

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 204

28.06.10

Saken omhandler:

Feil ved boligens garasje/setningsskader.

Enebolig oppført i 1988, ble mai 2008 solgt "som den er" for kr. 4 200 000,-. Overtakelsen fant sted 25.07.2008. I februar 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over setningsskader i boligens dobbeltgarasje. Kjøper hadde fått opplyst i salgsdokumentasjonen at garasjen hadde hatt setningsskader tidligere, men ikke at skadene fremdeles var pågående. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at det reklamerte forhold ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE og fastholdte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side. Kjøper hadde videre vært i kontakt med tømrerfirma som hadde uttalt at utbedring av garasjen ikke ville gi noe varig godt resultat. Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling hos KKFE med den begrunnelse at kjøper ikke hadde fremlagt sakkyndig skaderapport som dokumentert skadene ved garasjen. Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse til KFE, og anfører at det i saken er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon herunder rapport fra Bekkerlaget Tømrerfirma. Denne rapporten er imidlertid ikke mottatt hos KKFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Ca. 50 000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Kjøper har i sin klage til KFE gitt uttrykk for at han har fremlagt en skaderapport fra Bekkerlaget Tømrerfirma som dokumenter skadene på eiendommen. Etter en gjennomgang av saksdokumentene, kan imidlertid heller ikke nemnda se at en slik skaderapport er fremlagt.

Det eneste dokumentet i saken som i en viss grad innebærer en dokumentasjon av de faktiske skadene, er selskapets brev til kjøper datert 27.02.09. Dette brevet sier imidlertid ingenting om skadeforholdets årsak eller omfang.

Ut fra de fremlagte dokumentene i saken, finner ikke nemnda det tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har tilbakeholdt opplysninger eller gitt uriktige opplysninger om boligen forut for avtaleinngåelsen. Det er heller ikke sannsynliggjort at de

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

avdekkede skader ved garasjen gjør at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente.

Det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav, jf. alminnelige bevisbyrderegler. Nemnda finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at det foreligger mangel ved boligen etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-648

Enebolig ble mai 2008 solgt "som den er" for kr. 4 200 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"... Stor, flott og innholdsrik enebolig over tre plan ... dobbeltgarasje m. hobbyrom."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag3**) fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2007, og hadde bodd i boligen i 1,5 år. Videre opplyste selger blant annet:

"Spm.6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Ja. Setningsskade i garasje."

I forbindelse med salget ble det utformet verdi- og lånetakst datert 14.04.2008 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... Sammenfattet takstbeskrivelse

... Garasjen står på en utfylling av dårlig kvalitet. Fyllingens skulder skled ut de første år etter byggearbeidene var ferdige og påførte garasjen setningsskader. Det ene rommet er bygget ut til oppvarmet hobbyrom med atkomst fra garasjerommet. Stablerom over garasjedør. Utfyllingen har i henhold til eier vært stabil de senere år..."

Kjøper overtok boligen 25.07.2008 (**bilag 1**).

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I brev av 13.02.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over setningsskader i boligens dobbeltgarasje. Av reklamasjonen hitsettes:

"I dobbel garasje var det bygget et hobbyrom slik at det bare var plass til en bil å parkere der. Da undertegnede fjernet hobbyrommet for å gjøre plass til to biler for å parkere der, var garasjen nesten halvparten ødelagt / i svært dårlig tilstand på nordsiden av garasjen.

Undertegnede ble sjokkert da han fjernet gulvet til hobbyrommet, som hadde dekket alvorlige store skader under gulvet i hobbyrommet. Dette anses som skjult skade. Skaden ble fotografert, dette blir vedlagt...

At skaden er av et annet karakter enn det takstmanns rapport tilsier er åpenbart. I takstmannens rapport står det at garasjen skled litt ut etter byggingen av garasje i det første året av sin konstruksjon, men etter det holdt den seg stabil. Men de skjulte skadene under gulvet på hobbyrommet viser at det fortsatt ikke er stabil fra innsiden konstruksjonen. Garasjen skled ca 2 cm etter fjerning av hobbyrommet i november 2008.

Skaden slik den var da gulvet på hobbyrommet ble fjernet ble verken utlyst eller ble informert /fortalt om av den tidligere eieren eller eiendomsmegleren til undertegnede på tidspunktet for salg av ovenstående boligen...

... Det var annonsert som dobbel garasje og i praksis er det kun en enkelt garasje, selv etter fjerning av hobbyrom, er det ikke mulig å parkere to biler på grunn av store skrog og skade...".

I reklamasjonen ble utbedringskostnadene i følge kjøper estimert til kr. 40 000,-.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte bilder tatt av garasjen (**bilag 6**).

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 27.02.2009 (**bilag 7**). Selskapet hadde engasjert samme takstmann som utarbeidet verdi- og lånetaksten ved salget til kjøper, til å besiktige garasjen etter at hobbyrommet hadde blitt revet. Takstmannen estimerte utbedringskostnadene til kr. 50 000,-. I dette estimatet inngikk utbedring av grunnmur, oppjekking av vegg, utfylling av hull i garasjens gulvflate samt justering av garasjedør. Når det gjaldt mangelsvurderingen bemerket selskapet:

"Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om de anførte forhold. Protector har vært i kontakt med selger ... selger opplyser at hun ikke har utført arbeider med garasjen i sin eiertid. Hun har ikke hatt kjennskap til de forhold som nå er avdekket utover det som er opplyst i verditaksten. Det er i egenerklæringen opplyst om at hun kjenner til setningsskader ved garasjen. Protector har ingen grunn til å betvile selger...

... Det forligger altså ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1.pkt...

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Spørsmålet er da om forholdet er av en slik art og/eller omfang at risikoen likevel bør plasseres hos selger, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punkt...

... Hvis man skal legge til grunn de estimerte kostnader som takstmann har forespeilet, utgjør dette oer over 1 % av kjøpesummen.

Når man i tillegg har fått opplyst at garasjen står på en utfylling av dårlig kvalitet, og at det tidligere har vært problemer med setninger/utsklidning, er det etter selskapets oppfatning klart at lovens terskel ikke er nådd i denne saken... ”.

Kjøper påklaget selskapets avgjørelse, og selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 06.07.2009 (**bilag 8**). Selskapet var av den oppfatning at kjøper hadde blitt gitt risikoopplysninger om garasjen forut for avtaleinngåelsen, og at det derfor ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-7, 3 8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper ble informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 23.02.2010 (**bilag 9**). Det ble fastholdt at det forelå opplysningssvikt fra selgers side ettersom kjøper ikke ble opplyst om pågående setningsskader i garasjen. Videre anførte kjøper blant annet:

”Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Dette er ett enkeltstående, men alvorlig mangel som nødvendiggjør reparasjonskostnader av ikke helt ubetydelig størrelse sett i forhold til kjøpesummen. Undertegnede tok kontakt med Bekkelaget tømmerfirma for å få utbredt skadene på sin garasje og fikk beskjed om av dem etter at de var på befaring at de ikke kunne ta på seg dette. De mente at utbedring av garasjen ikke ville gi noe varig godt resultat. Økonomisk sett ville dette blitt dyrere for undertegnede å utbedre garasjen enn å rive og bygge ny... ”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 21.04.2010 (**bilag 10**). Sekretariatet kom til at saken måtte avvises fra realitetsbehandling hos KKFE. Her bemerket sekretariatet:

”Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, bokstav b) hvor etter sekretariatet kan avvise fra realitetsbehandling saker som ”vanskelig seg behandle uten spesiell sakkyndig kompetanse, åstedsbefaring, gransking eller annen bevisvurdering”.

Det er ikke fremlagt noen sakkyndig skaderapport i saken. For at det skal kunne gjøres å gjøre seg opp en formening om hvor vidt det foreligger en mangel i saken finner Sekretariatet det nødvendig for å foreta en forsvarlig vurdering av saken å ha tilgang til skadedokumentasjon eller å foreta befaring på eiendommen. Klagekontoret for Eierskifteforsikring bygger sine avgjørelser utelukkende på den fremlagte skriftlige dokumentasjon i saken, og finner at det ikke er tilstrekkelig grunnlag i dokumentasjonen til å kunne foreta en tilfredsstillende vurdering av om det foreligger en mangel.”.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 13.05.2010 (**bilag 11**). Her anførte kjøper:

"Klagekontoret for Eierskifteforsikring begrunner sitt avslag med at det ikke er fremlagt sakkyndig skaderapport i saken, noe jeg mener er feil. Vi har lagt ved sakkyndig rapport fra "Bekkerlaget Tømrerfirma", se bilag C.

Vi mener det er tilstrekkelig med dokumentasjon i saken i form av videoopptak, bilder, salgsoppgave/rapport og sakkyndig skaderapport fra Bekkerlaget Tømrerfirma...

... Vi ønsker med bakgrunn i dette å klage på sekretariatets/klagekontorets anbefaling i saken."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt setningsskader på garasje kan realitetsbehandles i KFE, og hvorvidt forholdet utgjør mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.