

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 074

30.01.08

Saken omhandler: Sopp/råte i ytterpanel/yttervegg, manglende isolasjon, manglende parkeringsplass. §§ 3-8 og 3-9, 2.pkt.

4-romsleilighet oppført i 1956, ble i april 2006 solgt "som den er" for kr 2.200.000,-. Overtakelsen fant sted 08.05.2006. I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at det fulgte med en "fast biloppstillingsplass på sameiets tomt". I ettertid viste det seg at parkeringsplassene var felles for hele sameiet, og kjøper ble i flere tilfeller henvist til å parkere på offentlig vei. Etter overtakelse ble det også avdekket omfattende sopp/råte - skader i leilighetens ytterpanel/yttervegg, samt manglende isolasjon av leiligheten. Det viste seg at hele panelet måtte skiftes ut som følge av skadene. Selskapet avviste ansvar på bakgrunn av at det ble gitt risikopplysninger knyttet til boligens panel, samtidig som at de aktuelle bygningsdelene hadde nådd en alder hvor vedlikehold var påregnelig. Når det gjaldt parkeringsplassen viste selskapet til at det hadde vært en fast praksis i sameiet at hver seksjonseier i sameiet Elgfaret 61 benyttet seg av hver sin parkeringsplass. Saken ble oversendt til Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring, som ga kjøper medhold i at manglende biloppstillingsplass representerte en mangel i henhold til avhl. § 3-8. Panelets tilstand representerte også et vesentlig avvik fra det kjøper kunne forvente i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt. Forringelse av isolasjonen var imidlertid noe kjøper måtte forvente på grunn av naturlig elde, og representerte ikke en mangel ved boligen. Selskapet var uenig i sekretariatets avgjørelse, og kjøper har av den grunn klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 135.605,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Manglende parkeringsplass, avhendingslova § 3-8

I henhold til bestemmelsen er selger ansvarlig dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene. Forholdet utgjør likevel ikke en mangel dersom opplysningen er rettet på en tydelig måte forut for avtaleinngåelsen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Av salgsdokumentasjonen fremgikk det at seksjonen hadde fast biloppstillingsplass på sameiets tomt. Det er på det rene at den enkelte seksjon ikke har egen eksklusivparkeringsplass, men at enhver sameier hadde rett til å parkere på sameiets fellesareal så fremt det var ledig plass. Av sakens dokumenter fremgår det at klager flere ganger har vært henvist til å finne parkering i offentlig vei.

Nemnda finner det klart at det er gitt en konkret objektivt uriktig opplysning knyttet til parkeringsforholdene. Opplysningen er i sin alminnelighet motiverende og det må derfor legges til grunn at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen mellom partene. Forholdet utgjør derfor en mangel i henhold til avhendingslovens § 3-8.

Utvendig panel, avhendingslovens § 3-9 annet alternativ

For at eiendommen skal kunne anses for mangelfull etter lovens § 3-9 annet alternativ, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Foruten utbedringskostnadenes størrelse, tas det i vurderingen blant annet hensyn til eiendommens alder, inntrykket eiendommen ga ved besiktigelsen, gitte opplysninger og kjøpesummens størrelse.

Av salgsdokumentasjonen fremgikk det at ytterveggene var noe værslitt. Når det viser seg at ytterpanelet må skiftes i sin helhet grunnet omfattende råteskader, representerer dette etter nemnda sitt syn et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. Dette selv om det i den tekniske verdiberegning var gjort et fradrag for elde og slitasje på i alt kr 250 000,-. Forholdet utgjør etter dette en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet alternativ.

Nemnda er ikke bedt om å ta stilling til prisavslaget størrelse, jf avhendingslovens § 4-12. Når det gjelder ytterveggen bemerkes det imidlertid at det må gjøres fradrag for den forbedrede standard utbedringen medfører. Dette særlig i forhold til den forbedrede isolasjonsverdi utskiftningen av isoleringen vil medføre.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-205.

4-romsleilighet ble i april 2006 solgt "som den er" for kr 2.200.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og verdi- og lånetakst (**bilag 3**). Fra salgsoppgaven hitsettes:

Parkering:

Fast biloppstillingsplass på sameiets tomt.

I verdi- og lånetakst (**bilag 3**) ble det blant annet opplyst:

Pkt. 230 Yttervegger:

... Øvrige yttervegger i bindingsverk, utvendig panelt. Vedlikehold: Noe værslitasje i panel.

Teknisk verdiberegning:

Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.l. 250 000 kr.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 4**) opplyste selger:

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

Kjøper overtok eiendommen 08.05.2006 (**bilag 1**). Etter overtakelsen oppdaget kjøper sopp og råte i boligens ytterpanel, samtidig som at det ble oppdaget at boligen manglet isolasjon. I tillegg hadde boligen blitt solgt med egen parkeringsplass, noe som viste seg å ikke være tilfelle. Ved brev av 02.07.2006 reklamerte kjøper til ACE European Group Ltd (**bilag 5**) etter å ha blitt informert av megler om at ACE var selgers eierskifteforsikringsselskap, jf. brev av 29.06.2006 (**bilag 6**).

Vedlagt reklamasjonen fulgte rapport fra Spiker'n Bygg AS v/ Jimmy Munkvold datert 23.03.2006 (**bilag 5**) hvor følgende ble avdekket:

*"... Huset i Elgefaret 61 er etter midt syn i en veldig dårlig tilstand. Det er mye synlig og fremskreden råte. Jeg vil ikke anbefale en delvis utbedring, da dette vil være kostbart i forhold til hvilket resultat dere vil sitte igjen med når man ser på huset som en helhet. Et annet aspekt er isolering, huset deres er mest sannsynlig ikke isolert. Det er god økonomi å isolere hus med dagens strømpriser. Jeg vil anbefale og fjerne all panel på huset, isolere eksisterende vegger, lekte ut med 48*48 mmm og isolere med 50 med mer. (U-verdien i veggen vil da reduseres fra ca. 0,96 til 0,28). Det må også etableres en vindsperre på yttersiden..."*

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til ca. kr. 950,00 pr. kvm. eks. mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper rettet i tillegg en reklamasjon til Crawford & Company AS som er saksbehandler for forsikringsselskapet ACE European Group Ltd, ved brev datert 30.06.2006 (**bilag 7**). I reklamasjonen anførte kjøper at selger måtte ha hatt kjennskap til de feil som hadde blitt avdekket i panel og manglende isolasjon. Det ble vist til at det var godt synlig og fremskreden råte som gjorde at panelet i huset måtte skiftes. Kjøper anførte også at hun ikke hadde fått opplyst at boligen manglet isolasjon. Videre anførte kjøper at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger ved salget:

"... I verdi- og lånetaksten utført av Takstsenteret på Bekkestua, står det at det er noe værslitasje i panel. Når alt utvendig panel må byttes er det mer enn noe slitasje. Taksten er derfor direkte feil".

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt viste kjøper til at seksjonen uten tvil var i vesentlig dårligere stand ettersom alt utvendig panel måtte rives og settes opp på nytt, samtidig som at seksjonen ikke var isolert. Når det gjaldt parkeringsplassen anførte kjøper:

"Iht salgsoppgaven og informasjon gitt av selger har seksjonen i Elgfare 61 fast biloppstillingsplass på sameiets tomt. Dette var et viktig punkt for at kjøper skulle kjøpe boligen. Ref Elgfarets Sameiets styreleder Nicolai W. Christie tlf.67149739, så stemmer ikke dette. Det viser seg at ingen i sameiet har fast biloppstillingsplass. Dette gjør at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Boligen er mindre verdt uten en fast biloppstillingsplass og kjøper krever derfor refusjon av salgssummen pålydende kr. 50.000,- for "tap" av fast parkeringsplass".

Selger (Lisa Henden) innga sine kommentarer til reklamasjonen ved brev til Crawford & Company datert 06.07.2006 (**bilag 8**). Selger hadde ikke kjennskap til råte i husets panel. Vedrørende panel ble det av selger videre anført:

"Det fremkommer av taksten at det er "værslitasje i panel". Dette er en særskilt oppfordring til en interessent å undersøke forholdet nærmere før det legges inn bud. Kjøper opplyser da også at det er synlig råte i panelet. Det må derfor legges til grunn at dette er sett og akseptert av kjøper, spesielt ettersom kjøper viser til en befaring gjort den 23.mars 2006 der dette fremkommer, og denne dato er forut for overtakelsen av eiendommen. På overtakelsestidspunktet ble dette ikke kommentert. På denne bakgrunn må det være mulig å hevde at det er reklamert for sent, og jeg mener derfor at dette må være det prinsipale standpunkt fra denne side, og at en overfor kjøper ikke inngår i realitetsdrøftelser. Videre vil undertegnede hevde at det påståtte tap på NOK 100.000 ikke er så stort at det omfattes av avhendingslova § 3-9 andre ledd slik dette er fastsatt i rettspraksis".

Når det gjaldt forholdet vedrørende manglende parkeringsplass, forklarte selger:

"Ordlyden i salgsdokumentene er utarbeidet av megler på bakgrunn av opplysninger gitt av undertegnede. Bygningen den aktuelle leiligheten ligger i inneholder seks seksjoner, og på bygningens tomt er det (minst) seks biloppstillingsplasser, i tillegg til en garasje der det leies ut to plasser til seksjoner i andre bygninger i sameiet. Fast praksis i bygningen har vært at hver seksjon

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

disponerer en biloppstillingsplass. Hvorvidt dette forholdet er tinglyst eller på annen måte formalisert er ukjent for selger, men antas enten kontrollert av megler eller vurdert av denne som uvesentlig i forhold til ordlyden”.

Selger anførte etter dette at det ikke fremkom at kjøper hadde lidd noe økonomisk tap eller blitt påført noen praktisk ulempe ved at det ikke forelå noen fast oppstillingsplass. Kjøper stilte heller ikke noen spørsmål om dette før avtaleinngåelsen, og gav heller ikke uttrykk for at dette var av spesiell betydning i forbindelse med budgivning/kjøp.

Kjøpers reklamasjon og selgers kommentar ble oversendt til Protector Forsikring ASA. Det er uklart når dette ble gjort. Selskapet informerte imidlertid kjøper/klager, selger og megler ved brev av 07.07.2006 om at reklamasjonen var mottatt og saken tatt under behandling (**bilag 9**).

Ved e-post av 17.07.2006 (**bilag 10**) oversendte selger nye kommentarer i saken. Innholdet var så å si identisk med det brev som ble sendt til Crawford & Company 06.07.2006 (**bilag 8**).

Ved brev av 18.07.2006 (**bilag 11**) informerte kjøper om at sameiet hadde besluttet å utbedre råteskaden på panel, og at det derfor kunne bli vanskelig å utsette utbedringer.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev av 26.07.2006 (**bilag 12**). Når det gjaldt forholdet vedrørende råteskader i yttervegger så viste selskapet til den opplysning kjøper fikk i verdi- og lånetakst om at det var noe værslitasje i panelet. I tillegg fremgikk det av skaderapport av Spiker'n Bygg at det var snakk om synlig og fremskreden råte. Det ble også lagt vekt på at boligens panel var 50 år gammelt, og ville således ha behov for vedlikehold eller utskiftning.

Når det gjaldt mangelfull isolasjon anførte selskapet følgende:

”Når det gjelder mangelfull isolasjon kan vi ikke se at det er godtgjort at dette er i strid med datidens byggeskikk eller regler, som er vurderingstemaet her. Man kan på ingen måte forvente at et bygg fra 1956 er i samsvar med nyere krav til isolasjon. Det er ikke gitt opplysninger fra selger om at det skal være isolasjon i boligen. Det kan derfor ikke sies å ha vært gitt uriktige opplysninger. Det er også gjort et fradrag i den tekniske verdiberegningen på 250 000,- kr for gjenstående arbeider, alder, utidsmessigheter eller lignende. Dette betyr at det vil kunne være påregnelig at det vil være et behov for vedlikehold og utbedring av boligen”.

Videre vurderte selskapet utbedringskostnadene for å være for lave til at vesentlighetsvilkåret i § 3-9, 2.pkt var oppfylt:

”Det skal i henhold til rettspraksis gjøres et fradrag for standardheving og økt levetid når den aktuelle bolig ikke er ny. De enkelte bygningsdeler har en begrenset levetid, det vil over tid være nødvendig med oppgraderinger og oppussing. Fradraget for standardheving og økt levetid er

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

nødvendig for å gjenopprette balansen mellom kjøpers og selgers ytelser. Fastsettelsen av fradraget er skjønnsmessig, men må selvsagt være forholdsvis høyt i dette tilfellet på grunn av panelets alder.

Man må i denne vurderingen se på størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen. I henhold til rettspraksis må utbedringskostnadene utgjøre 3-5 % av kjøpesummen for å kunne være et vesentlig forhold. Etter et standardfradrag som redegjort for ovenfor, så er dette ikke tilfelle i denne saken.

Et annet forhold her er at utgiftene til utskiftning av panel vil måtte deles på de seks enhetene i denne boligen. Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at det i denne saken foreligger et slikt vesentlig avvik at selger kan holdes ansvarlig for dette ut i fra avhl. § 3-9, 2.pkt”.

I tillegg anførte selskapet at kjøper hadde reklamert for sent i henhold til avhl. § 3-19 ettersom forholdet ble oppdaget allerede 23.03.2006, men at reklamasjonen ikke ble fremmet overfor selger før 05.07.2006.

Til slutt i brevet vurderte selskapet forholdet vedrørende biloppstillingsplass:

”Megler opplyste på visning at hver leilighet har sin faste plass. Det ble på ingen måte opplyst at hver leilighet er eier av en parkeringsplass. Det er en såpass fast ordning at det vil være mulig for deg å for eksempel bygge garasje eller ha motorvarmer på din plass. Det er ingen andre i sameiet som vil kreve å parkere på din plass. Vi kan derfor ikke se at det skal være gitt uriktige opplysninger om dette forholdet etter avhl. § 3-8. Vi kan heller ikke se at opplysningene er mangelfulle etter avhl. § 3-7. Det foreligger ingen mangel ved eiendommen”.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret ved brev av 12.09.2006 (**bilag 13**). Det ble anført at utbedringskostnadene sett i forhold til kjøpesummen utgjorde 4,3 % av kjøpesummen (kr 94.707,-) etter at kostnadene hadde blitt delt på de 6 sameierne i Elgfaret 61. Etter en kvantitativ betraktning var vesentlighetskriteriet etter avhl. § 3-9, 2.pkt oppfylt. Det ble vist til ordebekreftelse fra Østerås Byggservice AS av 25.07.2006 som ble vedlagt som bilag 5 i klagen.

I forhold til selskapets anførsel vedrørende standardheving ble det av kjøper anført:

”På vegne av Falstad avvises påstanden om at utbedringen må ses på som en standardheving. Ved standardhevingsbetraktningen kan man ikke med rette påstå at hele utbedringen innebærer en standardheving som følge av nye materialer. Det er i dette tilfellet fullstendig nødvendig å skifte ytterpanelet samt bærehjelke i sin helhet som følge av råteskader. Det er da selvfølgelig naturlig å bruke nye materialer og forholde seg til dagens byggeskikk, men man kan ikke hevde at dette i denne vurderingen kan kalles en standardheving. Standardheving snakker man om når det foretas ekstraordinært arbeid/tilleggsarbeid av en annen karakter/type enn den nødvendige utbedring som gjør at boligen heves i standard. Uansett om Protector fortsatt skulle hevde at det foreligger

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

standardheving, kan man ikke legge til grunn at utbedringskostnadene i sin helhet innebærer standardheving, for så å avvise hele kravet”.

Når det gjaldt råteskader i ytterpanel/yttervegger kom kjøper med et forlikstilbud pålydende en utbetaling av kr. 64.707,-.

Kjøper bestred videre selskapet vurdering om at kjøper hadde reklamert for sent etter avhl. § 3-19. Her ble det anført:

”Korrekt faktum er at kjøper flyttet inn i mai 2006. I husmøte med samtlige seksjonseiere i Elgefaret 61, den 28.06.2006, ble hun for første gang gjort kjent med råteproblematikken. Falstad fremsatte sitt reklamasjonskrav ved brev til Crawford & Company den 30.06.2006. Det foreligger følgelig ingen tvil om at kravet er fremsatt i tide. Falstads krav kan derfor heller ikke avvises på dette grunnlag”.

Det ble til slutt i klagen til FKK fastholdt at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger da det i salgsprospektet ble opplyst at det fulgte med fast biloppstillingsplass på sameiets tomt:

”Opplysningen om parkeringsplass i nærhet til boligen ble vektlagt i stor grad av kjøper forut for boligkjøpet av praktiske og bekvemmelige hensyn. Falstad var villig til å tilby et større beløp for eiendommen på bakgrunn av denne opplysningen, enn det hun ville ha gjort dersom opplysningen omkring parkeringsmulighetene stemte med den faktiske situasjonen, nemlig at det er vanskelig å finne parkeringsplass, selv også i gata. For Falstad var opplysningen om fast biloppstillingsplass på tomten så viktig at hun innkalkulerte kr. 100.000,- ekstra i sine bud som verdi på fast og lett tilgjengelig parkering. Falstad krever kr. 100.000,- i prisavslag som følge av denne uriktige opplysningen om eiendommen”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter, samt innga kommentarer i saken ved brev til FKK datert 09.10.2006 (**bilag 14**). Her ble det blant annet anført:

”Vi deler ikke Ulseths oppfatning med hensyn til hva som utgjør en standardforbedring. Hun sier at man kun taler om en standardforbedring dersom det foretas ekstraordinært arbeid/tilleggsarbeid av en annen karakter/type enn den nødvendige utbedringen. Dette er ikke riktig. Det innebærer en standardforbedring når man skifter ut ytterpanel som er 50 år, med nytt ytterpanel. Dette fordi levetiden for panelet nullstilles”.

Når det gjaldt biloppstillingsplass så anførte selskapet at det fremsto som underlig dersom forholdene skulle ha endret seg slik fra selgers eiertid til kjøper overtok. Selskapet ba om en uttalelse fra sameiet dersom det viste seg at kjøper ikke hadde mulighet til å ha en fast biloppstillingsplass på sameiets tomt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper innga ytterligere kommentarer til FKK ved brev av 18.10.2006 (**bilag 15**). Det ble fastholdt at kjøper ikke kunne regne med at hele ytterpanelet måtte skiftes ut, selv om det ble opplyst i verdi- og lånetakst at det var "noe værslitasje" i ytterpanel.

Når det gjaldt kjøpers reklamasjon så viste kjøpers advokat til at kjøper ikke ble gjort kjent med befaringen av Spiker'n Bygg av 23.03.06 før sameiermøtet den 28.06.2006. Reklamasjonsfristen var derfor overholdt. Kjøper utvidet det juridiske grunnlaget for mangelskravet:

"Det hevdes på vegne av Hanne Falstad at selger forut for kontraktsinngåelsen en 04.04.2006 "kjente eller måtte kjenne til" at det hadde vært befaring i sameiet v/Spiker'n Bygg samt den skriftlige uttalelsen fra dette firmaet av 23.03.2006. Man kan fra denne side ikke se at det foreligger rimelig grunn til at selgeren ikke skulle kjenne til dette i kraft av at selger på dette tidspunkt hadde status som medeier/sameier i huset. det er uttalt i prp. S. 89, og også i rettspraksis at vilkåret "kjente eller måtte kjenne til" er oppfylt dersom det ikke foreligger rimelig grunn til at selger ikke skulle kjenne til opplysningen. Videre var dette en så viktig og sentral opplysning at kjøperen hadde grunn til å regne med å få denne. Det er også helt på det rene at dersom opplysningen var gitt på forhånd ville dette ha fått betydning for hvorvidt Falstad i det hele tatt hadde inngått avtale om kjøp, og i tilfelle avtaleinngåelse ville hun tilbudt en lavere kjøpesum hvor antatte utbedringskostnader var tatt i betraktning".

Selskapet skrev tilsvaret til kjøpers brev, ved brev til FKK datert 09.10.2006 (feil dato), (**bilag 16**). Når det gjaldt kjøpers anførsel om at selger kjente eller måtte ha kjent til befaringen 23.03.06 av Spiker'n Bygg, ble det anført:

"På direkte spørsmål fra selskapet vedrørende dette så avviser vår forsikringstaker Lisa Henden at hun har hatt kjennskap til denne befaringen. Vi vil her understreke at det var sameiet som rekvirerte befaringen. Henden har naturlig nok ikke deltatt på møter i sameiet etter denne datoen heller, og kan derfor ikke ha fått informasjon om dette. Hun har vært i full gang med å flytte og det eneste hun vet er at det skal ha vært avholdt en generalforsamling rundt de tider (08.05.06) hvor overtakelsen fant sted. Dersom det eventuelt skal ha blitt sendt ut et informasjonsskriv i etterkant, vedrørende hva som ble gjennomgått på generalforsamlingen, så har dette i så fall blitt sendt ut til sameierne etter at Henden hadde flyttet ut. Vi mener derfor at det foreligger en rimelig grunn til at Henden har vært ukjent med denne befaringen".

Ved brev av 29.01.2007 (**bilag 17**) vedla kjøper utskrift av e-post fra styret til Elgfaret sameie som opplyste at eierne ikke hadde eksklusiv rett til biloppstillingsplass. Av e-posten hitsettes:

"... I utgangspunktet kan enhver sameier parkere på ledige parkeringsplasser innenfor sameiets fellesareal. Ingen sameier har rett til eksklusive bruksrettigheter med mindre de kan dokumentere at de har ervervet en slik bruksrett. Styret har ikke myndighet til å gi noen seksjonseiere en slik eksklusiv bruksrett".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet innga sine kommentarer til kjøpers brev ved brev feildatert brev 09.10.2006 (skulle vært 19.02.2007) (**bilag 18**). Vedrørende biloppstillingsplass kommenterte selskapet:

"Vedlagt Deres brev fulgte en uttalelse fra styret i Elgfaret Sameie. Denne uttalelsen bekrefter at enhver sameier kan parkere på ledige parkeringsplasser innenfor sameiets fellesareal. Dette bekrefter derfor at selger har gitt riktige opplysninger med hensyn til at man som medlem av sameiet har mulighet til å parkere på sameiets fellesareal.

Det er slik at det gjennom salgsdokumentasjonen ved salget på ingen måte har vært gitt uttrykk for at man her taler om en parkeringsplass som man eier, eller som man har eksklusiv bruksrett til. Når man har omtalt denne boligen som fast biloppstillingsplass så er dette fordi dette var i samsvar med praksisen mellom beboerne av denne boligen. I salgsoppgaven har også selger presisert at biloppstillingsplassen er på sameiets tomt.

Vi kan ikke se at det er sannsynliggjort at kjøper ikke har en parkeringsplass til bilen. Det fremstår derfor som uklart for denne siden hvorfor har reklamert over dette".

I brevet vedla selskapet kopi av meglers skriftlige uttalelser vedrørende biloppstillingsplass (**bilag 19**).

I brev av 19.04.2007 (**bilag 20**) innga kjøper ytterligere opplysninger angående biloppstillingsplass. Som bilag 1 i klagen fulgte e-post fra styreleder i Elgfaret Sameie hvor blant annet det fremgikk at:

"Det er totalt 72 seksjoner i sameiet. Når det gjelder antall parkeringsplasser, vet jeg ikke om du tenker på antall garasje plasser? Dette tallet har jeg ikke i hodet ... Med tanke på parkeringsplasser så har vi generelt kun parkering på offentlig vei".

I følge kjøpers advokat hersket det ingen tvil om at opplysningen "fast biloppstillingsplass" var uriktig når det viste seg at kjøper i praksis ble henvist til å parkere på offentlig vei. Videre anførte kjøper:

"Etter å ha kontaktet noen meglere som kjenner til prisene i det aktuelle området, har vi fått muntlig bekreftelse på at en objektiv verdi på en fast parkeringsmulighet antas å kunne ligge i sjiktet ca. kr. 25.000,- til 50.000,-. Undertegnede velger å respektere ønsket fra eiendomsmeglerne om ikke å bli trukket inn i denne konkrete reklamasjonssaken, og vil derfor ikke vise til noen navn. Det er uansett snakk om en objektiv verdivurdering i dette tilfellet".

I brevet så frafalt kjøper sin anførsel om at selger forut for kontraktsinngåelsen "kjente eller måtte kjenne til" at Spiker'n Bygg tidligere hadde foretatt befarng.

I brevet ble det i bilag 2-4 fremlagt oversikt over kostnadene ved å utbedre isolasjon og panel for sameiet Elgfaret 61. Utbedringskostnadene for hele sameiet kr. 560.391,63,-. Fordelt på seks

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

seksjonseier ble det kr. 93.398,60,- å betale for kjøper. Fratrasket isolasjonskostnadene ble det kr. 85.605,- å betale for kjøper for utbedring av råteskadene.

Selskapet kommenterte kjøpers brev i brev av 27.05.2007 (**bilag 21**). Vedrørende biloppstillingsplass ble det bemerket:

"Uttalelsen fra lederen i styret Nicolai W. Christie er generell og handler ikke konkret om Elgfare 61. Uttalelsen ville hatt større verdi om den var konkret. Som Christie sier så er det hele 72 seksjoner i sameiet. Kan det være at styret ikke innehar detaljkunnskaper om alle seksjonene?"

Uttalelsen sier ikke at det ikke finnes parkeringsplasser på sameiets tomt utenom garasjeplassene. Uttalelsen virker noe uklar. Vi bestrider på ingen måte at det generelt er parkering på offentlig vei. Men ut i fra vår kjennskap til saken, så skal det i tillegg være biloppstillingsplasser på sameiets tomt. Vi kan ikke se at det er sannsynliggjort at det ikke er biloppstillingsplasser på sameiets tomt ved Elgfare 61. Dersom det ikke skulle være tilfelle så burde det være en enkel sak for kjøpers advokat å bevise dette på en tilstrekkelig måte. Generelle og uklare uttalelser fra styret kan ikke tillegges vekt.

Det må også bemerkes at man ikke kan vektlegge anonyme uttalelser fra meglere, om hvilken pris man må sette på opplysningen av en fast biloppstillingsplass. Vi stiller oss undrende til en slik form for bevisføring".

Når det gjaldt utbedringen av panel på ytterveggene fastholdte selskapet at dette utgjorde en betydelig standardforbedring som måtte hensyntas.

Saken ble oversendt Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring 29.06.2007.

Kjøpers advokat oversendte sin kommentar til det siste brevet fra selskapet, ved brev av 03.07.2007 (**bilag 22**). Kjøpers advokat viste til at sakens faktum var at kjøper stort sett hadde blitt henvist til gateparkering, og at dette ikke stemte med den opplysning som ble gitt forut for avtaleinngåelsen. Vedlagt brevet fulgte uttalelse fra styreleder, Aktiv eiendomsmegling og Meglerhuset vedrørende verdifastsettelse av en fast biloppstillingsplass. Det ble fremmet et erstatningskrav på kr. 50.000,- som følge av den uriktige opplysningen.

Når det gjaldt utbedring av råteskader og standardheving, uttalte kjøpers advokat:

"I forhold til denne problematikken understrekes nok en gang at ytterpanelet var gjennområttent og at det var absolutt nødvendig med utbedring. Når man utbedrer kan man ikke legge til grunn at man skal bruke gamle materialer ved utbedringen. Det er gjort fradrag for standardbedring i form av oppgradert isolasjon i tidligere fremsatt krav på vegne av Falstad. På bakgrunn av det ovennevnte fastholdes at korrekt krav er kr. 85.605,-.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Den 12.09.2006 fremsatte undertegnede imidlertid et forlikstilbud på vegne at Falstad for så vidt gjelder kravet under råteproblematikken. Forlikstilbudet lød på kr. 64.700,-. Dette tilbudet gjelder fortsatt. Det tas forbehold om å trekke tilbake dette forlikstilbudet i forbindelse med eventuell retts sak".

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ga kjøper medhold ved avgjørelse datert 06.07.2007 (**bilag 23**). Sekretariatet var av den oppfatning at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger vedrørende biloppstillingsplass:

"Av salgsoppgaven følger det: "Fast biloppstillingsplass på sameiets tomt". Bruken av begrepet "fast" innebærer etter en alminnelig forståelse av hva klager har krav på en helt bestemt parkeringsplass på sameiets tomt. Etter sekretariatets oppfatning er denne opplysningen så konkret at kjøper måtte kunne forvente at hun hadde en eksklusiv bruksrett til en bestemt parkeringsplass. Det er det på det rene at kjøper ikke har og det foreligger derfor objektivt sett en uriktig opplysning. Bruken av uttrykket "sameiets tomt" gir ikke grunn til tvil. Det som skulle ha stått i salgsoppgaven var "felles biloppstillingsplass". det er ikke gjort og det foreligger en uriktig opplysning. Selskapet har vist til at det er gode parkeringsmuligheter i sin korrespondanse og at det praktiseres slik at man har "faste" plasser. Dette er først og fremst et moment i vurderingen av om den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.

Etter sekretariatets vurdering har den uriktige opplysningen virket inn på avtalen, jf. Avhendingslovens § 3-8, 2.ledd. Det vises til at mulighetene for parkering kan ha stor betydning i tettbygde strøk og vil ha betydning for verdilvurderingen av eiendommen. Særlig gjelder dette i de større byene, hvor parkeringsmulighetene er små. Dersom selskapet er av den oppfatning at den uriktige opplysningen ikke har innvirket på avtalen, så er det selskapet som har bevisbyrden for dette, jf. blant annet "arealavvik-dommen". I den sammenheng vises det til at sekretariatet skal avgjøre saken basert på den skriftlige dokumentasjonen. Om og i hvilken grad det foreligger alternative parkeringsmuligheter er ikke godt nok opplyst for sekretariatet, som da må konkludere med at det foreligger en mangel etter avhendingslovens § 3-8".

Når det gjaldt forholdene vedrørende panel var sekretariatet av den oppfatning at når forholdet var så omfattende at hele panelet måtte skiftes ut på grunn av råte, forelå det et avvik fra kjøpers forventninger til boligen. Videre når det gjaldt utskiftning av isolasjon måtte kjøper legge til grunn at isolasjonen var fra byggeåret, og forringelse med årene kunne da ikke være et avvik fra kontrakten. Når det gjaldt vesenlighetsvurderingen av panel og manglende biloppstillingsplass etter avhl. § 3-9, 2.pkt bemerket sekretariatet imidlertid:

"Sekretariatet er for øvrig av den oppfatning at det må gjøres et standardfradrag i utmålingen ved at kjøper her får nytt for gammelt. Det vises til at kjøper etter kontrakten måtte ta høyde for at panelet hadde et vedlikeholdsbehov. Utmålingen skal skje med utgangspunkt i kjøpers andel av felleskostnadene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet kan ikke se at selskapet har foretatt en samlet vurdering og ber derfor selskapet vurdere på nytt om det foreligger et "vesentlig" avvik fra kjøpers forventninger som begrunner et prisavslag, jf. Avhendingslovens § 3-9, 2.pkt".

Til slutt i avgjørelsen ga sekretariatet følgende anbefaling:

"Selskapet anbefales og foreta en ny vurdering av om det foreligger et "vesentlig avvik" fra kjøpers forventninger som begrunner et prisavslag. Dersom partene ikke blir enige, bør saken fremlegges direkte for Klagenemnda for Eierskifteforsikring".

På bakgrunn av sekretariatets avgjørelse ba kjøpers advokat i brev av 26.09.2007 (**bilag 24**) om å få selskapets tilbakemelding.

Ved brev av 30.09.2007 (**bilag 25**) opplyste selskapet at det var uenig i det resultat KKFE hadde kommet frem til, og fastholdte sitt tidligere standpunkt i saken.

Kjøper ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev til selskapet datert 03.10.2007 (**bilag 26**).

Selskapet oversendte sakens dokumenter til vurdering i KFE ved brev av 09.10.2006 (**bilag 27**). I brevet opplyste selskapet samtidig om at de var enig med sekretariatet i at hvorvidt man i praksis hadde en biloppstillingsplass eller ikke, hørte med under vurderingen av hvorvidt forholdet kunne antas å ha virket inn på kjøpsavtalen etter avhl. § 3-8. Selskapet hadde innhentet en skriftlig uttalelse fra selgers tidligere nabo som ble vedlagt brevet. Naboen bekreftet i e-post datert 12.10.07 at man i praksis hadde en biloppstillingsplass pr. leilighet.

Når det gjaldt utvendig panel kommenterte selskapet:

"Når det gjelder utvendig panel så stiller jeg spørsmålstegn ved at KKFE ikke legger større vekt på alder på denne bygningsdelen, mens man legger avgjørende vekt på dette ved vurderingen av isolasjonen. Da bygningsdelene er av samme alder finner jeg dette underlig. Isolasjon har ikke kortere levetid enn utvendig panel".

Ved brev av 19.11.2007 (**bilag 28**) til KKFE purret kjøpers advokat på saken, og ba om en tilbakemelding på forventet saksbehandlingstid i klagenemnda.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt manglende biloppstillingsplass representerer en mangel etter avhl. § 3-8. Videre blir spørsmålet om biloppstillingsplass, råte i panel og manglende isolasjon representerer et "vesentlig avvik" fra kjøpers forventninger som begrunner et prisavslag etter avhl. § 3-9, 2. pkt.