

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE - 112 22.12.08

Saken omhandler: Fukt- og råteskader i vegger og i bærende konstruksjoner. Selgers rettingsadgang etter avhl. § 4-10.

Eiendom oppført i 1965, ble høsten 2007 solgt ”som den er” for kr. 4.785.000,- . I januar 2008 reklamerte kjøper v/advokat til selskapet over lekkasje rundt vinduer og råteskader i bærende yttervegg. Det ble utarbeidet skaderapport som slo fast at fukt- og råteskadene skyldtes utettheter rundt boligens vinduer. Selger opplyste til selskapet at boligens vinduer ble skiftet av fagfolk i 2004 og 2006. Selskapet varslet regress til utførende håndverker, som ble bedt om å besiktige boligen. Ved besiktigelse fremgikk det at kjøper allerede hadde igangsatt tiltak for å utbedre de reklamerte forhold. Selskapet avsto av den grunn kjøpers reklamasjon under den henvisning av at selger hadde blitt fratatt sin rettingsadgang etter avhl. §§ 4-10 og 4-11. Kjøper opprettholdt sitt krav og gjorde gjeldende at utbedringene ble utført for å begrense ytterligere skader.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 168 750,-, inkl. mva

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I henhold til avhendingsloven § 4-10, har selger rett til å utbedre forholdet for egen regning, med mindre dette vil medføre urimelig ulempe for kjøperen, eller kjøper har særlig grunn til å motsette seg dette. Dersom selger avskjæres fra å benytte seg av rettingsadgangen, vil kjøper tape retten til å gjøre prisavslagskrav gjeldende.

Selgers – og derved eierskifteforsikringssselskapets – frist for å fremsette tilbud om retting løper fra og med det tidspunkt den nøytrale reklamasjon ble fremsatt den 10.01.08.

I sitt brev av 04.02.08 ga klagers advokat selskapet frist til 25.02.08 med å besiktige forholdene og evt. benytte utbedringsretten. Selskapet måtte derfor kunne innrette seg etter denne dato og legge til grunn at skadene ikke var utbedret før dette tidspunktet. Selskapet hadde imidlertid på sin side en oppfordring til å reagere innen denne dato.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Lekkasje fra utettheter rundt vinduer og overganger fra mur til vinduer har medført råteskader i bærende yttervegger og bjelker.

Hendelsesforløp: *Vann har rent inn langs vannbord og inn i vegger.*

Skadeårsak: *Manglende tettinger rundt vinduer og overganger fra mur til vinduer.*

Skadeomfang: *Hele yttervegg mot sør er skadet. Utskifting av; stenderverk, utvendig kledning og eternitt plater, vindtetting med plater, isolasjon, innvendig dampsperre, innvendig plater, gulyplater, forsterke bjelker, rive spalte panel under overheng, bytte plater, ny isolasjon. På grunn av innvendig furu gulv er av ukurant størrelse og dimensjon erstattes dette med parkett.*

Igangsatte tiltak: *NN har engasjert byggmester som har åpnet konstruksjoner og begynt med utbedring av skader.*

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 168 750,- inkl. mva. Av dette var kr. 18 750,- inkl. mva tilknyttet utbedring av skader som følge av lekkasje på bad.

Ved brev datert 04.02.2008 oversendte kjøpers advokat skaderapporten til selskapet **(bilag 5)**. I brevet ble det anført:

”... Som det fremgår av den vedlagte skaderapporten, hefter det omfattende feil ved hele ytterveggen i sør. Det er avdekket omfattende utettheter og lekkasjer rundt vinduer og i overganger fra mur til vinduer. Disse utetthetene har medført råteskader i bærende yttervegger og bjelker...

...Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 2.alternativ.

De fleste vinduer på sørsiden av boligen er skiftet i nyere tid. Vinduene på soverommene er fra 2006, mens i stuen er vinduene skiftet ut i 2004. Det er eldre fukt- og råteskader rundt vinduene som indikerer at det har vært utettheter over tid, samt aktivt fuktinnsig, grunnet feilmontering av de nye vinduene.

Det er fuktmerker i parketten under vinduene, og tydelige tegn til at det er smurt silikon rundt vinduene, i et forsøk på å tette disse. Selger har tydelig vært kjent med forholdet, uten å opplyse om det.”

Kjøpers advokat opplyste at dersom selger eller selskapet ønsket å besiktige forholdene og evt benytte utbedringsretten, måtte kjøpers advokat kontaktes innen tre uker.

I brev datert 17.02.2008 til selskapet innga selgers sønn sine opplysninger vedrørende eiendommen **(bilag 6)**. Fra brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”...Det er riktig som det blir hevdet i brevet fra HELP, nemlig at vinduene på sørsiden ble skiftet rundt 2004 og 2006.

Ved brev datert 27.02.2008 fra selskapet ble håndverkerfirmaene Glassmester Gjesdal AS og Hauge Bygg AS varslet om en mulig regress (**bilag 7**).

”Vi vurderer reklamasjonen dit hen at kjøper er dekningsberettiget i henhold til håndverkertjenesteloven av 16.juni 1989 nr. 63.

Dersom De ønsker å rette forholdet, jf. Håndverkertjenestelovens § 24, ber vi om en rask tilbakemelding på dette.

For det tilfelle at De ikke ønsker å rette manglene, gjør vi Dem oppmerksom på at vi vil holde Dem ansvarlig for det økonomiske tapet selskapet blir påført som en følge av prisavslaget kjøperne må innrømmes og de kostnader som påløper i forbindelse med dette, jf. Håndverkertjenestelovens § 17 jf. §§ 21 bokstav c og 28.”

Ved brev datert 04.03.2008 informerte Glassmester Gjesdal AS til selskapet at de aldri hadde mottatt noen reklamasjoner fra tidligere eier på det utførte arbeidet (**bilag 8**). Krav om ufagmessig utført arbeid ble avvist.

I e- post datert 04.03.2008 til selskapet opplyste Hauge Bygg AS at de ønsket å foreta en befaring av skadene, slik at de kunne avdekke skadens årsak (**bilag 9**).

Ved e- post datert 05.03.2008 ba selskapet Glassmester Gjesdal ta stilling til om forholdene ville besiktiges (**bilag 10**).

Ved brev av 06.03.2008 til selskapet innga Glassmester Gjesdal sine kommentarer (**bilag 11**). Her ble det opplyst følgende:

”Til Deres orientering mottok vi mail fra Dem 27.02.08 og var på befaring torsdag 28.02.08. Allerede da var all råteskade utbedret og utvendige lister, beslag var skiftet. Så vi hadde ingen muligheter til å utbedre skade.”

Kjøpers advokat ble i e- post datert 10.03.2008 fra selskapet orientert om opplysningene i Glassmester Gjesdals brev av 06.03.2008 (**bilag 12**). Selskapet ba kjøpers advokat om tilbakemelding på hvilke arbeid som hadde blitt utført på yttervegg sør. Kjøper ga tilbakemelding i e-post datert 11.03.2008 (**bilag 12**). Fra e-posten hitsettes:

”Spesifikt gjort med yttervegg sør:

- tak stemplet av pga. bærevegg*
- alt reisverk under vinduer er kappet og fjernet pga. råte og umiddelbar fare for setningskader*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Eiendommen ble besiktiget av glassmester Gjesdal den 28.02.08. På dette tidspunkt var samtlige utvendige forhold utbedret. I henhold til uttalelser fra byggmester Siglen, ble utskiftning av vinduer utført før jul 2007 og de innvendige arbeider i løpet av mars 2008.

Slik saken ligger an, finner nemnda at man i vurderingen av om klager har sitt prisavslagskrav i behold, må skille mellom de utvendige og innvendige forhold.

Utvendige forhold

Når det gjelder de utvendige forhold, finner nemnda at klager ikke har forholdt seg til fristen han selv satte for retting overfor selskapet. Klager har derfor tapt retten til å gjøre prisavslagskrav gjeldende for disse.

Når det gjelder spørsmålet om klager likevel har krav på erstatning, må det etter nemndas syn sondres mellom de erstatningsposter som kunne vært krevd som prisavslag og erstatning for andre sidekostnader.

Nemnda ser det slik at erstatningspostene som kunne vært krevd dekket som prisavslag, må stå i samme stilling som kravet om prisavslag ville ha gjort, jf. Anderssen; Avhendingsloven s. 271 og Bergsåker; Kjøp av fast eiendom s. 323-324. Disse er derfor tapt. Når det gjelder erstatning for sidekostnader, vil eventuelle slike krav fremdeles være i behold.

Innvendige forhold

Nemnda legger i sin vurdering til grunn at de innvendige arbeider ikke var påbegynt den 10.03.08. Det vises her til uttalelsen fra byggmester Siglen av 14.04.08 gjengitt i sekretariatets redegjørelse.

Selskapet ble i brev av 04.02.08 gjort kjent med at klager hadde folk som var klare til å igangsette utbedringsarbeidene og selskapet ble gitt frist frem til 25.02.08 med å ta stilling til hvorvidt de ønsket å benytte seg av rettingsadgangen.

Som nevnt ovenfor, mener nemnda at selskapet hadde en oppfordring til å reagere innen den angitte fristen. Ved at selskapet ikke reagerte, måtte klager kunne legge til grunn at selskapet ikke ville utbedre. KFE finner derfor at klager har sitt krav i behold hva gjelder de innvendige forhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klager gis medhold for så vidt gjelder de innvendige forhold. For øvrig tas klagen ikke til følge.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-358

Enebolig ble i november 2007 solgt "som den er" for kr. 4.785.000,-, jf kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget fikk selger forelagt seg salgsoppgave med selgers egenerklæring og en verdi- og lånetakst datert 27.09.2007 (**bilag 2**).

Fra verdi- og lånetaksten (**bilag 2**) hitsettes:

"Pkt. 233 Vinduer og dører i yttervegg

...

Påkostninger:

Noen vinduer er skiftet siste årene.

Kjøper overtok boligen 30.11.2007 (**bilag 1**). Ved brev datert 10.01.2007 reklamerte kjøper via sitt forsikringsselskap Help Forsikring til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over fukt- og råteskader i vegger og i bærende konstruksjoner i tilknytning til en rekke vinduer i boligen (**bilag 3**). I reklamasjonen ble det anført:

"...Det er ikke gitt opplysninger om nevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som ble inngått."

Det ble i reklamasjonen opplyst om at det ville bli iverksatt undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang.

På oppdrag fra kjøpers advokat ble det utarbeidet skaderapport over eiendommen av takstmann Helge Madsen, datert 03.02.2008 (**bilag 4**). Fra skaderapporten hitsettes:

"Konklusjon skadeårsak:

... Manglende tettinger rundt vinduer og overganger fra mur til vinduer.

Generelt om skadestedet: