

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 194

25.05.10

Saken omhandler: Avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum, § 4-19, første og tredje ledd, samt ulovfestede regler om passivitet.

Hel tomannsbolig oppført i 1923 ble i oktober 2007 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr 3.400.000,-. Det er reklamert over lekkasje på loft og i kjeller, feil ved pipeløp, samt at det var isolert mer isopor direkte mot originalt panel i vegger og himlinger.

Det har blitt anført at det er gitt uriktige opplysninger/ holdt tilbake opplysninger. Protector Forsikring ASA har anført at det er reklamert for sent i forhold til pipe og isolasjon i vegger og himlinger, da det ikke er reklamert innen rimelig tid. Kjøper har imidlertid anført at unntaksbestemmelsen i avhendingsloven § 4-19(3) kommer til anvendelse da det påstås at det er holdt tilbake opplysninger om eiendommen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 309.125,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet sin vurdering av 22.10.09. Vurderingen er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i sak 11874-002-642

Kjøper/ klager inngikk 03.10.2007 avtale om kjøp av hel tomannsbolig i Trondheim kommune. Kjøpesummen var kr. 3 400 000,-. Jfr Kjøpekontrakt (**Bilag 1**)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Forut for avtaleinngåelse hadde selger fått utarbeidet Salgsoppgave og boligsalgsrapport, samt fylt ut Protector Forsikring ASAs egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikringen.
(Bilag 2, 3 og 4)

Fra boligsalgsrapportens sammendrag, på side 4 hitsettes:

”Boligen er en hel 2- mannsbolig bestående av kjeller, 1. Og 2. Etasje samt innredet loft. Grunnmuren er oppført i støpt gråsteinsmur og videre er gulv mot grunn støpte. Hovedkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket har saltaks form og er tekket med skifter.

Boligen er oppført av normalt solide materialer og bærer preg av et normalt vedlikehold. Det er foretatt utskifting av de fleste vinduer i ca. 1980 [...] Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd forventet levetid og utbedringer må påregnes på litt sikt. Det anbefales å vie takteking ekstra oppmerksomhet, samt forhold registrert i kjeller. ...”

Fra boligsalgsrapportens punkt om veggkonstruksjon og utvendige fasader hitsettes:

”Hovedkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen er som fra opprinnelig byggeår og det opplyses om overflatebehandling sist i 2005. Hovedkonstruksjonen opplyses å være oppført i liggende plank og skal være etterisolert med isoporplater innvendig den senere tid. Dette er ikke videre vurdert av undertegnede da det ikke er foretatt åpninger. ... Kledningen vurderes i henhold til byggeår å være i relativt god stand, men pga alder må det påregnes hyppige vedlikeholdsintervall.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader var gitt tilstandsgrad 2.

I boligsalgsrapportens punkt om vinduer og dører fremkommer blant annet følgende om vinduer:

”Boligens vinduer består hovedsakelig av 2- lags glass datert 1980. Videre er det vinduer med enkeltglass på bad, samt koblavinduer av eldre dato i kjeller. Kjellervindu under trapp er av nyere dato (Tg0). Det ble foretatt funksjonstest av enkelte vinduer og det bemerkes at enkelte kan være noe treg å åpne/ lukke. Det anmerkes ødelagt glass i kjellervindu. ... Ved utvendig besiktigelse bemerkes det stedvis behov for nedskraping og påføring av ny overflatebehandling av karm/ omramming. ”

Vinduer var gitt TG 2.

Fra rapportens punkt om takkonstruksjon hitsettes:

”Taket har saltaks form og er oppbygd med åstak på sperrebukker med taktro som undertak. Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

forutsetter en riktig oppbygging med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av damsperre og ventulering av konstruksjonen. ... Det ble foretatt en visuell inspeksjon på loft og det ble registrert enkelte fuktmerker i himling på innredet rom mot nordøst. Det opplyses om tidligere lekkasje i forbindelse med gjennomføring av isolasjon, slik at fuktmerkene trolig er som en konsekvens av dette. Det ble ikke indikert fukt i forbindelse med dette på befaringdagen. Tg ikke vurdert. ”

Fra rapportens punkt om takteking hitsettes:

”Utvendig takteking består av skiferstein og er fra opprinnelig byggeår. Det opplyses om enkelte utskiftinger/ komplettering den senere tid. Det ble fra bakkenivå ikke registrert ødelagte eller manglende stein. Videre ble det på befaringdagen ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved inspeksjon på loft.

Med tanke på alder er imidlertid tekkingen aldringsslitt og det er spesielt underlagspapp som erfaringsmessig blir uttørket slik at taket blir utsatt for lekkasje og eventuelt brekkasje av skiferstein og inndriv av nedbør. Videre vil det erfaringsmessig oppstå rustdannelser på skiferstift og på spiker som fester steinleker til underlaget. En planlegging med utskifting av tekkingen anbefales og før dette finner sted bør jevnlig tilsyn av loft og himlinger foretas. I den forbindelse bør valg av type underlagspapp vurderes spesielt og da med tanke på eventuell innredning med isolering av takkonstruksjonen. Tg 3 er satt pga alder.”

Fra rapportens punkt om piper og ildsteder hitsettes:

”Pipa er en teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår. Det er etablert to ildsted på stue i 1. Etasje samt på stue i 2. Etasje. Feieluker er plassert på loft og sotluker er observert i kjeller. På innvendige overflater og ved observasjon fra bakkenivå ble det ikke registrert noen sprekker eller skader.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige krav. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen. Tg ikke vurdert.”

I selgers egenerklæringsskjema er det krysset av for ”NEI” på spørsmål om selger kjenner til om det er/ har vært problemer med ildsted/ skorstein/ pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker eller lignende. Videre er det krysset av for ”NEI” på spørsmål om selger kjenner til om det er/ har vært utettheter i terrasse/ garasje/ tak/ fasade.

Eiendommen ble overtatt uten forbehold 01.11.2007 jfr overtagelsesprotokoll (**Bilag 5**)
Det ble i forbindelse med overtagelsen avtalt at høvelbenk, skuffeseksjon og malingspapp skulle fjernes. Det ble videre avtalt at selger skal ordne ny kjøkkenkran i andre etasje.

Ved brev datert 05.11.2007 reklamerer kjøper over lekkasje ved pipe og lekkasje ved kjellervindu (**Bilag 6**)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Fra brevet hitsettes:

"I tilstandsrapporten som er utarbeidet av Jarle Kjellås den 30.08.2007, står det at taket er aldringsslitt, men at det ikke ble målt fukt noe sted. Det er videre opplyst om fuktskader i forbindelse med ventilasjon som ifølge selger var utbedret, men ingenting spesielt om det nåværende lekkasjestedet. Videre følger teksten i tilstandsrapporten: "Videre ble det på befaringdagen ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved inspeksjon på loft.".

Under visning så vi noe som kunne minne om tegn til fukt ved pipa og spurte da direkte selgers representant (deres datter) under visningen om dette. På dette svarte hun at de hadde hatt en lekkasje der, men at den var utbedret og at taket nå var tett.

Det er nøyaktig på dette punktet at lekkasjen nå har oppstått. Med tanke på hvor mye vann som har kommet inn, er dette noe selger burde ha vært klar over. Viser derfor til punkt 9 i selgers egenerklæring ... der selger har krysset av for NEI.

Både med tanke på det direkte stilte spørsmålet og selgers egenerklæring mener vi at dette er en mangel på bakgrunn av selgers opplysningsplikt."

Videre anføres det om lekkasje ved vindu:

"... Vannet kom inn gjennom vindusåpningen, gikk nedover veggen og dannet en vannpytt på gulvet.

Grunnen til at vannet kommer inn gjennom vinduet er at kjellervinduet i sin tid er montert feil vei, dvs med vinduets blikkslag inn i huset. Dette er ikke notert på noen måte i verken tilstandsrapport eller selgers egenerklæring. Man kan argumentere for at dette bør gå under kjøpers undersøkelsesplikt, men når t.o.m. en erfaren takstmann overså det, mener jeg vi kan si opplysninger om dette mangler."

Vedlagt reklamasjonen fulgte også bilder av forholdene.

Hofstad Bygg Trondheim AS utarbeidet rapport og pristilbud på utbedring 06.11.2007. **(Bilag 7)**

Fra rapportens punkt om taklekkasje hitsettes:

"Oppe på loftet hadde det i følge eier av huset kommet inn flere liter vann i området ved pipa de siste dagene. Eier opplyser at de har nettopp kjøpt huset og overtatt det for 4 dager siden. Taket er en delvis åpen konstruksjon med synlig tro og taksperrer og bar preg av fuktighet i området rundt pipa. Pipa hadde også fuktstriper. Årsaken til dette er trolig svikt i tekking rundt pipa. Det er stor sannsynlighet for at dette ikke er ny lekkasje, da mengden vann tyder på at dette

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

trolig er en lekkasje som har utvidet seg over tid. Det anbefales umiddelbart utbedring av lekkasjen.”

Vedrørende vindu i kjeller uttales det:

”Vinduet var montert med innsiden ut noe som fører til at ved regn vil det komme vann inn i kjelleren. I følge eier av huset oppdaget de på samme tidspunkt som taklekkasjen at vinduet tok inn vann. Vinduet er ikke konstruert for å monteres slik. Anbefaler at vinduet skiftes og monteres riktig vei.”

Det gis tilbud på utbedring av lekkasjen ved pipe for kr 35.000,- eks mva. Utbedring av vinduet kan tilbys for kr 8.800,- eks mva.

Ved brev datert 08.11.2007 avslår Protector Forsikring ASA kravet. **(Bilag 8)**

Protector Forsikring ASAs begrunnelse for avslaget hitsettes i det følgende:

”I følge Reklamasjonsrapport utgjør utbedringskostnadene (uten fradrag for objektets alder) i dette tilfellet 54.750 kroner. Dette utgjør 1,6 prosent av kjøpesummen. Sett i sammenheng med domstolens praksis er dette ikke tilstrekkelig til å medføre at boligen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn det som kunne forventes på avtaletidspunktet.

I tillegg er det for tak gitt risikoopplysninger, ved at det er gitt tilstandsgrad 2-3, samt at det opplyses at utskifting må forventes da det er utslitt.

Forholdet det reklameres over kan derfor ikke anses å ha vært egnet til å ha virket inn på kjøpet, når en tar i betraktning lave utbedringskostnader og opplysninger som er gitt.

Vi kan derfor ikke vurdere dette til at verken opplysningsplikten er brutt eller at det foreligger en vesentlig mangel.”

Kjøperne opprettholder kravet i brev fra advokat Gulbrandsen av 27.11.2007 **(Bilag 9)**

Vedrørende avhendingsloven § 3-7 anføres det:

”I herværende sak har boligen en mangel fordi kjøperen ikke har fått opplysninger om lekkasjene på loft og i kjeller jf. Avhendingsloven § 3-7. Som det fremgår av Nordtømme/ Gulbrandsens e-post av 06.11.2007, dreier det seg om omfattende lekkasjer. Selger må derfor ha kjent til lekkasjene, og kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om disse.”

Vedrørende avhendingsloven § 3-8 anføres det:

”Boligen har dessuten en mangel fordi omstendigheter ved eiendommen ikke svarer til opplysning som selger har gitt kjøper jf. Avhendingsloven § 3-8. Det vises til selgers egenerklæring

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

punkt 9, hvor det blant annet fremgår at selger ikke er kjent med utettheter i tak og fasade. Det vises dessuten til at selgers representant under visningen opplyste om at det tidligere hadde vært lekkasje på loftet, men at denne nå var utbedret og at taket var tett.”

For både avhendingsloven § 3-7 og § 3-8 gjøres det gjeldende at manglende/ uriktige opplysninger har virket inn på avtalen.

Ved brev datert 01.12.2007 opprettholder Protector Forsikring ASA avslaget. **(Bilag 10)**

Fra brevet hitsettes:

”Når det gjelder vurdering etter §§ 3-7, 3-8 må alle vilkårene foreligge, også kausalitetsvilkåret. Opplysningene må således ha innvirket på kjøpet. Dette er en objektiv vurdering, hvor det kreves at opplysningen generelt er egnet til å ha innvirket på kjøpet.

Vi vil hevde at en eventuell opplysning uansett ikke ville hatt betydning. Det vises til at taket er gitt Tg 2-3, og at det er gammelt. Det er gitt opplysninger om at det er slitt og bør skiftes, jf boligsalgsrapporten side 8. Det er gitt omfattende risikoopplysninger vedrørende tak

I rettspraksis er det videre lagt til grunn at relativt beskjedne kostnader ikke vil ha innvirket. Det vises til en dom fra Frostating lagmannsrett LF-1997-816, hvor utbedringskostnader som utgjorde 1.5-1.7 neppe ville innvirket på kjøpet.”

Bero Byggservice AS utarbeider rapport vedrørende pipe og brannvegg 03.04.2008 **(Bilag 11)**

Fra rapporten hitsettes:

”Pipe og brannvegg 1. Etg: Etter en nøye gjennomgang under befaring av teglsteinpipe, ble det avdekket flere huller i pipen som var tettet med betong og et tettet med 6mm eternittplate (asbestholdig) utenpå et særdeles gammelt og dårlig pusslag. Betong er som kjent et materiale som krymper når det tørker/herder noe som fører til en mangelfull tetting. 6 mm eternittplate vil på ingen måte være en akseptabel tetting av pipe. ”Ja her i huset gambler man med sitt liv”. Beksoten lå jo utenpå pussen. Man kan lure på om pipa er i like dårlig beskaffenhet også i 2. Etg. På befaringsdato var det ikke mulig å besiktige pipe i 2. Etg da den er innkledd med sponplater på to av sidene (ikke lov etter forskriftene) og kunde ikke ønsker destruktive inngrep da kunde nå bebor 2.etg.

Utbedringskostnaden anslås til kr 28.500,- eks mva.

Bero Byggservice AS utarbeider ny rapport 02.11.2008. **(Bilag 12)**

Fra rapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”Det ble observert at det var 20mm isoporplater i veggen det har blitt tatt hull på. Isopor er ytterst brannfarlig og kan kun benyttes som isolering så lenge det er støpt inn (oftest brukt i kjeller). Her var det lagt lekter på det originale panelet, isolert med isopor og kledd igjen med veggspanplater. Ytterligere observasjoner kunne ikke gjøres uten destruktive inngrep.

...

Del 1: Vegger og himlinger: Etter åpning av vegger viste det seg at 2 av veggene på stue samt 2 av veggene på begge soverommene var lektet ut, isolert med isopor og kledd igjen med veggspanplater. Hulltaking i himling på stue og begge soverom viste at det også var isolert med isopor. Taket var lektet ned, isolert med isoporplater og kledd igjen med takplater. Alle himlinger og vegger som har isopor i seg må rive umiddelbart da dette er ekstremt brannfarlig og er uforskriftsmessig bruk av isopor som isolasjon ...

Utbedringskostnaden anslås til kr 146.500,-

Videre hitsettes:

Del2: Piper og brannvegger: Veggspanplater på 2 sider av pipa (mot gang og mot det ene soverommet) ble fjernet for å få innsyn. Også her ble det funnet hull som er tildekket med 6mm eternittplate. I tillegg et hull som er forsøkt igjenmurt med teglstein, men kullsoten forteller en annen historie. Her var det på ingen måte tett. Det verste med dette hullet var at det lå direkte under en veggspanplate. Med en så dårlig pipe i huset er det å isolere med isopor som å helle bensin på bålet...?”

Utbedringskostnaden anslås til kr 28.500,- eks mva. Sekretariatet oppfatter at dette er samme utbedringen som også tidligere er opplyst å beløpe seg til kr 28.500,-.

Ved brev datert 11.11.2008 reklamerer kjøper over feil ved isolering av vegger og feil ved brannmur og pipe. **(Bilag 13)**

Om avhendingsloven §§ 3-7/3-8 anføres det:

”Når selger har bodd i boligen i 47 år, har det formodningen i mot seg at vedkommende ikke skal ha kjent til pipas dårlige forfatning. Det var tross alt flere store hull i pipa både i første og annen etasje som var forsøkt tettet på ulike måter.

Kjøper må etter dette ha fått uriktige – i beste fall mangelfulle – opplysninger om pipa, noe som er en mangel jf avhendingsloven § 3-9 første ledd jf. §§ 3-7 og 3-8.”

I forhold til isolering med isopor anfører kjøper

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”Da det i Boligsalgsrapporten opplyses om at etterisoleringen er utført i den senere tid, må man kunne legge til grunn at det er gjort på forskriftsmessig måte.

Kjøper har etter dette fått mangelfulle opplysninger om isolasjon i vegger og himlinger, noe som er en mangel jf avhendingsloven § 3-9 første ledd jf. §§ 3-7 og 3-8.”

Kjøperne krever prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.

Ved brev datert 01.12.2008 opprettholder Protector Forsikring ASA avslaget vedrørende lekkasje, og avviser kravet vedrørende isolasjon og brannmur.

Forsikringsselskapet påberoper seg også de ulovfestede regler om passivitet vedrørende kravet knyttet til taklekkasje. **(Bilag 14)**

I forhold til pipe og brannmur anfører Protector Forsikring ASA at det er reklamert for sent. Fra brevet hitsettes:

”... av reklamasjonen av 11.11.2008 og bilag, rapporter fra Bero Byggservice går det frem at forholdene ble oppdaget hhv ved befaring 13. Mars 2008 og 15. Mai 2008. I samtale med Roger Moe i Bero Byggservice, opplyser han at kjøperne ble informert i klartekst om forholdene. Vi mottok reklamasjonen, seks til åtte måneder senere.

Når kjøper vil påberope seg et avtalebrudd fra selgers side, må han varsle selger om dette. Reklamasjonsplikten ved mislighold bygger på et status-quo prinsipp. Hvis kjøper vil ha forandringer i bestående forhold, må han selv ta initiativet til disse ved å fremsette en reklamasjon. Forholder kjøper seg passiv, kan dette oppfattes som en aksept av at selger har oppfylt sine forpliktelser. Reklamasjonsplikten er således en plikt til å komme med innsigelser ovenfor misligholder. Det er avhendingsloven § 4-19 som regulerer reklamasjonsplikten ved avhending av eiendommen.

Etter avhendingsloven § 4-19(1) må kjøper reklamere innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet. Domstolene har ved flere anledninger vurdert hv som ligger i uttrykket rimelig tid. Reklamasjon mer enn tre-fire måneder etter at forholdet ble oppdaget er normalt for sent. Vi viser i den forbindelse til en dom avsagt av Borgarting Lagmannsrett (LB2001-2270), der reklamasjon fem måneder etter at forholdet ble oppdaget ble ansett som ”klart for sent”. Videre til dom fra Høyesterett (Rt 1999-408), hvor tre og en halv måned ble ansett for sent. For nærmere om den relative reklamasjonsfristen viser vi til Trygve Bergsakers bok Kjøp av fast eiendom – med kommentarer til avhendingsloven (4. Utgave 2003) s 360-370. I dette tilfellet er reklamasjonen fremmet opptil seks måneder etter at forholdene ble oppdaget, noe som utvilsomt er for sent.”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 16.12.2008 varsler kjøper rettslige skritt. **(Bilag 15)**

Ved brev datert 23.02.2009 tar kjøper ut forliksklage. **(Bilag 16)**

Fra forliksklagen hitsettes:

”I herværende sak anføres det at eiendommen har en mangel fordi omstendigheter ved eiendommen ikke svarer til opplysning som Selger har gitt Kjøper [...] og/ eller Kjøper ikke har fått opplysninger om omstendigheter ved eiendommen som Selger kjente til eller måtte kjenne til, og som Kjøperen hadde grunn til å regne med å få [...]

Om lekkasje på loft og i kjeller anføres det:

”Kjøper har fått opplyst fra Selger at det ikke var utettheter i tak og fasade. Det vises til Selgers egenerklæring punkt 9, og at Selgers representant på visningen – på direkte forespørsel fra Kjøper – opplyste om at de synlige fuktmerkene på loftet skyldtes at det tidligere hadde vært en lekkasje på loftet, men at denne var utbedret og at taket var tett.

Ovennevnte opplysninger samsvarer ikke med det faktum at det kun to dager etter overtakelsen åpenbarte seg omfattende lekkasjer på loftet, akkurat i det området hvor det ble observert fuktmerker på visningen. Når man tar i betraktning at lekkasjene var så omfattende at det måtte settes ut bøtter for å samle opp vannet som rant inn, har det formodningen i mot seg at Selger – som selv har bodd i boligen – ikke kjente til utetthetene/ lekkasjene på loftet.

Lekkasjen i kjeller skyldtes at kjellervinduet er montert feil vei, og det må følgelig ha rent vann inn gjennom vindusåpningen helt siden vinduet i sin tid ble montert. Det har formodningen i mot seg at Selger ikke kjente til dette.

Vedrørende pipe og brannvegger anføres det:

”Kjøper fikk opplyst fra Selger at det ikke har vært problemer med skorstein/ pipe, for eksempel dårlig trekk, sprekker eller liknende. ...

Disse opplysningene samsvarer ikke godt med det faktum at det er flere store hull i pipa, som er forsøkt tettet på forskjellige måter. Tettingen er utført på en amatørmessig måte, noe som gjør at pipa ikke er tett, og at den er svært brannfarlig.

Hullene i pipa må nødvendigvis ha vært forsøkt tettet av tidligere eier/ på vegne av tidligere eier. Selger har bodd i boligen i 47 år og må dermed ha kjent til pipas dårlige forfatning, enten fordi vedkommende selv har utført/ fått utført arbeidet på pipa, eller fordi at vedkommende må ha oppdaget den amatørmessige tettingen i løpet av alle disse årene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedrørende isolasjon anføres det:

”Gjennom Boligsalgsrapporten har selger fått opplyst at hovedkonstruksjonen skal være etterisolert med isoporplater innvendig i den senere tid.

Isoporplater er godkjent som isolering i bolig dersom platene er bearbeidet eller støpt inn i for eksempel betong. Da det i Boligsalgsrapporten opplyses om at etterisoleringen er utført i den senere tid, må man kunne legge til grunn at det er gjort på forskriftsmessig måte. Dette er imidlertid ikke tilfelle. Det er isolert med isopor direkte mot det originale panelet som igjen er kledd igjen med veggspanplater. Isopor brukt som isolasjon på denne måten er ikke forskriftsmessig og ekstremt brannfarlig.”

Om reklamasjonsfristen anføres det:

”Det gjøres gjeldende at Kjøper har reklamert i tide jf. Avhendingsloven § 4-19.

Det anføres at Selger uansett ikke kan påberope seg at det er reklamert for sent da vedkommende har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro jf. Avhendingsloven § 4-19 tredje ledd. Det vises til at Selger – mot bedre vitende – har unnlatt å gi opplysninger og/ eller gitt uriktige opplysninger om så vel lekkasjer på loft og i kjeller, pipe og brannvegger og isolasjon i vegger og himlinger.”

I e-post datert 30.03.2009 uttaler selgers datter seg om saken. **(Bilag 17)**

Det fremkommer av e-posten at taket var tett den dagen taksten ble tatt, og på visningen og ved overtakelsen. Det fremkommer videre at det ikke har vært annen taklekkasje enn den som det var opplyst at var utbedret. Det uttales videre at selgerne er ukjent med at det har runnet vann inn vinduet i kjeller, og at de ikke har kjent til problemer med pipa. Det uttales videre at det ble etterisolert med isopor i 1960-61, og at det var opplyst om bruken av isopor i taksten. Det uttales videre at det ikke er grunnlag for avslag i prisen, da huset er gammelt og må pusses opp.

Protector Forsikring ASA inngir tilsvaret til forliksrådet 03.04.2009 **(Bilag 18)**

Fra tilsvaret hitsettes om lekkasje fra tak og kjellervindu:

”Forholdene vil ikke utgjøre noe avvik fra det avtalte, jf avhl § 3-1, eller innebære rettslige mangler etter avhl § 3-9. Viser her til boligens alder og gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen. I tillegg vil vi forbehold oss retten til å påberope oss at det eventuelle kravet uansett er tapt som følge av ulovfestede regler om passivitet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Om piper og isolasjon anføres det at det er reklamert seks til åtte måneder etter at forholdene ble oppdaget og at det derfor er reklamert for sent. Det anføres også at avhl § 4-19, tredje ledd ikke kommer til anvendelse.

Protector Forsikring nedlegger prinsipalt påstand om at saken innstilles, og subsidiært om at selgerne og forsikringsselskapet frifinnes.

Saken innstilles av forliksrådet 20.04.2009 (**Bilag 19**)

Saken klages inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved brev datert 11.02.2010. (**Bilag 20**)

Kjøperne opprettholder sine tidligere anførsler. I forhold til isolasjon i vegger og himlinger vises det i tillegg til KFEs uttalelse KFE-003, hvoretter det i mangel av andre opplysninger må kunne legges til grunn at arbeider er utført i overensstemmelse med god håndverksskjikk på oppføringstidspunktet.

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken 23.03.2010. (**Bilag 21**)

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Kjøper har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til boligens pipe/brannvegger, isolasjon og lekkasjer, og anfører at de reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Piper og isolasjon:

Selskapet har avslått kjøpers krav knyttet til brannfarlig pipe og isolasjon i himling og vegger med den henvisning av at kjøper har fremmet reklamasjon for sent etter avhl. § 4-19, 1.ledd.

I henhold til avhl. § 4-19, første ledd, taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjonen ikke fremsettes innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget det reklamerte forhold. Med bakgrunn i rettspraksis legger sekretariatet til grunn at en reklamasjon som fremsettes 3-4 måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i normaltilfellene må anses for å være fremsatt for sent.

I rapportene fra Bero Byggservice AS av 03.04.2008 og 02.11.2008, fremgår det at brannfarlig pipe ble avdekket på befaring 13.mars 2008, og at feil isolasjon ble avdekket på befaring 15.mai 2008. Sekretariatet legger til grunn at kjøper på disse tidspunkt ble klar over at pipen og isolasjonen hadde feil. Reklamasjon til selskapet ble imidlertid ikke fremmet før i brev av 11.11.2008. Det gikk 6 og 8 måneder fra forholdene ble oppdaget frem til reklamasjonen ble fremmet. Sekretariatet er av den oppfatning at 6 og 8 måneder ikke oppfyller vilkåret “innen rimelig tid” etter avhl. § 4-19, første ledd.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det faktum at boligen var et "oppussingsprosjekt" der det stadig dukket opp nye mangler, kan ikke hensyntas ved vurderingen av om reklamasjonen er fremsatt rettidig. Det er heller ikke tilstrekkelig at selger var kjent med at det fra før forelå mangler ved boligen i form av lekkasje. Hensynet med reklamasjonsregelen er at selger skal gjøres kjent med hvilken del av ytelsen som kjøper anser som mangelfull. Dersom selger ikke får slike innsigelser, må selger legge til grunn at han har oppfylt sine forpliktelser.

Etter det ovennevnte kommer sekretariatet til at kjøper har tapt retten til å gjøre feil ved pipe og isolasjon gjeldende overfor selger etter avhendingslovens regler, jf. avhl. § 4-19, 1.ledd.

Sekretariatet kan videre ikke se at det er tilstrekkelig dokumentert at selger har opptrådt grovt uaktsomt, uærlig eller i strid med god tro, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Det er således ikke holdepunkter for å anføre at selger ikke kan påberope seg for sen reklamasjon etter denne bestemmelsen.

Sekretariatet kommer etter dette til at kjøpers krav knyttet til pipe og isolasjon er fremmet for sent, jf. § 4-19.

Lekkasje fra tak og kjellervindu:

Kjøper reklamerer videre over lekkasje fra tak og kjellervindu, og anfører at de avdekkede forhold utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

I henhold til rapport fra Hofstad Bygg Trondheim AS datert 06.11.2008 skyldes lekkasje fra tak svikt i pipens takteking, og lekkasje i kjeller skyldes feilmontert kjellervindu. Kjøper anfører at selger må ha hatt kjennskap til disse forholdene, samtidig som at selger i sin egenerklæring har gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har tilbakeholdt opplysninger knyttet til lekkasje fra pipe og i kjeller etter avhl. § 3-7. Kjøper ble gitt en rekke opplysninger knyttet til takets og kjellerens tilstand i salgsdokumentene. Sekretariatet finner det ikke bevist gjennom sakens dokumenter at selger har hatt kjennskap til feil utover det som kjøper fikk opplyst i salgsdokumentene. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Videre er sekretariatet av den oppfatning at det ikke er gitt uriktige opplysninger om eiendommen etter avhendingsloven § 3-8. For at en opplysning skal anses for å være uriktig i lovens forstand, må den være konkret, spesifisert og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen. Selger har i sin egenerklæring opplyst at de ikke har kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Dette er ikke ensbetydende med at det er gitt positive opplysninger om at det ikke er lekkasje i boligen. Opplysninger som selger gir i sitt egenerklæringskjema er

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

uttrykk for selgers subjektive oppfatning av eiendommen, og er således ingen objektiv konstatering av boligens tilstand.

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

Spørsmålet blir da om lekkasje fra tak og lekkasje fra kjellervindu er av en slik art eller omfang at boligen som sådan er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ved inngåelsen av avtalen, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Ved vurderingen skal det stilles strenge krav til hvor stort avviket er sett i forhold til det objektivt sett forventbare. Forholdet må være av en slik art/omfang at risikoen bør plasseres hos selger.

Det sentrale i vurderingen er hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for kjøpet, dvs. hvilke forventninger kjøper hadde på avtaletidspunktet.

I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at boligen var bygget i 1923. I boligsalgsrapporten ble kjøper opplyst om at boligens taktekking hadde utlevd sin levetid og var aldringssliitt. Taket var utsatt for lekkasje, og det ble anbefalt å foreta utskiftning av taktekking samt kontrollere loft og himlinger for lekkasjer jevnlig. Taktekkingen ble gitt tilstandsgrad 2-3. I boligsalgsrapporten ble kjøper videre informert om at boligens drenering med utvendig fuktsikring hadde utlevd sin forventede levetid, og det var grunn til å tro at dreneringen hadde svikt. Det ble indikert moderate fuktutslag i kjelleren som følge av fuktopptrekk fra grunnen. Kjøper ble også informert om at kjellerens gjenkleddede og utforede konstruksjoner under terrengnivå erfaringsmessig var å betrakte som risikokonstruksjoner med tanke på magasinering av fukt og svikt i utvendig fuktsikring/drenering. Kjelleren og dreneringen ble gitt tilstandsgrad 2-3.

Etter sekretariatets syn ble kjøper her gitt en rekke risikoopplysning knyttet til boligens tak og kjeller. Sekretariatet er da av den oppfatning at opplysningen måtte bidra til å redusere kjøpers berettigede forventninger til disse bygningsdelene. Slik sekretariatet ser det kan det ikke sies å ha vært upåregnelig for kjøper at det ville oppstå lekkasjer eller bli avdekket fukt både på loft og i kjeller. Skadene representerer ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente av boligen, sett i sammenheng med de risikoopplysninger som ble gitt forut for avtaleinngåelsen.

Sekretariatet har derfor kommet til at de avdekkede skader ved boligen ikke representerer et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Vesentlighetskriteriet er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.

Sekretariatet konkluderer med at kjøpers krav knyttet til brannfarlig pipe og isolasjon er fremsatt for sent etter avhl. § 4-19. Lekkasjer fra tak og i kjeller representerer videre ingen mangel etter avhl. § 3-9.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ANBEFALING

Klager gis ikke medhold.”

Ved brev datert 14.04.2010 klages Sekretariatets avgjørelse inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**Bilag 22**)

Ved e-post datert 15.04.2010 bes Protector Forsikring ASA fremsette eventuelle kommentarer innen 23.04.2010 (**Bilag 23**)

Ingen kommentarer har blitt mottatt i saken fra Protector Forsikring ASA

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om det er reklamert i tide for forhold knyttet til brannmur/ pipe, samt isolering med isopor.

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes videre ta stilling til om krav knyttet til lekkasjer har gått tapt som følge av passivitet.

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om det foreligger mangler ved eiendommen.

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes vurdere hensiktsmessigheten av å drøfte alle problemstillinger, og det anmodes om at kun problemstillinger som det anses nødvendig å vurdere for å avgjøre saken vurderes, med mindre Klagenemnda finner det nødvendig av prinsipielle grunner å vurdere også andre problemstillinger.