

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 017

08.10.2007

Saken omhandler: Mangler ved yttervegg, avhl. § 3-7

Renovert enebolig bygget i 1890, ble våren/sommeren høsten 2005 solgt "som den er" for kr 1 690 000,-. Overtakelsen fant sted den 16.12.2005. Den 15.08.2005 oppdaget klager at fasaden på husets bakside var i dårlig stand, ved at den delvis bestod av kledning som måtte antas å være original og dels nyere kledning. Overgangene var ikke tilfredsstillende og det var fare for trekk, inndrev av vann etc. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at boligen var ny renovert og at frontfasaden var skiftet. I boligsalgsrapporten var det opplyst at kun 2 av 4 fasader var tilgjengelig for inspeksjon og at frontfasaden var av nyere dato, mens fasaden mot svalgang hovedsakelig var original fra byggeår. Selskapet avviste skaden med henvisning til at selger ikke hadde gitt mangelfulle opplysninger og at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Kjøper er uenig i vurderingen da han mener selger måtte kjenne til bakveggenes tilstand.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca kr 25 000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda skal ta stilling til, er hvorvidt det påklagde forhold representere en mangel ved eiendommen ved at det er holdt tilbake negative opplysninger om eiendommen, jf avhendingslovens § 3-7.

I henhold til bestemmelsen foreligger det en mangel ved eiendommen dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold han kjente/måtte kjenne til, som kjøper hadde grunn til og regne med å få, og den tilbakeholdte opplysning må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene. Selger hefter også for opplysninger takstmannen måtte ha kjennskap til, men som ikke er videreformidlet i salgsdokumentasjonen.

Det er kravstiller som har bevisbyrden for selgers påståtte kjennskap.

Salgseiendommen er en enebolig i rekke hvor kun fasaden i husets front og fasaden ved svalgang var tilgjengelig ved en alminnelig besiktigelse av eiendommen. For å få tilgang til baksiden av huset, som denne sak gjelder, må man ta seg inn i bakgården til den bakenforliggende nabo.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ut fra de foreliggende opplysninger finner nemnda det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til bakveggens faktiske tilstand. At takstmannen som utferdiget boligsalgsrapporten heller ikke kontrollerte denne veggen på grunn av manglende atkomst, styrker etter nemnda sitt syn at selger ikke nødvendigvis har kjent til forholdet. Det bemerkes i denne sammenheng at det panel som i den senere tid var satt opp på bakveggen like gjerne kunne vært utført av naboen for å bedre veggens visuelle inntrykk.

Nemnda finner heller ikke at det er grunnlag for å bebreide takstmannen. I boligsalgsrapporten er det opplyst at kun to av fire sider var tilgjengelig for inspeksjon, og at baksiden av huset var en av de fasadene som ikke var inspisert.

KFE finner etter dette at klager ikke har oppfylt sin bevisbyrde og at det påklagde forhold ikke utgjør en mangel etter lovens § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-150 av 07.08.2007.

Enebolig opplyst oppført i 1890 ble høsten 2005 solgt "som den er" for kr 1 690 000,-. **Bilag 1:**Kopi av kjøpekontrakt av 04.11.2005

Fra salgsoppgaven (**Bilag 2**) fremgikk følgende:

Lekker nyrenovert enebolig... Videre fremgikk det at frontfasade er skiftet.

Fra boligsalgsrapporten (**Bilag 3**) fremgikk det under punkt *Veggkonstruksjon og utvendige fasader: Utvendige fasader der kun 2 av 4 fasader er tilgjengelig for inspeksjon. Brystfasaden mot Privatgata er av nyere dato og i god stand. Fasade mot svalgang hovedsakelig original fra byggeår, er i henhold til alder i god stand (noe malingslitt), det ble registrert svært lite fukt og råte.....Fasade mot nabo og baksiden ble ikke kontrollert pga manglende tilkomst. Påbygg som inneholder vaskerom og kjøkken er av enkel utførelse og opprinnelig ikke egnet som boligareal. Veggkonstruksjon og fasader ble gitt tilstandsgrad 1 og 2.*

Fra selgers egenerklæringsskjema (**Bilag 4**):

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

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

9. Kjenner du til utettheter i... ..fasade? Svar: Nei

Kjøper overtok eiendommen 16.12.2005 (**Bilag 1**) og oppdaget den 15.08.2006 at fasaden på husets bakside bestod av delvis originalt trevirke som var i dårlig forfatning. Reklamasjon ble deretter fremmet overfor selskapet den 24.08.2006 (**Bilag 5**).

I reklamasjonen anførte klager at *...Gotten arbeider som tømmermann, og har selv pusset huset i løpet av den perioden han eide eiendommen (3,5 år). Det vil si at han har særlig kunnskap om eiendommens tilstand. ...Dersom jeg hadde hatt kunnskap om tilstanden på ytterveggen, ville jeg ikke gitt et bud på 1.690 000 kr som var prisantydning.* Det ble videre rettet kritikk mot takstmannen for at han ikke hadde besiktiget fasaden på baksiden. Fra reklamasjonen hitsettes videre: *For øvrig har også Lars Gotten skiftet kledning på den andre halvparten av veggen, slik at det eksisterer ikke tvil om at han kjente tilstanden på ytterfasaden vendt mot nabo på baksiden.*

Selskapet forela reklamasjonen for selger av eiendommen, som imøtegikk denne i skriv datert 06.09.2006 (**Bilag 6**). I tilbakemeldingen avviste selger at han hadde kjennskap til forholdet i det han i løpet av sine tre år som eier aldri hadde besiktiget denne del av huset da dette fordret tilgang fra naboeiendommen. Dette var også meddelt takstmann og kjøper. Selger tilbakeviste også at han skulle skiftet bordkledning på halvparten av bakre fasade.

Klager innhentet takstrappport 06.10.2006 (**Bilag 7**) som ble oversendt selskapet. Fra rapporten hitsettes: *"Etter man overtok boligen har man tatt seg rundt kvartalet for å se på bakveggen. Det ble da oppdaget at denne veggen ikke var ferdigstilt med tanke på utvendig tettesjikt av plater/kledning. Den kledning som er montert antas til dels å være original og dels tilført/ilappet i ettertid. Ilappingen/overgangene er mangelfullt tilordnet med tetting mot trekk/inndrev av vann m.m. Trepanelene/konstruksjonen har delvis gamle (opprinnelige) og nye trepaneler. Rapporten inneholdt også flere bilder. Under ett av disse fremgår det at "Hvitmalt kledning er antatt tilført av nabo."*

Selskapet henvendte seg til klager og selger med forespørsel om hvordan atkomsten til bakveggen var. Selger besvarte henvendelsen i e-post av 24.10.2005 (**Bilag 8**). Av denne fremgikk det at *"man sannsynligvis måtte ringe på hos naboen og gå inn i naboens bakgård, da må man gå rundt hele kvartalet. Ikke tilgang til "veggen" fra annet sted"*.

Klager besvarte henvendelsen i e-post av 25.10.2006 (**Bilag 9**). Av e-posten fremgår det *"For å besiktige veggen må man gå bort til naboeiendommen Kirkebakken 23. Kirkebakken er en parallell nabogate til Privatgata. I bakgården til Kirkebakken 23 kan man besiktige ytterveggen, da veggen grenser til bakgården i nr. 23. Dette er ikke noe problem å besiktige veggen fra denne eiendommen."* Klager oversendte videre et kartutsnitt som følger vedlagt som (**Bilag 10**).

Selskapet avslo klagers krav i brev 26.10.2006 (**Bilag 11**). Som grunnlag ble det anført at selger ikke hadde kjennskap til bakveggens tilstand i det de aldri hadde besiktiget denne. Det ble videre påpekt at de arbeider som var utført på bakveggen ikke var utført av selger. Videre la selskapet til grunn at klager var gjort kjent med selgers manglende kjennskap til bakveggens tilstand forut for

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

avtaleinngåelsen. Videre ble opplysningene i boligsalgsrapporten tillagt vekt. Selskapet konkluderte deretter med at selger verken hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen. Forholdet representerte derav ingen mangel i henhold til lovens §§ 3-7 og 3-8.

Selskapet fant heller ikke at forholdet ikke medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente, jf avhendingslovens § 3-9 annet alt. Det ble i vurderingen lagt vekt på at huset var fra 1890 og at det var påregnelig med vedlikeholdsutgifter. Det ble videre vektlagt at den aktuelle vegg var en del av et påbygg, hvor det innenforliggende areal ikke var boligareal. Som en følge av dette kunne kjøper ikke ha samme forventninger til veggens tilstand som hvis veggen hadde omsluttet boligareal. Endelig vektla selskapet at utbedringskostnaden, vurdert opp mot kjøpesummen, var så vidt lavt at det under enhver omstendighet ikke kvalifiserte til å utgjøre et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. Det ble i denne sammenheng vist til rettspraksis.

Kjøper klaget deretter saken inn for forsikringsklagekontoret den 02.11.2006 (**Bilag 12**). I klagen fastholdt han anførselen om at forholdet representerte en mangel etter lovens § 3-7 i det selger "måtte" ha kjent til forholdet. Det fremgikk videre at begrepet "måtte kjenne til" var "...*normativt begrep, og ikke et beviskrav. En må da legge til grunn hva en kjøper kan påregne at en selger som har bodd i huset, normalt må antas å kjenne til.*" Klager henviste igjen til at selger var tømmermann, at han selv hadde pusset opp huset og at det fremstod som nyoppusset. Klager bestred videre at selger hadde gitt muntlige opplysninger om at han ikke hadde besiktiget bakveggen under visning.

I brev av 03.04.2007 anmodet Forsikringsklagekontoret om å vurdere saken på ny, i det Forsikringsklagekontoret fant at takstmannen "måtte kjenne til" bakveggens tilstand. Da selger måtte identifiseres med takstmannen hadde han således hadde misligholdt sin opplysningsplikt. (**Bilag 13**).

Selskapet fastholdt sitt standpunkt i brev til Forsikringsklagekontoret av 24.04.2004 (**Bilag 14**).

KFE bes ta stilling til hvorvidt selger må anses for å ha misligholdt sin opplysningsplikt overfor klager slik at forholdet representerer en mangel etter avhendingslovens § 3-7.