

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 024

27.09.2007

Saken omhandler: Fukt i kjellerbod

Borettslagsandel oppført 1994 ble sommeren 2005 solgt "som den er" for kr 1.300.000,-. Overtakelsen fant sted 18.07.2005. Etter overtakelsen, oppdaget kjøper en rekke forhold ved boligen som hun ikke hadde blitt informert om ved avtaleinngåelsen. I klage til FKK frafalt kjøper alle krav bortsett fra forholdet vedrørende fukt/mugg i kjellerbod. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at borettslaget var ansvarlig for utbedring av slike utvendige konstruksjoner, og at selger kun kunne bli ansvarlig for den del av utbedringskostnadene som falt på den aktuelle andel, samt for de innvendige skadene dersom dette representerte en mangel i henhold til avhendingslovens regler. Det reklamerte forhold representerte etter selskapets syn ikke et vesentlig avvik fra forventet stand, jf § 3-9, 2.pkt. Kjøper/klager er uenig i selskapets inntatte standpunkt, og anfører at fukt/muggskadene er dekningsmessige under selgers eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca kr 150.000,-, inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Borettslagsleiligheten er solgt ved kjøpekontrakt av 01.07.05. Avhendingslovens § 1-1 a trådte i kraft først 18.08.05. I vurderingen vil derfor avhendingslovens bestemmelser bli anvendt analogisk jf Rt-1999-408.

Selskapet har overfor klager anført at det er borettslaget som har plikt til å vedlikeholde fuktsikringen og at selger av den grunn kun er ansvarlig for den del av utbedringskostnadene som tilfaller den aktuelle andel. Som rettslig grunnlag for anførselen er det vist til borettslagets vedtekter og borettslagslovens § 5-16.

Nemnda bemerker at borettslagslovens § 5-16 regulerer forholdet mellom ny andelseier, borettslaget og andre andelseiere i tilfeller hvor den tidligere eier ikke har oppfylt sin vedlikeholdsplikt. Den får derfor ikke anvendelse på foreliggende tilfelle, hvor krav rettes fra kjøper mot den tidligere andelseier.

Forutsatt at forholdet utgjør en mangel, er nemnda sitt syn at klager i foreliggende tilfelle vil kunne kreve prisavslaget dekket av selger/selskapet i sin helhet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger/selskapet på sin side, vil være henstilt til å søke regress hos borettslaget. Nemnda finner støtte for dette syn i Rt-2003-387.

Spørsmålet i det følgende er hvorvidt svikten i den utvendige fuktsikringen medfører at andelen må anses for å være i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente på avtaletidspunktet, jf avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Partene er enige i at fuktgjennomtrengningen skyldes en feilkonstruksjon fra da eiendommen ble oppført i 1994. Det er heller ikke bestridt at utbedringskostnadene beløper seg til kr 150 000,-, inkl. mva. Med bakgrunn utbedringskostnadenes størrelse, eiendommens alder og feilens art, finner nemnda at fuktgjennomtrengningen representerer en mangel etter nevnte bestemmelse. Klager har derfor krav på et prisavslag.

I vurderingen av prisavslaget størrelse, skal som utgangspunkt utbedringskostnadene legges til grunn, jf avhendingslovens § 4-12 andre ledd. Det er imidlertid sikker rett at det skal gjøres et skjønnsmessig fradrag for den forbedrede standard bygningen vil få, sett i forhold til hva kjøper kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet.

Alle bygningsdeler har en begrenset levetid. Fuktsikringen av bygningsmassen var 11 år på avtaletidspunktet. Ved en utskiftning av denne vil den få en lengre levetid enn klager kunne forvente. Den forlengede levetid skal det gjøres fradrag for. Nemnda finner etter dette at prisavslaget til klager bør settes til kr 110 000,-.

Konklusjon:

Klager gis delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-132 av 18.09.2007.

Borettslagsandel ble sommeren 2005 solgt "som den er" for kr 1.300.000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget var det utarbeidet salgsoppgave m/selgers egenerklæring (**bilag 2**), og verdi- og lånetakst (**bilag 3**). Fra selgers egenerklæring hitsettes:

Spm 4: "Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen? Svar: Nei

Spm 7: "Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei"

Kjøper overtok eiendommen 18.07.2005 (**bilag 1**). Like etter overtakelse oppdaget kjøper en rekke forhold ved boligen som selger ikke hadde opplyst om før avtaleinngåelsen:

- Blandebatteri på vaskerom var defekt
- Kjøkkenet var dårlig rengjort
- Stuetak var skadet av lim og hull etter plastskinne
- Det hadde blitt oppdaget 103 hull til sammen i stueveggene samt 43 hull i entrèveggene
- Utgangsdør hadde skader på innsiden
- Tv-kabelen på stue var festet langs gulvlistene med lakk.

Reklamasjon ble fremmet overfor selger 12.08.2005, og kjøper krevde utbedringskostnadene pålydende kr. 10.044,- erstattet av selger (**bilag 4**).

Kjøper fikk beskjed om å rette reklamasjonen mot Protector Forsikring ASA, og fremmet reklamasjon overfor selskapet 15.03.2006 (**bilag 5**).

I reklamasjonen til selskapet hadde kjøper oppdaget enda flere mangler ved boligen. I tillegg til de forhold som fremgikk av reklamasjon til selger ble det reklamert over:

- Bankelyder i rørene på kjøkken
- Dør mellom bod og bak kunne ikke lukkes helt opp
- Fuktskade/mugg i kjellerbod
- Dårlig luftgjennomstrømning i bod
- Dør i utvendig bod kunne ikke lukkes helt opp om vinteren og den ble fylt med snø
- Utett garasje
- Trappeavsats ble hevet ved frost
- Problemer med strømkurs
- Uling i pipehatten ved vindvær

I reklamasjonen anførte kjøper at ... "Ettersom jeg stadig har oppdaget feil og mangler som selger burde vært kjent med ved overdragelsen og tegning av forsikringen hos Dem, spør jeg meg om det her

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

dreier seg om forsikringssvindel, - om enn i noe beskjedent format. Å undertegne et dokument hvor det tydelig fremkommer at man ikke kjenner til de forholdene jeg nevnte i vedlagte brev til selgerne og i tillegg de punktene jeg nevner nedenfor, ser jeg på som i den minste en omgåelse av sannheten”.

Selskapet besvarte kjøpers reklamasjon ved brev av 22.03.2006 (**bilag 6**). Defekt blandedbatteri på vaskerom, hull og lim etter plastskinne i stuetak, spiker/skruehull i vegger, overflateskade i utgangsdør og dårlig luftgjennomstrømning i bod var vedlikeholdsmessige, mindre forhold som kjøper måtte regne med ved en brukt bolig. Dårlig rengjøring av kjøkken var videre noe som skulle ha blitt oppdaget på overtakelsesdagen, og det faktum at dette ikke ble gjort var kjøpers risiko. Når det gjaldt TV – kabelen ble det gitt muntlige opplysninger om at den var ”lagt” langs veggen. Det var dermed ikke upåregnelig for kjøper at den da var festet på et vis. Ettersom kabelen i tillegg hadde blitt utbedret før reklamasjonen ble fremmet var ikke kravet i behold i henhold til avhl. §§ 4-10, jf 4-11. Døren mellom bod og bad skulle ha blitt oppdaget på visning og befaring av boligen. Ulingen i pipehatt måtte kjøper melde til borettslagets bygningsforsikring. Forholdet vedrørende trappeavsats, utett garasje og dør til utvendig bod var naturlige resultater av en stri vinter, og måtte ligge innenfor normalt vedlikehold av boligen.

Selskapet sto etter dette igjen med tre forhold som måtte kartlegges og dokumenteres nærmere for å kunne bli vurdert: bankelyder i rør på kjøkken, fuktskade/mugg i kjellerbod og problemer med strømkursen. Selskapet ba kjøper om å fremlegge en sakkyndig redegjørelse av skadens omfang, årsak og antatt spesifiserte utbedringskostnader.

Selger innga kommentarer til reklamasjonen ved brev av 29.03.2006 (**bilag 7**). Av brevet fremgikk det: *”Vi mener vi sa i fra til kjøper om at det ”bråkte” fra rørene når oppvaskmaskinen tømte ut vann. Det har vært slik siden vi kjøpte huset i 1994 (= byggeår)... Vi vil på det sterkeste tilbakevise at vi har forsøkt å skjule mugg/fuktskade i noen av kjellerbodene”.* Videre opplyste selger at problemet ved strømkursen ble nevnt for kjøper på visning.

Kjøper påklaget selskapets avgjørelse ved brev av 03.04.2006 (**bilag 8**). Selger hadde misligholdt opplysningsplikten ettersom det ikke ble informert om noen mangler ved boligen i egenerklæringsskjemaet. At boddør satte seg fast om vinteren og at trappesatsen hevet seg hadde ingenting med normalt vedlikehold å gjøre. Det hadde blitt gitt feil informasjon om TV-kabelen, og det ble anført at informasjon om at kabelen var ”lagt langs gulvlisten” ikke kunne forstås som festet. Videre anførte kjøper at ... *”Årsaken til at de fleste feilene underveis er blitt utbedret, er at hver gang en ny ble oppdaget trodde jeg denne ble den siste”.*

Det ble fremlagt befaringsrapport vedrørende fuktskade/mugg i kjellerbod av Knut Lystad datert 05.04.2006 (**bilag 9**). Under pkt. ”Beskrivelse av skaden” hitsettes: *”Det ble oppdaget muggsopp på malt gipsvegg nede ved gulvet i boden av eier... Eier ga tillatelse til å åpne veggen for inspeksjon. Det viste seg at svartpappen var gjennomfuktig. Det er meget sannsynlig at dette gjelder de andre utforete veggene... Utvendig terreng nivå var vanskelig å se, da det var mye snø på området. Terrenget så ut til å falle mot yttervegg, asfaltert gangvei faller mot yttervegg. Alt tyder på at det er feil med tetting av*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

yttervegg. Enten er membranen for lavt montert i forhold til terrengnivå, eller så er membranen ikke hel, eller så er det ikke montert membran i det hele tatt". Utbedringskostnadene for skaden ble satt til ca kr. 150.000,- inkl. mva.

Etter å ha foretatt en ny vurdering av saken, avsto selskapet på ny kjøpers reklamasjon ved brev av 21.04.2006 (**bilag 10**). Egenerklæringsskjemaet måtte oppfattes som selgers subjektive kunnskap om boligen, og således ikke som en objektiv tilstandsvurdering.

Når det gjaldt defekt blandebatteri, skadet utgangsdør, dårlig rengjøring av kjøkken, plastskinnen i tak, skruerhull i vegger og TV-kabelen opprettholdt selskapet sin vurdering av 22.03.2006. (**bilag 6**). Videre fremgikk det av avslaget at:

"Forholdene med bankelyder i rør, dør som ikke lar seg lukke helt opp, fuktskade i kjellerbod, dårlig luftgjennomstrømming i bod, utett garasje, heving av trapp og uling i pipehatt behandles under ett. Dette fordi alle disse forholdene skriver seg fra arbeider utført av borettslaget eller at bygningsdelene tilhører borettslaget og krav i denne forbindelse eventuelt må rettes mot borettslaget".

Videre opplyste selskapet at problemene med strømkursen ble nevnt på visning, og kjøper kunne derved ikke gjørende gjeldende dette forholdet etter avhl. § 3-10. Når det gjaldt den utvendige boden ble kjøper bedt om å fremskaffe dokumentasjon på skadens omfang, årsak og antatt utbedringskostnad.

Kjøper påklaget selskapets avslag ved brev av 03.05.2006 (**bilag 11**). Det ble fastholdt at de reklamerte forhold var vesentlig skjulte, og ikke forventbare feil. Kjøper ba selskapet vurdere muggutslag på gipsplatevegg i bod på ny, og ba om tillatelse til å iverksette videre undersøkelser av skaden.

Selskapet avsto på ny kjøpers klage ved brev av 29.05.2006 (**bilag 12**). Det ble vist til at det i takstmann Lystads rapport av 05.04.2006 (**bilag 9**) ble dokumentert at årsaken til skaden var feil medetting av yttervegg. Enten var membranen for lavt montert i forhold til terrengnivå, eller så var membranen ikke hel, eller så var det ikke montert membran i det hele tatt. Selskapet konkluderte med at: *"Dette peker hen til konstruksjonsfeil som ble gjort da boligen ble bygget i sin tid... Det er altså på det rene hva årsaken til skadene er og av dette følger et ansvar for borettslaget. Årsaken til problemet kommer utenfra og det er anleggingen av fuktsikringen innvendig som er mangelfull. Denne har borettslaget ansvaret for"*. Kjøper ble derved henvist til å rette kravet mot borettslaget.

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret ved brev av 01.06.2006 (**bilag 13**). Kjøper anførte at Protector ASA var rette vedkommende å rette erstatningskrav mot, og ikke borettslaget. Det ble vist selgers egenerklæring og at det reklamerte forhold representerte en vesentlig mangel i henhold til avhl § 3-9, 2.pkt. Kjøper anførte videre at selskapet i ettertid kunne gå i regress mot borettslaget.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet innga kommentar til Forsikringsklagekontoret ved brev av 06.07.2006 (**bilag 14**). Det ble fastholdt at selger ikke hadde hatt kjennskap til fuktgjennomtrengning i bod under sin eiertid. Selskapet opprettholdt etter dette sine tidligere avgjørelser av 21.04.2006 og 29.05.2006 (**bilag 10 og 12**).

Kjøper innga kommentar til Forsikringsklagekontoret ved brev av 19.07.2006 (**bilag 15**). Det ble anført at eierskifteforsikringen måtte dekke skader/mangler eier ikke visste om, og ikke borettslaget, ettersom hvert medlem av borettslaget hadde ansvar for vedlikehold av sin eide boenhet. Videre fremgikk det at: *"Dersom borettslaget hadde hatt ansvar for skjulte feil og mangler ved et eierskifte, forstår jeg ikke at Protector asa kan tilby forsikring mot det samme, la selger betale for det og overlate borettslaget erstatningsansvaret! Her øyner jeg brudd på markedsføringsloven!"*.

Forsikringsklagekontoret sendte brev til selskapet av 01.12.2006 (**bilag 16**). Kontoret var av den oppfatning at saken på dette tidspunkt gjaldt forholdet knyttet til fukt i kjellerbod. Selskapet ble bedt om å vurdere forholdet på nytt ettersom det fulgte av rettspraksis at selgers ansvar ikke var subsidiært i forhold til ansvaret til et sameie eller et borettslag. Forsikringsklagekontoret viste her til rettspraksis (**bilag 17**). Det fremgikk at: *"I foreliggende sak var underetasjen og boden omtalt i salgsdokumentasjonen som del av den eiendom som skulle overdras. Underetasjen og boden omfattes således av kjøpsavtalen og slik at selger hefter for mangler ved disse delene av eiendommen"*. Når det gjaldt de øvrige forhold som kjøper hadde reklamert over var kontoret enig i selskapets vurdering at de var av en slik art at de ikke utgjorde mangler ved eiendommen.

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt ved brev til Forsikringsklagekontoret av 14.03.2007 (**bilag 18**). Selskapet anførte at det var borettslaget som hadde vedlikeholdsansvar for utvendig drenering, og kjøper måtte rette kravet sitt mot borettslaget. Det ble vist til borettslaget sine vedtekter (**bilag 19**). Av brevet anfører selskapet at andelseiernes vedlikeholdsplikt kom av borettslagets vedtekter pkt. 5-1 (1), og at bestemmelsen måtte tolkes antitetisk som en uttømmende liste når man så på bestemmelsen i pkt. 5-2 (1) om borettslagets vedlikeholdsplikt. Det var ikke pålagt den enkelte andelseier å vedlikeholde dreneringen, jf vilkårene, borettslaget hadde derved vedlikeholdsansvaret og måtte holdes ansvarlig. Av brevet fremgikk det videre:

"Vi mener det går klart frem av vedtektene hva som er borettslagets vedlikeholdsplikt og hva som er den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikt. All den tid drenering ikke er andelseiers vedlikeholdsplikt og selger ikke ville vært ansvarlig (alene) for drenering i kraft av fortsatt være andelseier kan ikke selger gjøres ansvarlig for dette bare fordi det har skjedd et eierskifte. Det den enkelte andelseier vil være ansvarlig for i denne sammenhengen er den brøken som faller på vedkommendes andel av borettslaget. I Haugane borettslag er det 20 andeler og hver andelseier vil således være ansvarlig for kun 1/20 som sin del".

Ved brev fra FKK til kjøper datert 26.03.2007 (**bilag 20**) opplyste kontoret at saken ville bli lagt frem for Forsikringsskadenemnda. Kontoret ba om bekreftelse fra kjøper om at nemndsbehandlingen kunne avgrensnes til forholdet knyttet til fukt/mugg i kjellerbod.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper godtok at behandlingen ble begrenset til å gjelde fukt/mugg i kjellerbod ved brev til FKK datert 30.03.2007 (**bilag 21**). I tillegg anførte kjøper som en tilleggsbemerkning at: *"Utvendig bod (rett over der fuktskaden er) samt terrasse i og over bakkenivå er oppsatt av selger uten godkjenning fra Haugane borettslag. Dette ble ikke jeg informert om av selger da handelen fant sted. Dermed dekker ikke borettslaget utgifter til riving og gjenoppbygging av disse, noe som er svært omfattende"*.

Ved brev av 07.05.2007 fra selskapet til FKK innga selskapet ytterligere kommentarer til saken (**bilag 22**). Her fremgikk det: "Når det gjelder vurderingen av hvorvidt selger etter avhendingslovens regler er ansvarlig for det som faller på denne andelen hva gjelder utbedringskostnadene for ny drenering utvendig, samt for skadene innvendig, konstaterer vi at vi fortsatt er uenig. Skadene utvendig utgjør ca 7500,- inkl. mva (1/20 av de totale kostnadene som følger av taksten til Lystad) og i tillegg kommer kostnadene til å utbedre de innvendige skadene. Vi er fortsatt av den oppfatning at dette ikke utgjør et vesentlig avvik jf avhl § 3-9, 2". Selskapet viste til vedtektene til borettslaget, samt utdrag fra forarbeidene til borettslagsloven, hvor det etter selskapets synspunkt kom frem at borettslaget har en klar vedlikeholdsplikt på dette området. (**bilag 23**).

KFE bes om å ta stilling til om fukt/muggskader i kjellerbod er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, eller om det er borettslaget som prinsipalt er ansvarlig for skadene. KFE bes videre ta stilling til om det reklamerte forhold utgjør et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare etter avhl. § 3-9, 2.pkt.