

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 493

4.3.2015

Saken omhandler:

Lekkasje og råteskader i takkonstruksjon. Reklamasjon avhl. § 4-19.
Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1955, ble i oktober 2012 solgt ”som den er” for kr. 11 000 000,-. Overtakelsen fant sted 21.12.2012. I juli 2014 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over vanninntregning i tak med omfattende råteskader som følge. Kjøper hadde i månedsskiftet oktober/november 2013 registrert at det rant vann gjennom takpanelet og ned til stue. Kjøper la på dette tidspunktet blikkplater på den delen av taket hvor vannet rant inn og vanninntregningen hadde stanset. Kjøper så ikke for seg alvorlige skader, og antok at det var løs takstein som hadde forårsaket skaden, slik også selger hadde opplevd i sin eiertid og opplyst i egenerklæringen. I forbindelse med utbedring av taket i juni 2014 avdekket taktekkerfirmaet at taket hadde hatt omfattende vanninntregning over flere år og at det var omfattende råteskader. Kjøper ble anbefalt å foreta en fullstendig omlegging av taket. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9. Subsidiært utgjorde ikke råteskadene et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved kjøp av en bolig med et 59 år gammelt tak. Etter flere avslag fra selskapet, klaget kjøper saken inn til KKFE. Overfor KKFE fremla kjøper en skaderapport over boligens tak, som viste at det var avdekket råteskader i hjørnekasser og vindskier. Kjøper fremholdte at reklamasjonen hadde blitt fremsatt rettidig og at boligen hadde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet var av den oppfatning at reklamasjonsfristen måtte sies å løpe fra oktober/november 2013, da kjøper avdekket vanninnsig gjennom takplater ned til stue. En reklamasjon ca. 8-9 måneder etter at skadeforholdet burde ha blitt avdekket var ikke innen rimelig tid etter § 4-19 første ledd. Den subsidiære mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt ble avvist fra realitetsbehandling hos KKFE grunnet manglende skadedokumentasjon som viste utbedringskostnadenes størrelse. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE. Overfor KFE har kjøper fremlagt uttalelse fra takstmann som sier at utbedringskostnadene utgjør kr. 190 000,- inkl. mva.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 190 000,- inkl. mva (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I klagen til nemnda, Bilag 16 til sekretariatets redegjørelse, fremsettes det påstand om at selger har hatt kjennskap til lekkasjen/råteskaden i takkonstruksjonen. Det er imidlertid

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

ikke knyttet noen rettslige anførsler til denne påstanden. Anførselen kan imidlertid både forstås som at selgers kjennskap utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7, og som en anførsel om at den relative reklamasjonsfristen suspenderes som følge av selgers forhold i medhold av avhendingsloven § 4-19 tredje ledd.

Ovennevnte har imidlertid ingen betydning idet nemnda, ut fra sakens dokumenter, ikke kan se at det er holdepunkter for at selger hadde kjennskap til problemene. Det vises i denne sammenheng blant annet til at klager selv bebodde boligen i lengre tid før han oppdaget råten.

Slik saken ligger an, er det ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om kjøper har reklamert rettidig etter avhendingsloven § 4-19 første ledd. Det nemnda derimot vil vurdere, er om feilene ved takkonstruksjonen medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, slik at det foreligger en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Eiendommen var i salgsdokumentasjonen opplyst oppført i 1955 og var således 57 år på avtaletidspunktet. Det var ingen indikasjoner på at taket var av nyere dato. I salgsdokumentasjonen var det videre gitt negative opplysninger knyttet til at det hadde vært tidligere taklekkasje og at det var svakheter ved taktekingen. Overfor nemnda er det opplyst at utbedringskostnadene er på i alt kr 190 000, hvilket utgjør omlag 1,7 % av kjøpesummen. Med bakgrunn i alderen på taket, opplysningene som var gitt om dette og det prosentvise avviket utbedringskostnaden utgjør vurdert opp mot kjøpesummen, kommer nemnda til at vesentlighetsterskelen ikke er overskredet, særlig ut fra de kriteriene som er oppstilt i Rt. 2010 s. 103. Forholdet utgjør derfor ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1407

Enebolig ble i oktober 2012 solgt "som den er" for kr. 11 000 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Meget flott enebolig...

... En lekker og meget representativ bolig med en god og bruksvennlig planløsning. Eiendommen er gjennomført og godt vedlikeholdt. Boligen har de senere år blitt betydelig oppgradert og fremstår i meget god og solid stand. Det er benyttet høy kvalitet i materialvalg, detaljer og innredninger...

... **Boligen inneholder:**

U.etg (...) 1.etg (...) 2.etg (...) Kneloft med adkomst via bad i 2.etg. Loft over deler av boligen via luke i himling i vaskerom/garderobe der man kan gå oppreist i midten, ellers bøyd ved skråtaket...

... **Byggeår**

1955...

... **Byggemåte**

... Saltak i trekonstruksjon tekket med skiferstein...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger blant annet:

"... Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen...? Svar: Nei.

Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja.
Kommentarer: Enkelte skiferstein på taket har tidligere løsnet og da oppstod det mindre [resten er uleselig i KKFE sin versjon].

Pkt. 8.1. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Svar: Ja.

Pkt. 8.2. Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Faglært. Hvis faglært, hvem: [ikke besvart]...".

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 09.10.2012 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... **Sammenfattet beskrivelse**

... Sydvendt terrassert til skrånende tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, skiferlagt overbygget inngangsparti, gressplener og hekkbeplantning mot naboeiendommer. Stor skjermet sydvestvendt terrasseplattning samt stor murt terrasse med utgang fra stuer mot syd og trappeadkomst til have. Boligen har en tidsriktig og innholdsrik planløsning med åpne rom og gode lysforhold. Boligen har vært gjennom en omfattende oppussing med blant annet 2 nyoppussede bad, ny kjøkkeninnredning, nytt vaskerom, til dels nye gulvdekker med underliggende vannbåren varme, nytt sikringsskap, oppgradert fordelingsnett, oppussete overflater generelt, utskiftet vinduer, utvendig malt kledning, ny forblendings-skifer på grunnmur, ny terrasseplattning, mv. Oppgraderingene ble utført i perioden 2007-

09. Normal bruksslitasje. Generelt utvendig vedlikehold av bygningen er normalt godt. Normalt videre vedlikehold må forventes...

... **227 Takkonstruksjoner**

Saltak i trekonstruksjon, tekket med skiferstein. Røstet himling i 2.etasje...”.

Kjøper overtok eiendommen og signerte overtakelsesprotokollen den 21.12.2012 (**bilag 5**).

Ved brev datert 07.07.2014 reklamerte kjøper v/advokat til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over vanninntregning i tak med omfattende råteskader som følge. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”... Månedsskiftet oktober/november 2013 ble det registrert at vann rant gjennom takpanelet og ned stue. Selgerne gjorde umiddelbart skadebegrensende tiltak og la blikkplate på den del av taket hvor vannet rant inn og vanninntregningen stanset. På dette tidspunktet så man ikke for seg alvorlige skader. Man antok at det var løs eller forskjøvet takstein som forårsaket skaden. I forbindelse med at taket skulle utbedres i juni avdekket taktekkerfirmaet KB Blikk at taket har vært gjenstand for vanninntregning gjennom mange år og at taket har omfattende råteskader. Arbeidet med utbedring er iverksatt av skadebegrensende årsaker. Dette kan ikke vente slik skaden er lokalisert.

Skadene i taket medfører omfattende utbedringsarbeider. KB Blikk har gitt tilbud på full omlegging av taket. (Taksifer beholdes).

Eiendommen har således vesentlige mangler i forhold til hvordan eiendommen er presentert i prospekt og i kjøpekontrakt. Som ytterligere dokumentasjon fremlegges diverse bilder som viser skadene.

Kjøperne fremsetter krav i henhold til eierskifteforsikringen om å få dekke kostnadene til utbedringer tilknyttet de skadene og følger av disse som er påvist nå i juni...”.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte bilder av skadeforholdet (**bilag 7**).

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 11.07.2014 (**bilag 8**). Selskapet anførte at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9. Subsidiært kunne ikke selskapet se at råteskader i tak utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved kjøp av boligen, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

”... I dette tilfellet fremgår det av reklamasjonen at lekkasje (altså årsaken til råteskadene) ble oppdaget i oktober/november 2013, og at omfanget av lekkasje/følgeskader ble avdekket nå i forbindelse med utbedring. Det er dog grunn til å anta at omfanget burde ha blitt oppdaget i oktober/november 2013, men til tross for dette ble ikke reklamasjon fremsatt før nå, 09.07.14. Dette må anses for sent i henhold til rettspraksis og etter avhendingslovens reklamasjonsregler. Vi

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

bemerket herunder at vi ikke kan se at det er dokumentert at kjøper ikke hadde grunn til å undersøke lekkasjen og tilstøtende konstruksjon nærmere, når lekkasjen ble oppdaget i fjor.

I følge avhendingsloven § 4-9 jf. § 4-19, har kjøper på denne bakgrunn tapt retten til å anføre forholdet som mangel. Får prinsipielle påstand er etter dette at det er reklamert for sent.

Subsidiært kan vi ikke se at det reklamerte forhold fremstår som et vesentlig avvik fra hva kjøper objektivt sett kunne forvente ved et 59 år gammelt skifertak. Vi bemerker herunder at det ikke er holdepunkter for annet enn at taket som sådan er fra byggeår, som er 1955...

... For skifertak anbefaler NBI at det er påregnelig med full utskiftning mellom 50-80 år. Innefor dette tidsintervallet er det altså påregnelig med utbedring og rehabilitering, og man må være forberedt på at funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå eller allerede være til stede. Det er da påregnelig med utskiftning av sløyfer, leker og undertak, samt fare for skader i selve takkonstruksjonen som således også må utbedres. Alderen innebærer at risikoen for dette er overført til kjøperen når eiendommen som her er solgt med et "som den er" forbehold i kjøpekontrakten...

... Basert på en helhetsvurdering er vår konklusjon etter dette at det er reklamert for sent, og at forholdet ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente...".

Kjøpers advokat opprettholdt kjøpers reklamasjon i brev til selskapet datert 13.08.2014 (**bilag 9**). Av kjøpers brev hitsettes:

"... Da vannlekkasjen ble registrert i november 2013 anså ikke kjøperne dette som en reklamasjonssak. At en vannlekkasje oppsto ble oppfattet som tilnærmet tilfeldig blant annet fordi selgerne hadde opplyst i egenerklæringen sitat:

"enkelte skiferstein har tidligere løsnet ved snøras og da oppstod det mindre lekkasje uten kjent skade"

Det var således i henhold til selgers egenerklæring ingen grunn til å anta at det forelå noen alvorlig skade og således heller ingen grunn til å reklamere. Kjøperne foretok uansett umiddelbart (i november) skadebegrensende tiltak ved at det ble lagt blikkplater over det skiferkledte området over lekkasjen. Noen definitiv stans av vannlekkasjen måtte på grunn av vinteren utsettes til våren 2014. At Protector søker å begrunne ansvarsfraskrivelse under henvisning til for sen reklamasjon under disse omstendighetene er både trist og urettmessig. Etter omstendighetene var det ingen grunn til å anta at skaden var stor. Kjøperne gjorde som vanlig aktsomhet tilsier. De sikret taket for så å vurdere nærmere tiltak som skulle iverksettes til våren. Det er således dokumentert – om man vil bruke et slikt uttrykk – at kjøper ikke hadde grunn til å undersøke lekkasjen og tilstøtende konstruksjon nærmere når lekkasjen ble oppdaget i fjor. Skaden ble konkret oppdaget i vår og det er således ikke reklamert for sent.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Skadene er for øvrig så omfattende (jfr. tidligere vedlagte bilder) at selgerne alene av denne grunn burde hatt kjennskap til dem. Det vises til at det (av selgerne) er gjort elektrisk arbeide i samme område og råteskadene kan i denne forbindelse vanskelig vært uoppdaget.

Protector anfører subsidiært – slik jeg oppfater det – at skadene som er påvist ikke fremstår som vesentlig avvik fra hva man objektivt sett kunne forvente ved et 59 år gammelt skifertak og at Protector derfor er ansvarsfri. Poenget her er vel at taket er annonsert fri for mangler og i hvert fall uten betydelige råteskader som takstmann og i hvertfall selger burde kjent til. Slik eiendommen er presentert for kjøper er det ikke påregnelig at råteskadene fantes. Det er således et utvilsomt misforhold mellom ”tingenes tilstand og det kjøper kunne regne med” og et kvalifisert avvik fra forventet stand (...) Skadene er forplantet nedover i reisverkkonstruksjonene og dokumenterer et nær sagt langvarlig mangelfullt vedlikehold. Kjøperne og deres sakkyndige bedømmer skadene til å være meget gamle.

Etter omstendighetene fastholder kjøperne kravet i henhold til eierskifteforsikringen.”.

Ved e-post til selskapet datert 25.08.2014 (**bilag 10**) opplyste selger at de ikke hadde vært kjent med at det var råteskader i takkonstruksjonen.

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev til selskapet datert 25.08.2014 (**bilag 11**). I brevet bemerket selskapet blant annet:

”... Vi har etter dette gjennomgått saken på nytt uten å finne grunnlag til å endre vårt standpunkt i brev av 11.07.14. Det bemerkes for øvrig at selger bestrider kjennskap til råteskader i takkonstruksjonene, noe som understøttes av at det er godt over 1,5 år siden kjøperne selv overtok boligen...”.

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 05.11.2014 (**bilag 12**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Etter klagerens oppfatning har Protector intet grunnlag for å hevde eller fastslå at den aktuelle vannlekkasjen er årsaken til de omfattende råteskadene. Fra hva selgerne har opplyst har det ikke vært verken vannlekkasje eller råteskader (uten i et eneste tilfelle og det var uten kjente skader) og det er opplyst skriftlig i forbindelse med salget. En tilfeldig vannlekkasje er derfor ikke grunnlag for å gjennomføre en umiddelbar omfattende undersøkelse av taket slik Protector mener. Råteskadene kan uansett være forårsaket av andre forhold enn den aktuelle påviste lekkasjen. Etter omstendighetene var det ingen grunn for selgerne for å foreta noe annet i november 2013 enn skadebegrensende tiltak. Det er således dokumentert at kjøper ikke hadde grunn til å undersøke for eksempel husets konstruksjon nærmere når lekkasjen ble oppdaget i fjor. Skaden ble konkret oppdaget i vår og det er således ikke reklamert for sent. Klageren viser også til Tilstandsrapporten avgitt av KB Blikk AS (...) som for det første dokumenterer skadene og som vurderes å være inntil 10 år gamle.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Subsidiært hevder Protector at man ikke kan se at det reklamerte forhold fremstår som et vesentlig avvik fra hva kjøper objektivt sett kunne forvente ved et 59 år gammelt skifertak.

Etter klagerens oppfatning er det ikke avgjørende at taket eventuelt er 59 år gammelt. Det avgjørende er vel at taket er annonsert fri for mangler og i hvertfall uten betydelige råteskader som selgers takstmann og selger selv i tilfelle burde kjent til. Denne type skader går ikke eller bør ikke på upåaktet hen for verken eiere eller takstmenn. Slik eiendommen er presentert for kjøper – fri for vannlekkasjer – er det ikke påregnelig at skadene fantes. Som de dokumenterte fotografiene (...) viser er ikke bare selve taket skadet men også innvendig reisverk/byggkonstruksjon er alvorlig skadet. Det er således utvilsomt misforhold mellom tingenes tilstand og det kjøper kunne regne med. Det er et kvalifisert avvik fra forventet stand... ”.

Vedlagt kjøpers klage fulgte tilstandsrapport fra KB Blikk AS datert 15.09.2014 (**bilag 13**). Av rapporten hitsettes:

”... Denne rapporten omhandler skadeomfanget ved hushjørnet over inngangspartiet, som ble avdekket under befaring, og etter påbegynt arbeid med taket i [eiendommen]. Taket var belagt med skiferstein og det var brukt en asfaltbasert underlagspapp.

- *Råte i hjørnekasser og vindskier.*
- *Ved befaring 28.04.14 ble det registrert åpenbare mangler ved nedre del av taket i hjørnet over inngangspartiet. Vi observerte flere stein som var sprekt, og stedvis helt borte. Manglende stein var blitt erstattet med stålplater som var tredd inn under ovenpåliggende stein. Huseier kunne opplyse oss om at det var det han som hadde gjort før vinteren, for å midlertidig stanse en aktiv lekkasje. Det ble og observert råteskader rundt dette området, både under takskjegget og vindskier.*
- *Da vi startet arbeidet med å legge om taket, fjernet vi stein og metallplater ved dette området. Det hadde blitt benyttet en asfaltbasert underlagspapp den gang taket ble lagt om forrige gang. Pappen hadde store hull og sprekker hele veien oppover langs vindskien, og vi kunne flere steder se rett inn på taktroa. Da vi fikk fjernet pappen, kunne vi konstatere betydelige råteskader i det aktuelle området, både på selve taktroa, og på vindskier og hjørnekasse. Råten hadde også angrepet bindingsverket i selve taket, og bæringen i taket var betydelig svekket (se vedlagt bilde).*
- *Dette området har over lengre tid vært utsatt for fukt. Det ble registrert råteskader jeg mener å kunne datere 5 – 10 år tilbake i tid. Denne delen av taket er godt ventilert, og hadde det kun vært snakk om et begrenset omfang av fukt, ville dette tørket opp av seg selv. Jeg vurderte det derfor til at denne lekkasjen har vedvart i flere år, og at skadeomfanget ville vært like stort om man hadde utbedret dette 6 måneder tidligere.”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFE ved e-post datert 11.11.2014 (**bilag 14**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 25.11.2014 (**bilag 15**). Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet, jf. avhl. § 4-19. Den

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

subsidiære mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt ble avvist fra realitetsbehandling hos KFFE grunnet manglende skadedokumentasjon som viste utbedringskostnadenes størrelse. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”... Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til lekkasje og råteskader i boligens takkonstruksjon, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt kjøper har reklamert rettidig overfor selskapet/selger.

Selskapet anfører at kjøper har reklamert for sent etter avhendingsloven § 4-19 første ledd.

Det er på det rene at kjøper har reklamert innen fem år fra overtakelsen av eiendommen, jf. avhendingsloven § 4-19 annet ledd. Spørsmålet i dette tilfellet er om kjøper har fremsatt reklamasjon innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget skadeforholdet, jf. § 4-19 første ledd.

Med bakgrunn i avgjørelse fra Høyesterett med referanse Rt. 2010 s. 233 legger sekretariatet til grunn at en reklamasjon som fremsettes over 3 måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i normaltillfellene må anses for å være fremsatt for sent.

I kjøpers klage til KFFE opplyser kjøper at de oppdaget lekkasje gjennom takpanel og ned i stue i månedsskiiftet oktober/november 2013. På dette tidspunktet anså ikke kjøper at dette var en reklamasjonssak. At det oppstod en vannlekkasje ble oppfattet som tilfeldig blant annet fordi selgerne hadde opplyst i sitt egenerklæringsskjema at enkelte skiferstein på taket hadde løsnet tidligere i forbindelse med snøras, og at det da oppstod en mindre lekkasje uten kjent skade. På bakgrunn av disse opplysningene var der derfor ingen grunn til å anta at det forelå noen alvorlig skade, og således heller ingen grunn til å fremsette et reklamasjonskrav overfor eierskifteforsikringen. I stedet foretok kjøper en midlertidig tetting av taket i form av legging av blikkplater. Først våren 2014 kunne taket utbedret, og det var i juni 2014 at engasjert entreprenør avdekket råteskader i takkonstruksjonen. Kjøper anfører at reklamasjonsfristens utgangspunkt derfor ikke kan sies å ha startet før i juni 2014.

I forarbeidene uttales det at fristutgangspunktet for reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd begynner å løpe når kjøper oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet. Det stilles ikke krav til at kjøper faktisk hadde kunnskap om avtalebruddet dersom en normal aktsom kjøper i den samme situasjonen ville hatt slik kunnskap. Det kreves ikke at kjøper har full oversikt over misligholdets omfang. Reklamasjonsfristen begynner å løpe når kjøper har skaffet seg såpass oversikt over misligholdet at det er rimelig at han tar standpunkt til hvorvidt han vil gjøre det gjeldende eller ikke.

Sekretariatet er av den oppfatning at reklamasjonsfristen i nærværende sak må sies å begynne å løpe fra oktober/november 2013, da kjøper avdekket vanninnsig gjennom takplater ned til stue. At det kommer vann gjennom yttertak og ned til stue må etter sekretariatets vurdering være sterk nok

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

indikasjon for kjøper til at det kan foreligge en mulig mangel ved eiendommen. Kjøper pliktet på dette tidspunkt å foreta ytterligere undersøkelser av taket ift. skadeomfang, samt reklamere overfor selger. Sekretariatet legger til grunn at råteskader i takkonstruksjonen burde ha blitt avdekket i oktober/november 2013 og reklamasjonsfristen begynner således å løpe fra dette tidspunktet.

Reklamasjon fra kjøper ble fremsatt overfor selskapet 07.07.2014, ca. 8-9 måneder etter at skadeforholdet burde ha blitt avdekket. Sekretariatet er av den oppfatning at dette ikke kan sies å være innen rimelig tid etter avhendingsloven § 4-19 første ledd. Kjøper har således reklamert for sent overfor selskapet for dette forholdet.

Sekretariatet kommer derfor til at kjøper har tapt retten til å gjøre råteskader i takkonstruksjon gjeldende overfor selger/selskapet etter avhendingslovens regler, jf. § 4-19.

Subsidiært, for det tilfellet kjøpers reklamasjon skulle anses for å være rettidig fremsatt, tar sekretariatet stilling til hvorvidt råteskader i boligens takkonstruksjon gjør at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Etter avhendingsloven § 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. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.

Sekretariatet har kommet til at spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt må avvises fra realitetsbehandling hos KFFE.

Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, litra B og litra D. Etter disse bestemmelsene kan Klagekontoret for Eierskifteforsikring avvise saker som ikke er tilstrekkelig dokumentert til å kunne avgjøres på bakgrunn av de fremlagte dokumenter alene.

I denne saken er det for sekretariatet ikke fremlagt noen skadedokumentasjon som viser utbedringskostnadenes størrelse. Ut i fra bilder mottatt av kjøper og tilstandsrapporten til KB Blikk AS er det på det rene at det er avdekket råteskader i hjørnekasser og vindskier. Det er imidlertid ikke fremlagt skriftlig dokumentasjon som viser hva det vil koste å utbedre skadeforholdet. Slik sekretariatet ser det vil det i denne saken ikke være mulig å foreta en forsvarlig mangelsvurdering etter avhl. § 3-9, 2.pkt, før slik skriftlig skadedokumentasjon fremlegges for KFFE.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Den subsidiære mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt må derfor avvises fra realitetsbehandling ved KKFE.”.

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved brev datert 18.12.2014 (**bilag 16**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... På vegne av [kjøper] påklages avgjørelse ved brev datert 25-11-2014 fra KKFE til [kjøper]...

... Protector (og KKFE) legger stor for ikke å si ensidig vekt på hva kjøper burde ha gjort da vannlekkasjen opptrådte okt/nov 2013 men praktisk talt forbigår drøftelsen om hva selgeren hadde kjennskap til eller burde hatt kjennskap til om skaden som førte til vannlekkasjen. Både Protector og KKFE godtar uten videre selgers påstand om at man ikke var kjent med skaden til tross for at skaden er stor og av gammel dato og at selger derfor etter kjøpers oppfatning absolutt burde hatt kjennskap til den. Selger er Protectors kunde og det etterlater seg et inntrykk av at Protector mer ivaretar kundens/selgers interesser enn å vurdere saken objektivt, som for eksempel å se hen til forhold med selger.

En tilfeldig vannlekkasje – som i dette tilfelle – hvor selger skriftlig har erklært at man ikke kjenner til skader tilknyttet taket – er ikke grunnlag for å gjennomføre en umiddelbar omfattende undersøkelse av taket slik Protector (og KKFE) mener. Etter omstendighetene var det ingen grunn for selgerne til å foreta noe annet i november 2013 enn skadebegrensende tiltak i påvente av våren 2014 for å utbedre en forventet liten skade. Kjøper hadde derfor ikke hadde grunn til å undersøke for eksempel husets konstruksjon nærmere når lekkasjen ble oppdaget i fjor. Skaden ble konkret oppdaget i vår og det er således ikke reklamert for sent. Klageren viser også til Tilstandsrapporten avgitt av KB Blikk AS (...) som for det første dokumenterer skadene og som vurderes å være inntil 10 år gamle. Vannlekkasjen har senere vist seg å komme fra en bjelke 18 cm over stuetakets panel. I vinkelen som danner innsiden av gesimsen har vann rent fra bjelken gjennom et lag med glava og rett ned på stuetaket. Derfor vil lekkasje først vise seg i stuen.

Ved klagebehandlingen konkluderer KKFE på s. 5 avsnitt 2 og 3 (...) at kjøper har reklamert for sent. KKFE har lagt avgjørende vekt på at det ikke ble reklamert da det i okt/nov 2013 ble registrert at det kom vann gjennom yttertak og ned i stue. Etter klagerens oppfatning var det som anført tidligere ikke grunnlag for å reklamere pga en tilfeldig vannlekkasje. Det var også som anført tidligere skriftlig uttalt fra selgerne at det med et lite unntak ikke hadde vært vannlekkasjer tidligere. Det var således ingen grunn til å anta at taket og reisverk var beheftet med så vidt alvorlige mangler som senere var avdekket. Slik vannlekkasjen fremstod for kjøperne var det en helt mindre og begrenset skade som ikke ville begrunne en reklamasjon og iverksettelse av klagebehandling hos Protector. Det ville i dette tilfellet være en overreaksjon. Reglene om reklamasjon er ikke en invitasjon til å reklamere vilkårlig – reklamasjon skal fortrinnsvis benyttes i relevante tilfelle. Selgers forhold må igjen bemerkes særskilt i det selger hevder å vært ukjent med de omfattende skadene som er avdekket (...) Selger burde – som anført ovenfor – vært kjent med dem. Og når selger som tidligere eier av eiendommen i praksis erklærer at det ikke er skader ved taket legger selger en føring om at for eksempel en tilfeldig

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

vannlekkasje er en helt begrenset skade. Etter omstendighetene er det en for streng – for ikke å si en skjematisk – fortolkning av § 4-19 å hevde – som KFFE – at man skulle foretatt ytterligere undersøkelser av taket ved denne helt begrensede vannlekkasjen og fremmet reklamasjon. Det er ikke slik at enhver mangel skal undersøkes utførlig og reklameres for å unngå at man mister reklamasjonsretten for senere konstaterte og alvorlige skader. Det er således ingen grunn til å beskytte selger eller Protector i dette tilfellet. Kjøper vil hevde at alle frister med hensyn til reklamasjon er overholdt, jfr. § 4-19.

2. Avvisning

KFFE har videre konkludert med at man avviser å behandle klagen under henvisning at kostnadene med utbedring ikke er dokumentert. Skadene er uansett dokumentert gjennom fotografier og video. Og nå fremlegges også kostnadsberegning fra KB Blikk...

... Subsidiært har Protector hevdet at man ikke kan se at det reklamerte forhold fremstår som et vesentlig avvik fra hva kjøper objektivt kunne forvente seg ved et 59 år gammelt skifertak...

... Det repeteres at skadene er alvorlige råteskader som kjøperne etter omstendighetene ikke kunne forvente og som selger burde ha visst om. Skadene er forplantet nedover i reisverkkonstruksjonen og dokumenterer et langvarig mangelfullt vedlikehold. Kjøperne og deres sakkyndige bedømmer skadene til å være gamle for ikke å si meget gamle.

Protector har også henvist til at utbedringskostnadene bør være 5-6 % av kjøpesummen for at kjøper skal få dekke reklamerte skader. Det er ingen absolutt regel. En absolutt regel om dette ville føre til uaktseptable resultater idet lik skade i tilnærmet like boliger blir behandlet forskjellig i forskjellige deler av landet hvor pris på bolig varierer betydelig mens entreprenørkostnadene er like...

... Klagerne bes om at saken tas til følge således at kostnadene til å utbedre de påviste skadene dekkes av eierskifteforsikringen.”.

Vedlagt kjøpers klage fulgte ny rapport fra KB Blikk AS med kostnadsoverslag datert 18.12.2014 (bilag 17). Av rapporten hitsettes:

”... For å best illustrere omfanget av arbeidet ifbm skaden som har oppstått legger jeg ved ett illustrasjonsbilde.

For å komme til og avdekke område som har forårsaket lekkasjen måtte vi minimum ha fjernet stein, lekter, sløyfer og underlagspapp innenfor det orange skraverete område.

Dette fordi skifersteinen ligger forbandt, og man kan ikke fjerne en enkelt stein, for å siden montere denne, uten å forringe kvaliteten på taket. Vi kunne heller ikke si med sikkerhet eksakt hvor lekkasjen hadde oppstått, om det kun begrenset seg til en lekkasje. Vi var derfor tvunget til å fjerne stein i tre

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

bredder nedover langs hele takflaten. Vi var og nødt til å fjerne beslagene rundt pipen for å komme til steinen som ligger under beslaget.

Eksisterende lekter og sløyfer var av stedvis dårlig kvalitet grunnet fuktighet over lang tid, og måtte i sin helhet erstattes med nye. Om vi da hadde valgt å ikke fjerne resterende stein på takflatene, måtte vi ha funnet lekter og sløyfer av samme størrelse som originalt, i de fleste tilfeller ikke lagervare hos leverandør.

Vår faglige vurdering og anbefaling i dette tilfellet er å demontere hele takflaten, for å så kunne bygge denne opp igjen etter dagens krav og standard.

Med det utgangspunktet anslår jeg kostnader i forbindelse med skaden, sett i sammenheng med tilbudet som ble levert på komplett takomlegg med ny isolasjon, til kr. 190.000,- inkl. mva. ”.

Selskapet oversendte sine kommentarer til KFE ved e-post datert 02.01.2015 (**bilag 18**). Av selskapets e-post hitsettes:

”... Vi ønsker i den sammenheng å påpeke at det ikke er holdepunkter for at råteskader var kjent for selger og viser til mail fra selger av 25.08.14. Dette understøttes for øvrig av at lekkasjen først oppdaget i oktober/november 2013, nesten et år etter overtagelsen, og at omfanget av skaden først oppdages ved riving i konstruksjonen. Viser i denne sammenheng til tilstandsrapport kjøper har sendt dere, hvor KB Blikk AS skriver at omfanget først avdekkes ved fjerning av stein, lekter, sløyfer og underlagspapp.

Utover dette ser vi grunn til å bemerke at kjøper ikke synes å ha fått en fagkyndig vurdering av lekkasjen når den ble oppdaget, som tilsa at kjøper bare kunne anta at lekkasjen var tilfeldig, hva kjøper enn mener med det, all den tid kjøper også måtte legge til grunn at det var et 59 år gammelt tak. Det synes heller ikke å være en endring i bestående forhold som gjør at kjøper undersøker taket nærmere i juni 2014, annet enn at kjøper selv først ønsker å gjøre noe med taket/undersøke taket nærmere da.”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert rettidig overfor selskapet etter avhendingsloven § 4-19. Videre bes KFE om å ta stilling til hvorvidt lekkasje og råteskader i boligens takkonstruksjon utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9 annet punktum.