

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 085

26.05.08

Saken omhandler: Isolasjon i etasjeskillet og vanninntregning i garasje, §§ 3-7 og 3-8.

Bolighus med to boenheter oppført i 1997, ble i desember 2006 solgt "som den er" for kr 3.350.000,-. Overtakelsen fant sted 10.07.2007. I juni 2007 oppdaget kjøper en rekke forhold som var feil med boligen, og reklamerte gjennom sin advokat (HELP Forsikring AS) til selskapet. Det ble blant annet reklamert over ufullstendig isolasjon i etasjeskillet og vanninntregning i garasje som følge av utett trapp. Selskapet avsto kjøpers krav under den henvisning at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt i forbindelse med avtaleinngåelsen, samt at forholdene ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, og anførte at selger hadde gitt uriktige opplysninger vedrørende boligens isolasjon, samt gitt mangelfulle opplysninger vedrørende utett trapp som førte til lekkasje inn i garasje. Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring konkluderte med at selger både hadde gitt uriktige og manglende opplysninger om isolasjon og vanninntregning i garasje, men at innvirkningskriteriet i begge tilfellene ikke var oppfylt i henhold til avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet bemerket at det hadde vært i tvil i forbindelse med innvirkningskriteriet for isolasjon av boligen. Kjøper har bedt om å få saken vurdert i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. 50.000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er på de sentrale punkter enig i sekretariatets vurdering og konklusjon av 14.01.08. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor i sin helhet til denne.

I vurderingen av hva kjøper hadde grunn til å forvente ut fra de gitte opplysninger, bemerker nemnda i tillegg at man ikke kunne ha noen forventning til hvor tykk isolasjon etasjeskillet var isolert med. Ut fra opplysningene som var gitt, kunne kjøper i hvert fall ikke forvente at det var isolert med 20 cm, slik det er fremsatt krav om.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-244.

Enebolig ble i desember 2006 solgt "som den er" for kr 3.350.000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/ selgers egenerklæring (**bilag 2**). Fra selgers egenerklæring hitsettes:

Pkt. 4. Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Nei.

I boligsalgsrapport datert 03.11.2006 (**bilag 3**) ble kjøper blant annet opplyst om:

Trapper

Beskrivelser: Plassbygd betongtrapp utvendig fra garasjeplan til 1.etasje plan hovedleilighet.

Vurderinger: Utvendig trapp har små inntrinn.

Etasjeskillere, Dekker

Beskrivelser: Trebjelkelag med mineralullisolasjon og vannbestandige sponplater.

Garasje

Beskrivelser: Garasje oppført med betong ringmur og gulv på grunn. Oppført i garasjeplan av lettklinkerblokker med utvendig grunnmursplast og tilbakefylte masser.

Vurderinger: den bygningsmessige tilstanden er generelt bra. Bakmur i garasjedel har en horisontal sprekk som oppstod under tilbakefyllingsarbeider av masser. Sprekker har ikke endret seg i etterkant og ansees av den grunn til å være stabil. På leddport er det øverste element litt skadet i innfesting for automatisk portåpner.

Ved brev av 16.07.2007 reklamerte kjøper til selskapet gjennom HELP Forsikring AS (**bilag 4**). Kjøper hadde oppdaget en rekke forhold etter overtakelse som de mente utgjorde et avvik fra det avtalte:

- Manglende isolasjon i etasjeskillet
- Uttak for sentralstøvsuger på loft virket ikke
- Garasjeporten var helt ødelagt og kunne ikke brukes. Skaden hadde blitt betydelig forverret etter visning.
- Fukt flere steder på garasjevegg
- Flislagte flater på bad i 1.etasje var skadet (løse fliser, sprekker)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I senere klage til KFFE har kjøper gått vekk i fra en del punkter, men fastholder forholdet vedrørende isolasjon i etasjeskillet og vanninntregning i garasje. Det er disse forhold som er vurderingstema for Klagenemnda, og redegjørelsen vil ikke omfatte de resterende forhold.

I reklamasjonen (**bilag 4**) informerte kjøper om at det ville bli iverksatt undersøkelser for å kartlegge forholdene ytterligere, og de ville komme tilbake til selskapet dersom skadens årsak/omfang ga grunnlag for å rette krav om prisavslag/erstatning.

Ved brev av 14.09.2007 (**bilag 5**) oversendte kjøper skaderapport fra EPRO Eiendomsutvikling AS datert 17.08.2007 (**bilag 6**). I rapporten ble følgende bemerket vedrørende boligens isolasjon i trebjelkelag:

"Vurdering:

Under befaring var himling i stue i 1.etasje fjernet. Kun små deler av himlingen mot yttervegg var isolert. Åpning innover i bjelkelag viser at det heller ikke er fullverdig isolasjon der himling over resterende himling.

Dette er etter vår mening et avvik i forhold til beskrivelsen i rapporten, men det er ikke krav til slik isolering mellom boligrom i samme boligenhet. (byggforskrifter av 1987).

Kostnader: Det beregnes montert 20 cm isolasjon, ny tilsvarende panel og nye taklister".

Vedrørende mangler ved garasjen ble det i rapporten bemerket:

"Vurdering:

Under befaring kunne en konstatere vesentlige skader på øverste portelement, samt skader på nest øverste element. Dette skyldes sannsynligvis at den automatiske portåpneren er benyttet videre, selv om det var svakheter ved innfestingen. Etter eiers mening har også dette forverret seg vesentlig fra befaring til overtakelse. Dette er et avvik fra beskrivelsen, men skaden har sannsynligvis oppstått etter at rapporten var utferdiget.

Videre er det skader på trappen (enkelte trinn sprekker opp), og dette er forårsaket av jern som er innstøpt i vegg. Trappen burde få bevege seg uavhengig av veggen. Dette er ikke nevnt i rapporten og kjøper husker ikke om han la merke til skaden ved befaring".

Utbedringskostnadene for isolasjon i etasjeskillet og feil og mangler ved garasje ble i rapporten satt til kr. 51.500,- eks. mva.

I ovennevnte oversendelsesbrev fra kjøper (**bilag 5**) ble det anført at selger måtte holdes ansvarlig etter avhendingslovens §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Det ble krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene etter avhl. § 4-12, 2.ledd, samt kostnader forbundet med dokumentasjon av skadene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I brev av 17.09.2007 (**bilag 7**) oversendte kjøper en vurdering av betydningen av standardheving for de reklamerte forhold. EPRO AS vurderte i rapport (**bilag 8**) standardhevingen til å utgjøre kr. 6.360,-

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 22.09.2007 (**bilag 9**). Når det gjaldt isolasjon i etasjeskillet anførte selskapet:

"Det antydes at det kan være gitt feil informasjon knyttet til isolasjon i etasjeskillet, fordi det bare stedvis er isolasjon i etasjeskillet.

Vi mener opplysningen ikke er uriktig fordi det er noe isolasjon i etasjeskillet. Selv om jobben kanskje er noe dårlig utført, så er ikke opplysningen feil. Vi mener opplysningene også må leses på bakgrunn av at takstmannen ikke har åpnet konstruksjoner. Vi viser i den forbindelse til rapporten s. 2, hvor det står "Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner".

For at uriktige opplysninger skal være en mangel i avhendingslovens forstand, så må opplysningene ha hatt innvirkning på avtalen. Det fremgår av taksten at det ikke er krav til slik isolering. Vi mener av den grunn at opplysningene ikke ville virket inn på avtalen, dersom man likevel skulle legge til grunn at det har vært gitt uriktige opplysninger".

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt for de reklamerte forhold, anførte selskapet:

"Garasjeporten

Det var opplyst om forholdet, og portens stand innebærer ikke noe vesentlig avvik fra forventet stand.

Vedrørende resterende feil

... Når det gjelder manglende isolasjon må det tas i betraktning at det ikke er noe krav til slik isolering i etasjeskillet. Det medfører at feilen har liten praktisk betydning, da boligen holder den isolasjonsstandard som er normal for tilsvarende boliger. Opplysningen er heller ikke fremhevet på noen måte som gjør at kjøper ville legge ekstra vekt på opplysningen. Det taler for at feilen ikke utgjør et vesentlig avvik fra det kjøper kunne forvente.

Når det gjelder lekkasjen inn i garasjeporten må det legges vekt på at det ikke dreier seg om et oppholdsrom, men et rom som har store temperaturvariasjoner med de ekstra risikoer for fukt og kondens som det medfører, i tillegg til at fukt har mindre praktisk betydning i en slik konstruksjon...

... I følge de opplysninger vi har fått utgjør utbedringskostnadene i dette tilfellet ca. 1,7 % av kjøpesummen, når utgifter til baderommene og garasjeporten er tatt bort, etter fradrag for økt verdi

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

og økt levetid. Utbedringskostnadene er betydelig lavere enn det som etter rettspraksis har blitt ansett for å utgjøre et vesentlig avvik”.

Kjøper opprettholdte reklamasjonen i brev av 07.12.2007 (**bilag 10**). Av brevet hitsettes:

”Manglende isolasjon i etasjeskillere

Det er opplyst i boligsalgsrapporten at etasjeskillere består av trebjelkelag med mineralullisolasjon. Dette viser seg imidlertid ikke å stemme.

I deres brev av 22.september hevdes det at det ikke er gitt uriktige opplysninger vedrørende dette forholdet. Dette begrunnes med at ”det er noe isolasjon i etasjeskillet”, men at ”jobben kanskje er noe dårlig utført”.

Undersøkelser viser at kun små deler av himlingen mot yttervegg er isolert, og videre at den resterende himlingen på langt nær er fullverdig isolert. Det er et betydelig avvik mellom opplysningene i salgsdokumentasjonen og den faktiske tilstanden, og forholdet kan på ingen måte bortforklares kun med at det er gjort noe dårlig arbeid med isoleringen. Videre er det selger selv som har bygget huset, og det antas at han har kunnskap om arbeidet som er gjort vedrørende isoleringen ... Isoleringen i etasjeskillere har betydning både hva gjelder støy, varme og strømforbruk mv., og opplysningene er egnet til å virke motiverende for potensielle boligkjøpere.

Forhold vedrørende garasjen

Det hevdes fra deres side at det ble opplyst om dette forholdet. Dette medfører ikke riktighet. I boligsalgsrapporten er det opplyst at det øverste elementet på leddporten er litt skadet i innfesting for automatisk portåpner. Dette samsvarer på ingen måte med den faktiske skadesituasjonen.

På tross av den opplyste skaden, har selger fortsatt å bruke garasjeporten. Dette har ført til langt mer omfattende skader. Som beskrevet i takstrappporten fra EPRO er det vesentlige skader på øverste element, skader på nest øverste element, samt andre feil/skader. Første gang våre klienter brukte porten, måtte de koble ut motoren på grunn av skadeomfanget. Også dette er en skade som selger må ha kjent til, og latt være å opplyse om.

Dere skriver i brevet deres om en lekkasje inn garasjeporten. Her kan det virke som om det har oppstått en misforståelse. Det foreligger ingen lekkasje inn garasjeporten. Derimot beskriver rapporten fra EPRO en fuktinntregning gjennom garasjeveggen i forbindelse med en utvendig trapp. Det trekker vann inn gjennom veggen ved nedbør. Heller ikke dette forholdet er det gitt opplysninger fra selger. Det virker noe merkelig at selger ikke skal ha kjent til dette problemet, all den tid han har eid og bebodd boligen siden 1997...”

Kjøper anførte til slutt i brevet at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger og holdt tilbake opplysninger vedrørende de reklamerte forhold, jf. §§ 3-7, 3-8, jf. 3-9, 1.pkt. Det ble krevd prisavslag på kr. 79.890,- inkl. mva tilsvarende utbedringskostnadene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet av slo på ny kjøpers krav i brev av 12.12.2007 (**bilag 11**), og opprettholdt sitt tidligere inntatte standpunkt. Av brevet hitsettes:

"Garasjen: Det er opplyst i boligsalgsrapporten at garasjedøren er beheftet med feil. At feilen viser seg å være noe større enn antatt, må være kjøpers egen risiko. Kjøper måtte uansett påregne å utbedre porten.

Det er også opplyst om sprekk i garasjevegg. På denne bakgrunn kan det heller ikke være upåregnelig at det ville komme noe vann gjennom veggen. Vi kan ikke se at det er gitt feilaktige opplysninger om garasjen, eller at tilstanden avviker fra det forventbare, på bakgrunn av de opplysninger som faktisk er gitt.

Isolasjon: Slik vi forstår skaderapporten finnes det delvis isolasjon i etasjeskillet. Vi er derfor uenige i at det er gitt en uriktig opplysning. Vi kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt".

Kjøper ble i brevet informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøper klaget saken inn til KFFE i brev av 19.12.2007 (**bilag 12**). Av klagen hitsettes:

"Isolasjon i etasjeskillet:

Det er opplyst i boligsalgsrapporten at etasjeskillet består av trebjelkelag med mineralullisolasjon. Dette er ikke riktig. Det følger av den vedlagte skaderapporten fra EPRO Eiendomsutvikling AS at kun små deler av etasjeskillet mot yttervegg er isolert. Selger, som selv har bygget boligen og bodd i den siden byggeåret, må ha vært kjent med dette forholdet.

Garasjen:

Det trenger vann inn i garasjen, i forbindelse med utendørs trapp. Skjøten mellom trappen og garasjeporten er feilkonstruert, slik at vann trekker ned mellom trappen og veggen, og deretter inn i garasjen. Det er ikke gitt opplysninger om dette i salgsdokumentene.

Det kan virke som om Protector misforstår problemet. I brev av 22.september snakker de om vanninntregning gjennom garasjeporten, og i brev av 12.desember virker det som om de begrunner vanninntregningen i en sprekk i veggen. Garasjeporten har ikke noe med denne saken å gjøre, og den nevnte sprekken er på helt andre siden av garasjen. Vannet trenger inn i garasjen ved regnvær, og det må antas at dette har vært kjent for selger, all den tid de har bodd i boligen siden 1997".

Vedlagt klagen fulgte bildedokumentasjon over skadene (**bilag 13**).

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE 04.01.2008.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring av slo kjøpers krav i brev av 14.01.2008 (**bilag 14**). Av avslaget hitsettes:

Isolasjon i etasjeskillet, avhl. § 3-8:

Kjøper anfører at det ble gitt uriktige opplysninger i boligsalgsrapporten når det ble opplyst om at etasjeskillet besto av trebjelkelag med mineralullisolasjon. I ettertid har skaderapport fra EPRO AS dokumentert at kun små deler av etasjeskillet mot yttervegg var isolert. Det var heller ikke fullverdig isolasjon over den resterende himling.

For at en opplysning skal anses for å være uriktig i lovens forstand, må den være spesifisert, konkret, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på den. Det vises her til forarbeidene til § 3-8, Ot.prp.nr.66 (1990-1991). Av boligsalgsrapporten fremgikk det at etasjeskillet besto av trebjelkelag med mineralullisolasjon. Etter sekretariatets syn er det ingenting i denne opplysningen som tilsier at kjøper ikke skulle kunne legge til grunn at etasjeskillet som sådan var isolert. Etter sekretariatets syn er det derfor gitt en uriktig opplysning når det i ettertid viser seg at det kun er deler av etasjeskillet som er isolert med mineralull.

Når det gjaldt innvirkingskriteriet bemerket sekretariatet imidlertid:

"Sekretariatet har, under tvil, kommet til at forholdets art er av en slik karakter at det ikke kan anses for å ha innvirket på avtalen mellom partene. Etter sekretariatet sitt syn, må det antas at en kjøper i sin alminnelighet ville ha vurdert en bolig fra 1997 til å ha en tilfredsstillende isolering både mot varmetap og lydgjennomgang til tross for at kun deler av etasjeskillet var isolert. Opplysningen anses derfor ikke for typisk kjøpsmotiverende og det har av denne grunn formodningen mot seg at den uriktige opplysningen har innvirket på avtalen mellom partene".

Videre behandlet sekretariatet forholdet vedrørende vanninntregning i garasjen, avhl. § 3-7:

"Kjøper anfører videre at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved avtaleinngåelsen vedrørende vanninntregning i garasjen som følge av feilkonstruert skjøt mellom trapp og garasjeport. Selger informerte ikke om at det rant vann ned mellom trappen og veggen, og deretter inn i garasjen på regnværsdager, og dette måtte være forhold som selger hadde kjennskap til.

For at tilfelle skal utgjøre en mangel i henhold til avhl. § 3-7 må selger ha opptrådt illojalt ved at han kjente eller "måtte kjenne til" forholdet vedrørende vanninntregning i garasje, og at han har holdt tilbake opplysningen overfor kjøper. Videre er det et vilkår at den tilbakeholdte opplysning har innvirket på inngåtte avtale mellom partene.

Ut i fra billedokumentasjon som er blitt tilsendt sekretariatet er det snakk om tydelige lekkasjeskader på trapp som er godt synlig på regnværsdager. Det har således formodningen mot seg at selger ikke har oppdaget dette forhold da de har bodd i boligen siden 1997. Uavhengig av om selger hadde

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kjennskap til dette forholdet, finner sekretariatet at selger "måtte kjenne til" vanninntregningen, jf. avhl. § 3-7. Det er således gitt mangelfulle opplysninger vedrørende dette forhold til kjøper".

Innvirkningskriteriet var imidlertid heller ikke ved dette forholdet oppfylt:

"Spørsmålet blir videre om en opplysning vedrørende vanninntregning i garasje ville ha virket inn på avtalen mellom partene, jf vilkåret i avhl. § 3-7, 2.pkt. Det skal ved avgjørelsen gjøres en objektiv vurdering av hva en alminnelig kjøper ville lagt til grunn ved avtalen dersom de manglende opplysningene ble gitt. Spørsmålet blir etter dette om avtalens innhold ville vært en annen dersom det fremgikk av salgsdokumentasjonen at det trengte vann inn i garasjen. Sekretariatet har kommet frem til at en slik opplysning ikke ville ha virket inn på avtalen mellom partene. Dette sett ut i fra at det er snakk om en mindre betydningsfull skade på trapp, der utbedringskostnadene er forholdsvis lave (kr. 5000,- inkl. mva). Innvirkningskriteriet etter avhl. § 3-7 kan således ikke anses å være oppfylt".

Ettersom sekretariatet hadde vært i tvil i henhold til den uriktige opplysningen knyttet til isolasjon, ble kjøper informert om klageadgangen til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Kjøper ba om å få behandlet saken i KFE ved e-post av 17.01.2008 (**bilag 15**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selger har misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhl. §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1.pkt.