

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 018

08.10.2007

Saken omhandler: Lekkasje fra tak over terrasse, feil med slukrist badegulv/manglende støtteben til badekar.

4- roms selveierleilighet oppført i 1993 ble høsten 2005 solgt "som den er" for kr 1 680 000,-. Overtakelsen fant i henhold til kjøpekontrakten sted 30.11.2005. Etter hvert oppdaget kjøper flere forhold hun mente var mangler ved eiendommen. Reklamasjon ble fremmet den 27.03.2006. Selskapet avviste ansvar for forholdet deler av forholdene da disse ble ansett for å være påregnelige, de øvrige ble avvist da forholdene ikke var tilstrekkelig dokumentert. Reklamasjonen ble senere opprettholdt. Selskapet fastholdt sitt standpunkt i det selger verken hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger. Forholdet representerte heller ikke et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. Kjøper er uenig i selskapets inntatte standpunkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca kr 35 000,-, inkl.mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til, er hvorvidt det påklagde forhold knyttet til terrasse og bad representerer en mangel ved eiendommen etter avhendingslovens § 3-7, § 3-8 eller § 3-9.

Terrasse

Avhendingslovens § 3-8

Etter denne bestemmelsen, foreligger det en mangel ved eiendommen dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt uriktige opplysninger om forhold ved eiendommen og opplysningen må antas å ha virket inn på avtalen mellom partene. Bestemmelsen gjelder konkrete og i en viss utstrekning spesifiserte opplysninger som kjøper må ha hatt grunn til å stole på.

Klager har anført at det er gitt uriktig opplysning i selgers egenerklæringsskjema ved at han ikke var kjent med utettheter i terrasse. Egenerklæringsskjemaet fylles ut i forbindelse med selgers tegning av eierskifteforsikring, og spør etter vedkommendes subjektive oppfatning av eiendommens beskaffenhet. Etter nemndas syn kan skjemaet derfor ikke tolkes slik at den er ment å gi en konkret, objektiv beskrivelse av egenskaper

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ved eiendommen. Nemnda finner støtte for dette synspunkt i Borgarting lagmannsretts dom av 20.11.01 (LB-2001-955) og Agder lagmannsretts dom av 23.03.07 (LA-2006-105609).

Da opplysningene i egenerklæringsskjemaet ikke gir uttrykk for en objektiv opplysning som rammes av bestemmelsen, finner nemnda at forholdet må vurderes etter lovens § 3-7.

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.

Det er på det rene at selger kjente til at terrassekonstruksjonen ikke var 100 % tett og at denne opplysningen ikke ble videreformidlet til klager.

Ut fra de faktiske opplysninger i saken finner ikke nemnda at det forelå lekkasjer utover hva som må anses for normalt i forhold til den valgte konstruksjonsløsning. Det vises her til at terrassen var en åpen konstruksjon og at enhver måtte forvente at det kom noe vann inn på terrassen. KFE finner av denne grunn at kjøper ikke hadde grunn til å regne med og få opplysninger om dette forholdet. Forholdet representerer derfor ingen mangel i henhold til lovens § 3-7

Bad

Salgseiendommen var en eldre eiendom med normal standard. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at badet ble flislagt på -90 tallet og at underlaget til flisene var ukjent.

Ved kjøp av en eiendom fra 1993, er det etter nemnda sitt syn påregnelig med noen vedlikeholdskostnader. Feilene det anføres badet er beheftet med er etter sin art å anse som bagatellmessige. I denne sammenheng vektlegges det også at de totale utbedringskostnader for badet utgjør kr 6 500,-, inkl. mva.

Det har formodningen mot seg at klagers kjennskap til disse avvik ville virket inn på avtalen mellom partene. Nemnda finner derfor at forholdene ikke representerer noen mangel ved eiendommen etter lovens § 3-7 eller § 3-8.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Samlet vurdering etter § 3-9 annet punktum

Samlet sett medfører heller ikke de påberopte feil at eiendommen må anses for å avvike vesentlig fra det objektivt sett forventbare. De representerer etter dette heller ingen mangel etter avhendingslovens § 3-9 andre punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-152 av 09.08.2007.

4 roms eierleilighet bygget i 1993, ble høsten 2005 solgt "som den er" for kr 1 680 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I Verdi- og lånetaksten (**Bilag 2**), fremgikk det under "Sammenfattet takstbeskrivelse": "*Leilighet med normal standard. Leiligheten har i nyere tid blitt pusset opp med bl.a. nymalt miljøstrie på et soverom, for øvrig er vegger malt. Laminatgulv på et soverom.*"

Fra takstens punkt 240 hitsettes: "*Flislagt bad fra 1990 tallet. Underlag er ukjent. Videre var det i teknisk verdiberegning gjort fradrag på i alt kr 140 000,-, for gjenstående arbeider, alder, utidsmessighet eller lignende.*"

Det var heller ikke gitt indikasjoner på de påberopte forhold i selgers egenerklæringsskjema. Av skjemaet fremgikk blant annet følgende:

Sp.1: Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, for eksempel. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?
Svar: Nei

Sp.2.1: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing de siste 5 år? Svar: Nei

Sp.9: Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei

Kjøper fremmet reklamasjon i brev av 27.03.2006 (**Bilag 3**). Reklamasjonen omhandlet en rekke forhold, derunder feil ved bad og lekkasje i overbygget over veranda og inngangsparti. Vedrørende badet fremgikk det at "*Badekar står uriktig montert. Avløp fra badekar uriktig montert. Sluk utilgjengelig for rengjøring – sluk er tildekket med gulyfliser. Frontpanel på badekar mangler festeanordning.*"

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet tilskrev kjøper i brev av 07.04.2006 (**Bilag 4**). Mindre forhold som var omtalt i reklamasjonen ble avslått. Videre etterspurte selskapet dokumentasjon for forholdet vedrørende bad og veranda.

Selger kommenterte den fremsatte reklamasjon i brev av 18.04.2006 (**Bilag 5**). Hva gjaldt badet opplyste han følgende:

"Badekar er overlevert "as is" uten kostnader for kjøper. Kjøper har fått badekaret uten noen form for vederlag. Det ble opplyst at badekaret var gammelt. Det er ikke kjent for oss at det skulle være noen feil ved badekaret.

Det er ikke kjent for oss at det skulle evære noe feil ved våtromsarbeidet. Det ble opplyst om at fliser var lagt oppå (over) eksisterende våtromsbelegg (1997). Dette arbeider er etter den informasjon vi har fått, utført av rørlegger engasjert av tidligere eier Espen Henning Wang.... Utover dette har meglers takstmann foretatt fuktmåling."

Vedrørende lekkasje fra overbygget veranda opplyste selger:

"Alle utvendige forhold er dekket av sameiet og sameiets forsikringselskap. Det er imidlertid ukjent for oss at det skal være noen lekkasje utover det som er normalt."

Klager oversendte dokumentasjon (Takstrappport) over krav som ble opprettholdt ved brev av 14.08.2006 (**Bilag 7**). Fra rapporten hitsettes:

"...lekkasje gjennom tak over terrasse på begge sider av bygningen. Lekkasjen skjer gjennom gulv på overliggende terrasse. ... selv om det var oppholdsvær ved besiktigelsen viser det tydelig på konstruksjonen at det er lekkasjer gjennom konstruksjonen."

"Videre kunne det registreres manglende støtteben på badekarets frontpanel samt at badekaret var støttet opp med kloss for å være stabilt. ...Oppstivingen med kloss er i følge Dem utført av Dem."

"Slukristen i badegolvet er plassert eksentrisk over underliggende sluk. Samtidig er avløpsrøret fra badekaret ikke ført ned i selve sluket slik at vann kan trenge under flisene i golvet og medføre skade på flislimet. "

"Ved besiktigelsen kunne registreres høyt fuktnivå i golvet rundt sluket målt med Tramex. Det kan heller ikke ubetinget sies at den registrerte fuktindikasjonen ligger i selve det støte golvet eller om det er som følge av fuktgjennomgang. Dette fordi det ofte kan fås utslag på måleinstrumenter som følge av selve konstruksjonen. Registrerte forhold vil heller ikke ubetinget tilsi at det er en utett golvkonstruksjon og derved i strid med forskriftenes krav om tetthet. Dette fordi golvet er støpt og fordi underliggende belegg kan fungere som ene tilfredsstillende membran. Det skal heller ikke være registret eller meldt feil eller skader i underliggende bolig. Ut fra oppgitt alder på badets overflater burde slikt vært registrert."

Samlede utbedringskostnader ble i taksten vurdert til kr 35 000,-, inkl. mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto kravet i brev av 30.08.2006 (**Bilag 8**), da selger verken hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger og forholdet ikke representerte et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. I relasjon til sistnevnte, viste selskapet til at utbedringskostnadene som hovedregel minst måtte utgjøre 3-5 % for at vesentlighetsterskelen skulle anses for overskredet. Til støtte for sitt syn, viste selskapet til rettspraksis.

Kjøper fastholdt sitt krav via advokat i brev av 27.10.2006 (**Bilag 9**). Det ble anført at selger hadde holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger jf lovens §§ 3-7 og 3-8. Klager påpekte at boligen ikke var spesielt gammel, at den var opplyst å være moderne og påkostet de senere år, samt at selger hadde bebodd eiendommen i 8 år og således burde ha god kjennskap til eventuelle feil.

Vedrørende lekkasje fra tak over terrasse fremgikk det trengte vann gjennom tak og dels ved at det rant vann langs veggen. Fra brevet hitsettes videre: "*...I løpet av de 8 årene selger har bebodd boligen har det vært tilstrekkelig med regnværperioder til at disse manglene har blitt avdekket.*"

Når selger i egenerklæringen tross slik kunnskap likevel har krysset nei i egenerklæringen, må dette anses som en uriktig opplysning..."

Klager anførte at selger måtte ha kjennskap til at badekar ikke lot seg rengjøre og at vannet fra badekaret rant ut på gulvet istedenfor ned i sluken. Videre måtte selger kjenne til at deler av badekaret manglet understøttelse. Klager anførte derfor at det var gitt en uriktig opplysning vedrørende dette forhold da det i punkt 1 i egenerklæringsskjemaet hadde krysset av for at man ikke var kjent med feil ved våtrommene.

Selger kommenterte klagers påstander i brev til selskapet av 07.11. og 15.11.2006 (**Bilag 10**). Knyttet til forholdet vedrørende bad fremgikk det blant annet:

- *Det ble opplyst at badekaret var gammelt og en midlertidig løsning for vår familie.*
- *Det ble opplyst at badet var løst*
- *Kjøper fikk tilbud om å få fjernet badekaret*
- *Det ble gitt synlig tilgang til badekaret med frontpanel av*
- *Det ble informert om at badekarets ben var limt fast med spesial lim*
- *Det ble informert om at fliser var lagt over våtromsbelegg avflislegger – initiert og bekostet av tidligere eier.*

Vedrørende balkong/veranda opplyste selger: "*Styret i sameiet satt opp takplater på alle balkonger på alle boenheter i sameiet. Takplatene skal føre vannet ut til sidene og ikke gjennom taket. Det er normalt for alle boenhetene i sameiet, at det ved store nedbørsmengder og evt. Spyling av balkong over, vil renne noe vann nedover langs siden på balkongen under. Dersom det skulle være noe feil ved disse takplatene, evt. lekkasje, skal det reklameres til sameiet.*"

Selskapet fastholdt sitt standpunkt i brev datert 14.06.2006 (Feildatert) (**Bilag 11**). Det ble vist til at selger aldri hadde oppfattet at det skulle være noen lekkasje fra balkongen over. Selskapet viste til at man ikke kunne unngå at noe vann fra overliggende balkong ville komme ned. Videre ble det vist til

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

at selger aldri hadde opplevd noen lekkasje gjennom "taket". Hva gjaldt badet viste selskapet i sin helhet til selgers kommentarer og fastholdt at kjøper ikke hadde et berettiget krav på prisavslag.

Klage til Forsikringsklagekontoret ble deretter fremmet i brev av 25.01.2007 (**Bilag 12**). Det ble der opplyst at forholdet vedrørende terrassen var tatt opp med sameiet, men at dette ikke var villig til å utbedre forholdet for sameiets regning.

Som rettslig grunnlag for kravet ble det anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det forventbare, jf avhendingslovens § 3-9 annet alt. Det ble i denne sammenheng vist til:

- opplysningene i salgsdokumentasjonen, jf ovenfor
- at kjøper hadde betalt kr 60 000,-, mer enn prisantydning
- at taket over terrassen ikke fungerte slik tiltenkt
- at vannet rant ut på badegulv i stedet for sluk
- at det % vise avviket ikke var avgjørende i denne sak

Klager fastholdt også at forholdet representerte en mangel i henhold til lovens §§ 3-7 og/eller 3-8.

Forsikringsklagekontoret realitetsbehandlet ikke saken og henviste den videre til behandling i nemnda. Partene ble orientert om dette i brev av 18.06.2007.

KFE bes ta stilling til hvorvidt de påberopte forhold representerer en mangel ved eiendommen etter avhendingslovens §§ 3-7, 3-8 og/eller 3-9.