

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 059

04.12.2007

Saken omhandler: Brann i leilighet ca 30 år før salget. Avhendingslovens §§ 3-9, 3-7 og 3-8.

Selveierleilighet i bygård fra 1915 ble i 2005 solgt for kr 1.550.000. Selger av eiendommen var et dødsbo. Det ble i forbindelse med oppussingsarbeider avdekket sotdannelser på mur og vegger i leiligheten. Det skal ha vært brann i leiligheten i 1975. Kjøper har påberopt seg at det er holdt tilbake opplysninger, at det er gitt uriktige opplysninger og at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn de hadde grunn til å regne med.

Økonomisk omfang: 231.250,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7, § 3-8 eller § 3-9 annet punktum.

Avhendingslovens § 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.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter, kan nemnda ikke se at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Avhendingslovens § 3-7

For at det påberopte forhold skal representere en mangel etter denne bestemmelsen er det et vilkår at selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Videre oppstiller loven et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene. Det er klager som har bevisbyrden for at selger "måtte kjenne til" forholdet det reklameres på.

Boet etter avdøde bestod blant annet av en arving som eide eiendommen fra og med 1975 og frem til avdøde flyttet inn i 1980. På det tidspunkt arvingen kjøpte eiendommen

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

var leiligheten nyoppusset etter den tidligere brannen. Med bakgrunn i den fremlagte dokumentasjon, legger nemnda til grunn at verken arvingen eller avdøde hadde grunn til å anta at utbedringen etter den tidligere brannen var mangelfullt utført. Nemnda finner derfor at arvingen ikke hadde noen grunn til å opplyse om brannen som fant sted 30 år forut for avtaleinngåelsen.

Avhendingslovens § 3-9 annet punktum

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

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.

Ved kjøp av eiendom fra et dødsbo vil man 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.

Eiendommen har videre stått i 30 år etter brannen og nemnda legger derfor til grunn at det ikke er fare for den bygningsmessige konstruksjonen. De vesentlige gasser etter brannen må også antas å være utluftet i løpet av den tiden som er gått siden brannen. Det er heller ikke sannsynliggjort at de eventuelt gjenværende gasser er helseskadelige.

Hva gjelder den avdekkede soten, bemerker nemnda at eiendommen var opplyst oppført i 1915. Ved kjøp av en så vidt gammel bolig, må en kjøper etter nemnda sitt syn være forberedt på at det gjennom tidene er foretatt utbedringer som ikke er å anse som fullgode i henhold til dagens standard. At det avdekkes sot og støv, anses derfor ikke for å representere et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør etter dette heller ingen mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak nr 11874-002-134

Selveierleilighet i bygård fra 1915 ble i 2005 solgt "som den er" for kr 1.550.000,- jfr kjøpekontrakt (Bilag 1. Det fremkommer av kjøpekontrakten at selger er et dødsbo.

Forut for salget ble det utarbeidet salgsoppgave (Bilag 2). Det uttales blant annet i salgsoppgaven: *Det er pipeløp i leiligheten, men p.t. ikke ildsted. I følge sameiets formann er pipeløp p.t. avstengt for bruk inntil videre. I følge brev fra Trondheim feiervesen, datert 01.04.2005 er det ikke utført tilsyn/ berfaring. Seriekoblet brannvarslingsanlegg.*

Om det forhold at leiligheten selges av et dødsbo uttales det: *Det gjøres særskilt oppmerksom på at selger er et dødsbo og at boet ikke har kunnskap om eiendommens/ seksjonens tilstand og beskaffenhet, da selger ikke har bebodd leiligheten. Selger oppfordrer samtlige interessenter om å foreta en grundig besiktigelse, gjerne sammen med en bygningskyndig før inngivelse av bindende kjøpetilbud.*

Det ble fylt ut egenerklæringsskjema (Bilag 3). I skjemaet er det satt et stort kryss over avkrysningskjemaet og det er følgende kommentar i kommentarfeltet: *Leiligheten selges fra dødsbo, og boet har ingen kunnskap om leilighetens tilstand.*

Ved brev datert 11.08.2005 reklamerer kjøperne over det avdekkete forhold (Bilag 4). Fra brevet hitsettes: *Leiligheten ble betraktet fra vår side som et relativt stort oppussingsprosjekt. Under oppussingsarbeidet ble det avdekket store og sjenerende sotdannelser på mur og vegger i leiligheten, både synlig og luktmessig. Vi er senere blitt gjort kjent med at dette skyldes en brann i leiligheten for en tid tilbake. Kjøperne hevder at det avdekkete forhold medfører merarbeid/ økte utgifter i forbindelse med oppussingen og at det økonomiske utbyttet av salget av leiligheten er betydelig redusert. Videre uttales det: Mer presist dreier dette seg om manglende informasjon samt vesentlig skjulte ikke forventbare feil.*

Ved brev datert 22.08.2005 bekrefter Protector Forsikring ASA å ha mottatt kravet (Bilag 5).

I e-post datert 24.08.2007 uttaler bostyrer, advokat Bondahl at han ikke har kunnskap om de faktiske forhold eller hva som ble opplyst kjøper (Bilag 6).

Ved brev datert 07.09.2005 avslår Protector Forsikring ASA kravet (Bilag 7). Det anføres:

I salgsdokumentasjonen fremgår det at dette er et dødsbo. En bostyrer, Ole Halvard Bondal, har som kjent forestått salget på selgers vegne. Bostyrer har gitt opplysninger om ikke å ha noen kjennskap til leiligheten som følgelig en selger normalt ville hatt, ref. egenerklæringsskjema. Vi gjør oppmerksom på at det er beheftet med større risiko å kjøpe

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

dødsbo pga bostyrers manglende kunnskap. Dette bidrar til å redusere kjøpers berettigede forventningsnivå til eiendommens tilstand.

Etter vårt skjønn er det ikke holderpunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at det har blitt tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold.

Om avhendingsloven § 3-9, annet pkt. uttales det:

Som nevnt ovenfor regulerer kjøpekontrakten hvem av kontraktspartene som skal bære risikoen for ukjente negative avvik. Der avviket ikke medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn objektivt påregnelig (ut fra alder, byggeskikk på oppføringstidspunktet, "tidens tann" m.v.), er risikoen plassert hos kjøper.

Her dreier det seg om en bolig oppført i 1915. Avdøde har bodd i boligen i 25 år.

Ved rehabiliteringen av leiligheten ble det avdekket sjenerende sotdannelser på mur og vegger. Dette har dere fått opplyst, skyldes en brann for en tid tilbake. Alternative løsninger for utbedringer, vil enten medføre økte utgifter til oppussingsarbeidene deres eller evt. økonomisk tap av verdi ved videresalg dersom man kladde inn muren som på salgstidspunktet. Dere fremsetter krav om kompensasjon for dette. Det er særskilt oppfordret i prospektet samt egenerklæringsskjema at evt. interessenter bes foreta en grundig undersøkelse av eiendommen da verken megler eller bostyrer har kjennskap til leiligheten.

Slik vi kan forstå deres egen redegjørelse har dere på eget initiativ tatt kontakt med noen som kjenner historikken til leiligheten/eiendommen for opplysningene om den tidligere brannen. Hensett dette synes det ikke urimelig å anta at dere ville fått samme informasjon også i forkant av avtaleinngåelse.

Etter dette kommer selskapet til at det ikke foreligger en mangel.

Ved brev datert 13.10.2005 opprettholdes kravet (Bilag 8). Fra brevet hitsettes:

Ved kjøpetidspunktet var dette ukjent for oss, og vi mener vi ved dette kjøpet ikke har fått tilgang til relevante opplysninger om leilighetens beskaffenhet. Leiligheten er fra vår side ansett som et relativt stort oppussingsobjekt.

... For oss synes det klart at en brann i en leilighet og skader som har oppstått etter en brann ikke kan karakteriseres som noen en kan forvente ved kjøp av en slik bolig. Vår oppfatning er at dette er et vesentlig avvik fra forventet stand, jfr. avhendingsloven § 3-9, 2. Pkt. Vi mener informasjon om brannen er holdt tilbake. Dette forholdet forsterkes når vi i forrige uke er blitt kjent med at et av barna, dvs. selger, selv bodde i denne leiligheten under denne brannen. I den forbindelse viser vi til avhendingsloven § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Om omfanget av skaden uttales:

Det aktuelle skadeområdet utgjør minst 25 % av leilighetens areal. Dersom skadene ikke blir rettet opp, må vi regne med en vesentlig avkorting av salgsverdien ved et videresalg. Vi har fått anslått at dette kan være av størrelsesorden 10 %, noe som i dag utgjør ca. 150.000 kroner.

Ved brev datert 05.12.2005 opprettholder selskapet sitt standpunkt (Bilag 9). Det anføres at det ikke er dokumentert noen skade og dermed ikke noe tap. Det opplyses at selskapet vil foreta en fornyet vurdering dersom kravet dokumenteres.

Ved brev datert 05.01.2006 opprettholder kjøper kravet (Bilag 10). Vedlagt brevet følger takstrappport over forholdet. Fra rapporten hitsettes:

OPPDRAG.

Undertegnede er engasjert til å vurdere skadeomfang og reparasjonskostnader i forbindelse med sotskader etter en tidligere brann i overnevnte leilighet.

SKADEBESKRIVELSE.

Skaden framstår som ett sotbelegg på upusset teglvegg og pipe. En veggflate på ca 10 m² var synlig under besiktigelsen. Sotbelegget på veggene fortsetter bak den del av veggkledning som ikke er revet og ved hulltagning ble det konstatert sotbelegg.

SKADEOMFANG.

Med stor grad av sannsynlighet er det sotbelegg på veggen og taket bak den nyere kledning på ett areal lik 36 m² til sammen.

REPARASJONSBEKRIVELSE.

Elektriske installasjoner demonteres, nyere kledning må rives, underliggende flater vaskes rene for sot, den rengjorte flaten forsegles og ny kledning blir montert. De elektriske installasjoner reinstallerer.

Reparasjonskostnadene anslås til om lag kr 46.250,- inkl mva.

Ved brev datert 06.02.2006 opprettholder selskapet kravet (Bilag 11)

Kjøper opprettholder kravet i brev datert 05.03.2006 (Bilag 12).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper høyner kravet ved brev datert 14.06.2006 (Bilag 13). Fra brevet hitsettes:

Slik saken framstår, mener vi at både selger av Sigrun Bettens dødsbo, advokat Ole Halvard Bondal, eiendomsmeglerselskapet Nylander og barna av eier/selger avdøde Sigrun Bettens dødsbo har unndratt seg sitt juridiske ansvar ved å unnlate å gi korrekte opplysninger om eiendommens egentlige tilstand. Ett av barna bodde i leiligheten da brannen fant sted. Opplysningene som er holdt tilbake vil være av stor betydning for prisen, fordi nevnte mangler har et betydelig omfang og er av miljøforurensende og helseskadelig karakter. Eiendommen er betydelig forringet, både som bolig og som salgsobjekt på grunn av dette.

Det fremkommer videre at skadene er større enn opprinnelig antatt. Videre anføres det vedrørende opplysningssvikten:

Tilbakeholdelse av vitale opplysninger av miljømessig karakter som kan føre til helseskade på mennesker regnes som svært alvorlige. Det vises i denne forbindelse til vedlagte rapport om Skadesanering i bolighus etter brann- og fuktskader ...

Det nødvendige oppussingsarbeidet har avdekket store, sjenerende miljøforurensende og helseskadelige sotdannelser på mur og vegger i leiligheten. Disse sotdannelsene viser at leiligheten ikke er blitt skikkelig rengjort etter brannen. Sot krever grundig og kvalifisert rengjøring ofte av et profesjonelt saneringselskap for at det skal unngås vesentlig helserisiko. Imidlertid kan det likevel være fare for sykdom selv om boligen har vært skadesanert. Dette reflekterer alvoret i saken og den verdireduksjon som boligen representerer på grunn av dette.

Det uttales også:

Til slutt vil vi gjenta at den manglende og uriktige informasjon om vesentlige miljømessige- og helseskadelige mangler ved eiendommen, gjør saken ekstra alvorlig.

Det fremlegges ny skaderapport datert 26.04.2006 (Bilag 14). Det fremkommer av denne at skadeomfanget er større en tidligere antatt. Utbedringskostnadene beregnes til kr 231.250,- inkl mva.

Laila Morgan, datter av avdøde, uttaler seg om forholdet i brev datert 09.07.2006 (Bilag 15). I brevet fremkommer følgende:

Leiligheten ble kjøpt av meg og min mann høsten 1975. Vi var kjent med at det hadde vært brann i leiligheten som da var nyoppusset etter brannen. Brannen fant sted sannsynligvis i 1973/74, men tidspunktet er ukjent for oss.

Siden at salg/kjøp av leiligheten den gang ble formidlet gjennom Eiendomsmegler Menne tok vi som en selvfølge at leiligheten var gjenoppbygd og kontrollert etter daværende krav og kvalitet

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

både av megler og forsikringssselskap. Min mor Sigrun Betten overtok leiligheten i 1980 og bodde der fram til leiligheten ble solgt i 2005.

For ordens skyld kan nevnes at verken vi eller min mor har registrert noen helseplager da vi bodde i leiligheten.

Beskyldninger fra kjøper om at vi har holdt tilbake opplysninger om brannen er uforståelig for oss siden brannen fant sted før vi kjøpte leiligheten for 30 år siden.

Takstmann Tor Ludefald Ervik utarbeider takstrappport datert 15.08.2006 (Bilag 16). Fra denne hitsettes:

Ved befaringen 12.07.2006 hadde kjøper pusset opp hele leiligheten og ingen av skadene er synlige. Kjøper opplyser at han har overmalt sothelegg med husmaling der vegger ble åpnet mot teglverket. ...

Vurdering

Polygon, som har meget lang erfaring med skadesannering opplyser at det ved sannering av denne type skade på den tiden var fokusert på luftfjerning. Målet var at beboer etter sannering og gjenoppbygging ikke skulle kjennelukt av sot eller røyk. Forsegling og fjerning av sot var ikke vurdert å være nødvendig. Det er derfor ikke uvanlig at man i eldre bygninger finner innkledd treverk og murverk med gamle brann og sotskader.

Det foreligger ingen dokumentasjon, slik som analyser av luftprøver eller materialprøver fra leiligheten, på at der finnes skadelige avgasser som stammer fra det gamle sothelegget.

Trondheim Brannvese samt Sintef v/ Brannteknisk avd. er forelagt problemstillingen. Fra begge disse opplyses at avgasser fra sot etter brann i treverk vil avta sterkt over relativt kort tid og etter 30 år vil slike avgasser være ubetydelige.

De brørte vegger er i hovedsak bærekonstruksjoner og det er ingen svekkelse i disse. "Skaden" vurderes å være av kosmetisk art, er innkledd og kan ikke sees å ha noen betydning for leilighetens funksjon. Bygget som var oppsatt ca- 1915 ligger i Trondheim sentrum. I likhet med alle andre bygg fra den tiden har det ikke vært montert noen form for balansert ventilasjon. Lufting skjer ved mekanisk og naturlig avtrekk. Det resulterende undertrykket i boligen trekker "friskluft" bestående av ufiltrert byluft inn i bygget via veggventiler og utettheter i bygget. Denne prosessen har i ca. 100 år trukket sot og støv inn i bygget. I tillegg ligger det koks i stubbloftene. Erfaringsmessig ligger det derfor, av naturlige årsaker, mye gammelt sot og støv i disse byggene. Denne prosessen vurderes imidlertid å bidra sterkt til forringet luftkvalitet i bygget.

Konklusjon

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Undertegnede vurdering er at det ikke foreligger noen skade eller svekkelse av bygget som resultat av den gamle brannskaden.

I e-post fra kjøper datert 29.08.2006 fremkommer det at en representant for forsikringsselskapet IF som følge av at det hadde vært lekkasje i leiligheten i etasjen over hadde uttalt at forholdet ikke var forseglet og at det var sterk lukt (Bilag 17). Det anføres også at det viste seg i forbindelse med dette at det hadde brent i bærende bjelker. Om det uttales:

Åpningen i taket gjør det mulig å se at det har brent mye også i bærende bjelker. Så mye at det har faktisk blitt lagt inn forsterkende bjelker.

Ved brev datert 01.09.2006 trekkes takstmann Tor Ludefald Erviks rapport i tvil (Bilag 18).

Det fremlegges befaringsrapport utarbeidet av Tor Ludefald Ervik datert 08.09.2006 (Bilag 19). Fra denne hitsettes:

Synlig del av bjelkelaget over arbeidsrommet ble besiktiget. Dette viser tydelig gamle brannskader på 3-4 golvbjelker og på undersiden av undergolvet i 2. Etasje. (resten av bjelkelaget var ikke synlig)

Løst kull på bjelker var skrapet vekk men bjelkene var ikke forseglet. I hulrommet kan kjennes svak lukt av forkullet treverk, i hovedsak fra treverk som var nedfuktet på grunn av lekkasjen fra baderommet i 2. Etasje. Undertegnede kan ikke kjenne lukt i rommet for øvrig. Omfang av forkulling er fremdeles ikke kartlagt.

Med bakgrunn i uttalelser fra brannvesenet og Sintef (jfr. tidligere rapport) er det ikke dokumentert skadelige avgasser. Dette må eventuelt kunne dokumenteres ved luftprøver. Det synes ikke å være svekkelser i bærekonstruksjonen. Golvbjelkene er pålagt nytt treverk på begge sider, av ukjent årsak.

I forbindelse med besiktigelsen og påfølgende samtaler kom det tydelige uttalelser fra kjøpers representant om at undertegnede er kjøpt og betalt av Protector og at undertegnede habilitet, kompetanse og vurderinger derfor må trekkes i tvil. Med bakgrunn i dette valgte undertegnede å avslutte besiktigelsen og diskusjonen rundt saken.

Ved brev datert 19.09.2006 opprettholdes selskapets avslag (Bilag 20). Fra brevet hitsettes:

Det fremkommer av Erviks rapport at brannen var i 1975 og at det den gang ble sanert i henhold til det som da var alminnelig byggeskikk. Det kan ikke forventes noe bedre enn dette og det er på det rene at leiligheten med dens konstruksjoner, se vedlagte tilleggsrapport, har stått slik siden 1975 uten at det har oppstått problemer. Forrige eier overtok i 1980. Takstmann konkluderer med at bærekonstruksjoner ikke er svekket.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Forsikringsklagekontoret uttaler seg om saken i brev datert 22.12.2006 (Bilag 21). Fra brevet hitsettes:

I forhold til opplysningsplikten ligger et spørsmål om beslutningen av leiligheten ble solgt av selgers dødsbo. Jeg ber for ordens skyld selskapet presisere/redegjøre nærmere for sitt syn på dette, herunder om det mener at man i aktuelle situasjon må se bort fra opplysningspliktbestemmelsene, eller om det mener at forholdet ikke var noe "som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få".

Forsikringsselskapet svarer på brevet 12.02.2007 (Bilag 22). Fra brevet hitsettes:

Det er kun opplysninger som selger "kjente" eller "burde" ha kjent til som faller under selger opplysningsplikt. Det er på det rene at selger her ikke hadde faktisk kunnskap om forholdene og det foreligger heller ingen grunn til at de "burde" ha kjent til en utbedring foretatt i 1975. Selger har ikke bebodd eiendommen og kan derfor ikke forventes å ha den kjennskap en selger som har bebodd eiendommen i sin alminnelighet har.

Det er selvsagt full anledning til å selge en eiendom man har begrenset kunnskap om. Kjøper på den annen side har da akseptert å kjøpe en eiendom hvor det ikke kan forventes å få de opplysninger en normalt ville fått av en selger som har bebodd eiendommen.

I tillegg til dette skaldet også påpekes at forhold som er utbedret på en forskriftsmessig måte og som i tillegg ligger så langt tilbake i tid uansett ikke er forhold selger i henhold til avhendingsloven § 3-7 har opplysningsplikt om, lagt til grunn da faktisk kunnskap.

I brev datert 14.03.2007 opprettholdes kravet (Bilag 23). Kjøper bringer på bane spørsmålet om identifikasjon mellom boet som selger og arvingene som tidligere eiere av leiligheten. Fra brevet hitsettes:

Selger av leiligheten er arvingene til nevnte mor, altså bl.a. datteren som bebodde leiligheten fra 1975. Det vil følgelig etter mitt skjønn være helt galt det Protector hevder i sitt tilsvarende av 12/2-07.

Kort oppsummering: Selger hadde kjennskap til brannen, og dette forholdet er blitt holdt skjult i denne salgsprosessen, og må anses som en mangel iht. avh. loven.

I brev datert 11.04.2007 fremkommer kjøper med ytterligere opplysninger om brannen (Bilag 24). Ved brevet vedlegges rapport fra Trondheim Brannvesen. Det fremkommer av denne at brannen fant sted 09.03.1975.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I brev datert 21.05.2007 opplyser selskapet at de ikke har ytterligere kommentarer til saken (Bilag 25).

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes prinsipalt ta stilling til om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 første punktum jfr § 3-7.

Subsidiært bes Klagenemnda for Eierskifteforsikring ta stilling til om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, første punktum jfr § 3-8.

Atter subsidiært bes Klagenemnda for Eierskifteforsikring ta stilling til om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.