

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 009

03.10.2007

Saken omhandler: Vurdering av fradrag for standardheving i forbindelse med utbedring av råteskade.

Enebolig oppført i 1951 solgt "som den er" 26.04.2005. Kjøpesummen var satt til kr 1.520.000,-. Overtakelse fant sted 08.07.2005. Kjøperne oppdaget 20.07.2005 i forbindelse med oppussing råteskader i gulvbord og bjelkelag på kjøkkenet. Kjøper reklamerte straks til selskapet. Utbedringskostnadene beløp seg til kr 86.875,-. I tillegg tilkommer utgifter til takstmann på kr 2.500,-. Selskapet fremsatte tilbud på i alt kr 50.000,- som fullt og endelig oppgjør. Kjøperne godtok ikke tilbudet. Partene ble enige om at det skulle foretas en å kontoutbetaling av kr 50.000,- frem til endelig løsning ble omforent. Selskapet tilbød senere ytterligere kr 5.000,- som fullt og helt oppgjør. Kjøperne er uenig i selskapets standpunkt om fradrag for standardheving i utbetalingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 31 875,- INKL MVA.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Partene er enige om at forholdet representerer en mangel ved eiendommen. Spørsmålet nemnda skal ta stilling til er hvorvidt selskapets beregning av prisavslagets størrelse er korrekt.

I henhold til avhendingslovens § 4-12 andre ledd skal prisavslaget tilsvare utbedringskostnadene. Det er imidlertid sikker rett at det skal gjøres fradrag for den forbedrede standard utbedringen medfører, sett i forhold til hva kjøper kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet.

Nemnda tar i sin vurdering utgangspunkt i selskapets brev av 02.05.07 hvor prisavslagets størrelse, etter fradrag for standardforbedring, vurderes til i alt kr 55 000,-. I brevet foretar selskapet en utførlig beregning av standardfradragets størrelse.

Ut fra salgsdokumentasjonen er det på det rene at det måtte foretas oppussing av kjøkkenet. Det vises i denne sammenheng til boligsalgsrapporten, hvor det blant annet fremgår at rom og innredning hadde noe slitasje og trengte oppussing. Med bakgrunn i

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

de gitte opplysninger, finner nemnda at standardfradraget selskapet har foretatt, kr 31 875,- må anses for å være rimelig.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr 11874-002-111 av 13.08.2007.

Enebolig bygget i 1951, solgt "som den er" i 2005 for kr 1.520.000,- i jfr kjøpekontrakt (**bilag 1**).

Forut for salget var det utarbeidet salgsoppgave, verdi- og lånetakst, samt egenerklæringsskjema fra selger (**Bilag 2**).

Reklamasjon ble fremsatt i brev datert 21.07.2005 (**Bilag 3**). Det ble reklamert over råteskader i gulvbord på kjøkken og i bjelke i vegg mot gang. Råteskaden ble avdekket i forbindelse med demontering av kjøkkeninnredning.

Byggmester Sverre Vegheim utarbeidet skaderapport datert 09.08.2005 (**Bilag 4**). Denne setter antatt utbedringskostnad til kr 86.875,- inkl mva. Av rapporten fremgår det at "*etter overtagelse ble det ved fornying av kjøkkeninnredning oppdaget råteskader i gulv under kjøkkenbenk i gulvbord*". I rapporten uttales følgende om standardheving:

Utbedringene medfører ikke standardforbedringer.

Protector Forsikring ASA fremsatte i brev datert 29.08.2005 tilbud om utbetaling av kr 50.000,- som endelig oppgjør mellom partene. Selskapet uttaler i sitt tilbudsbrev at de har foretatt et skjønnsmessig fradrag begrunnet i den standardheving utbedringen medfører(**bilag 5**).

Partene kom til muntlig overensstemmelse om at det skulle utbetales kr 50.000,- som å kontoutbetaling frem til de blir enige om endelig oppgjør.

I brev datert 05.10.2005 klager kjøperne Protector Forsikring ASA inn for forsikringsklagekontoret (**bilag 6**). Det gjøres gjeldende at det ikke er grunnlag for fradrag for standardheving i saken, da utbedringene ikke medfører standardheving.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I brev datert 01.11.2005 fra Protector Forsikring ASA til Forsikringsklagekontoret anføres det at det er foretatt en skjønnsmessig fastsettelse av fradraget basert på at boligen er 54 år gammel, og at en utbedring vil innebære en fornyelse av gulv, vegger og himling (**bilag 7**).

I brev fra Forsikringsklagekontoret datert 12.05.2006 fremkommer kommentarer til selskapets standpunkt (**bilag 8**). Det uttales at Forsikringsklagekontoret finner at det er grunnlag for fradrag for standardheving, men at fradrag synes for høyt.

I brev datert 15.06.2006 fremsettes nytt tilbud fra Protector Forsikring ASA om ytterligere kr 5.000,- som endelig oppgjør i saken (**bilag 9**).

I brev datert 02.05.2007 fremlegger selskapet en oversikt over selskapets beregning av prisavslag (**bilag 10**). Det fremkommer der at kostnadene knyttet til skifte av bjelke og svill vil utgjøre en mindre del av kostnadene knyttet til nytt gulv. Det vises til at boligen er gammel og at salgsoppgaven også ga uttrykk for at boligen hadde behov for oppussing. Det gjøres gjeldende at kjøperne hadde tenkt å pusse opp kjøkkenet. Det anføres at det kun er kostnader utover det påregnelige som kan kreves dekket. Selskapet anfører videre at det må gjøres fradrag for store deler av kostnadene ved nytt gulv, maling, samt elektriker- og rørleggerarbeider, da disse klart vil medføre standardheving. Selskapet er også uenig i Byggmester Vegheims vurdering av at utbedring ikke utgjør noen standardheving.

KFE bes ta stilling til om det skal gjøres fradrag for standardheving ved utmåling av forsikringsutbetalingen. Dersom KFE kommer til at det skal gjøres fradrag for standardheving, bes KFE ta stilling til størrelsen på fradraget.