

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 031

27.09.2007

Saken omhandler: Råteskader i gulv, avhendingslovens § 3-9 annet alternativ.

Hytte bygd i 1969 ble 22.06.06 solgt "som den er" for kr. 320.000,-. Overtagelsen fant sted 22.06.06. Den 17.07.06 sendte kjøper/klager reklamasjon til selskapet. Klager hadde oppdaget råteskader i gulv under kjøkkenbenk, noe klager mente måtte skyldes en gammel vannskade. Selskapet avsto kravet under henvisning til at selger ikke har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger og at forholdet ikke representerte et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. I vesentlighetsvurderingen måtte man ta i betraktning hvilken alder bygningen hadde. Klager fastholdt at skaden var et vesentlig avvik fra forventet stand.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 31 475,- (i følge klager)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda er bedt om å ta stilling til, er om de avdekkede råteskadene medfører at eiendommen 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.

Eiendommen er en enkelt bygget 40 år gammel hytte, med en opplyst byggekostnad på i alt kr 175 000,-. I verditaksten var det gjort et fradrag i dette beløp på i alt kr 30 000,-, for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler. Med bakgrunn i disse opplysninger er det etter nemnda sitt syn begrenset hvilke forventninger man kan ha til bygningens faktiske tilstand. I tillegg var det opplyst at eiendommen var solgt av et dødsbo. Ved slike salg vil kjøper ikke få videreformidlet den kjennskap til eiendommen en selger som regel vil ha. Interessenter må derfor være inneforstått med den økte risiko for skjulte feil dette representerer. I vurderingen er det også lagt vekt på at utbedringskostnadene, objektivt sett, må anses for å være relativt beskjedne. At disse prosentvis utgjør en ikke ubetydelig del av kjøpesummen er ikke avgjørende.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda er enig med klager at de avdekkede råteskadene representerer et avvik fra hva man kunne forvente, men finner ikke at den faktiske tilstand avviker vesentlig fra det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Klagekontorets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-143 av 24. september 2007

Hytte bygget i 1969 ble den 22.06.06 solgt "som den er" for kr. 320.000,- jfr. kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

Selger hadde i egenerklæringsskjemaet svart "nei" på spørsmål om han kjente til råteskader i hytta. Heller ikke i den øvrige salgsdokumentasjon var det gitt indikasjoner på at det kunen forefinnes råteskader (**Bilag 2**).

Av reklamasjonen datert 17.07.06 (**Bilag 3**) fremgikk det at når kjøper gikk tett inntil en halvvegg mellom stue og kjøkkenkrok ga gulvet etter. Videre fremgår det at "*Det ble tatt hull i gulvet – og det meste at råten lå under kjøkkenbenken på den andre siden av halvveggen*".

I selskapets tilbakemelding til klager av 18.08.07 (**Bilag 4**) anførte selskapet: "*Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold.*"

Videre heter det: "*Det er derfor vår vurdering at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jfr. § 3-9, 1. pkt.*"

Når det gjelder vesentlighetsvurderingen uttalte selskapet: "*Et sentralt moment i denne vurderingen er hvilken alder den aktuelle bygningsdelen har. Alder er et symptom på bygningsdelens tilstand og enhver bygningsdel har en begrenset levetid. I dette tilfellet er hytta fra 1968. Det vil si at hytta er 38 år*"... "*Det dreier seg her om en mindre råteskade, som det er antatt at vi koste 16.000,- kr. å utbedre. Her vil utgifter til det elektriske, maling og ny kjøkkenbenk utgjør en standardforbedring og her må det følgelig – i henhold til rettspraksis –*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

gjøres et fradrag"... "Det er vår oppfatning at det vil kunne være påregnelig at det har oppstått mindre råteskader i en fritidsbolig av denne alder. I tillegg til dette er det gjort fradrag i den tekniske verdiberegningen på kr. 30.000,- for gjenstående arbeider, alder, utidsmessigheter eller lignende. Dette betyr at det vil være et behov for vedlikehold og utbedring av boligen". Selskapet konkluderer deretter med at det ikke heftet noen rettslig mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Klager sendte deretter brev til Forsikringsklagekontoret datert 28.08.06 (**Bilag 5**). Klager var enig i at forholdet var skjult for begge parter. Når det gjelder vesentlighetsvurderingen fremholdt klager *"Det er riktig at hytta er fra 1968, men andre bygningsdeler er i god stand. Det må være et poeng at dette ikke skyldes tidens tann men en skade. Prisen på hytta ble kr. 320.000,- og etter vårt syn er den utbedringskostnad på kr. 24.400,- en ganske vesentlig kostnad"*.

I brev av 29.10.06 (**Bilag 6**) til selskapet oversendte klager en kostnadsoversikt på skaden som viste at den totale utbedringskostnaden beløper seg på kr. 31.475,-.

Forsikringsklagekontoret skriver i sitt brev til selskapet datert 19.02.07 (**Bilag 7**) at: *"I kjøpers brev av 02.11.06 er det opplyst at utbedring av skadene koster ca. kr. 33.000,-. Dette utgjør drøyt 10 % av kjøpesummen på kr. 320.000,-, hvilket kvantitativt er tilstrekkelig til at vesentlighetsvilkåret kan være oppfylt. Det må imidlertid i tillegg til dette stilles spørsmål om hvorvidt og eventuelt i hvilken grad skaden lå utenfor det som kunne forventes av eiendommen."*

Videre heter det i brevet: *"Vårt kontor vil her bemerke at det ikke ble gitt opplysninger før kjøpet som tilsa at det kunne foreligge slik skade som nå er påvist. Etter vårt syn var hytten heller ikke av en slik alder at alderen i seg selv ga grunn til å regne med innvendige råteskader. Opplysningen i taksten om at hytten var gjennomgående velholdt ga etter vår oppfatning heller grunn til å forvente at det ikke forelå slik skade. Vårt kontor ser det derfor slik at skaden lå utenfor det som kunne forventes av eiendommen"*. Forsikringsklagekontoret ber deretter selskapet vurdere på nytt om vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

I brev av 12.04.07 (**Bilag 8**) til Forsikringsklagekontoret, fastholdt Selskapet sitt tidligere inntatte standpunkt: *"Det er vår oppfatning at alderen på hytten i seg selv er en risikoopplysning som tilsier at kjøpers forventning til hyttens tilstand må reduseres tilsvarende. Det er slik at hytten var oppført i 1968. Alder er et symptom på bygningsdelens tilstand og enhver bygningsdel har en begrenset levetid. I tillegg til dette så har takstmann Leif Knudsen opplyst på siste side i sin rapport, at hytten har normal elde og slitasje, og at han har foretatt et fradrag på kr. 30.000,- fra den tekniske verddivurderingen. Fradraget utgjør altså så å si det samme som utbedringskostnaden av det reklamerte forhold."*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet fremholdt videre at ved kjøp av en enkel hytte fra 1968, så måtte man forvente enkelte utgifter til utbedring og vedlikehold. ”Utgifter til ny kjøkkeninnredning, maling og elektrisk anlegg må helt klart sies å utgjøre standardforbedring”. Selskapet fastholdt dermed sitt standpunkt om at det var påregnelig for kjøper at det hadde oppstått mindre råteskader i en hytte av denne alder.

I brev av 07.05.07 fra klager til Forsikringsklagekontoret (**Bilag 9**) gjennomgår klager punkt for punkt hva hun mener må påpekes i forhold til utsagn i selskapets siste brev. Hun konkluderer med å be om at saken legges fram for nemnda.

I brev fra Forsikringsklagekontoret til selskapet 12.04.07 (**Bilag 10**) ble det opplyst at saken ville bli behandlet i Forsikringskadenemnda.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold utgjør et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare etter avhendingslovens § 3-9, 2. pkt.