsalder. Det er altså ikke upåregnelig med vedlikehold og utbedringer.*

*Det at det nå er avdekket en skade medfører ikke at selgers opplysning om at forhold ble utbedret så lang tid tilbake er uriktig.*

*Videre er under enhver omstendighet ikke innvirkningskriteriet oppfylt. Forholdet kan utbedres ved enkle tiltak for kroner 18 000,- eks. mva. Forholdet er av et slikt avgrenset omfang at det neppe kan sies å være egnet til å virke inn på avtalen.*

*Det avvises således at det foreligger mangel etter avhl § 3-8.”*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen, herunder om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8.