

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 095

04.07.08

Saken omhandler: Råteskade under laminatgulv på kjøkken, § 3-7

Andelsleilighet oppført i 1974, ble i januar 2008 solgt "som den er" for kr 1.490.000,-. Overtakelsen fant sted 01.02.2008. I måned etter overtakelse reklamerte kjøper til selskapet. I forbindelse med utskiftning av noe laminat og listverk på kjøkken, oppdaget kjøper en tidligere fuktskade under laminatgulvet. Skaden viste seg å stamme fra en tidligere lekkasje fra bad. Kjøper anførte at selger måtte hatt kjennskap til fuktskaden, ettersom laminatgulvet ble lagt i 2007. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at man ikke kunne legge til grunn at det forelå misligholdt opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Kjøper hadde uansett påregnet kostnader til oppussing, ettersom skadeforholdet ble oppdaget under oppussingsarbeid. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvorav sekretariatet ga kjøper medhold i at det forelå en mangel etter § 3-7. Selskapet avsto kjøpers klage etter en ny vurdering av saken, og kjøpers advokat har av den grunn bedt om å få saken behandlet i KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca kr 20 000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

For nemnda fremstår det som uklart hvorvidt det var et aktuelt fukt- og soppproblem på det tidspunkt klager oppdaget den, eller om det dreide seg om en gammel uttørket skade. Nemnda finner derfor å måtte avvise saken fra behandling i det den anses for å være for dårlig dokumentert. Det vises i denne sammenheng til § 5 B i mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-310

Andelsleilighet ble i januar 2008 solgt "som den er" for kr 1.490.000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

"... Leiligheten har blitt betydelig påkostet den senere tid..."

I verdi- og lånetakst datert 19.11.2007 (**bilag 3**) ble det opplyst:

Sammenfattet beskrivelse:

... Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og med ny overflate behandling på nesten hele leiligheten...

Pkt. 254 Gulv og overflate:

Overflatebehandling: Fliser på bad, for øvrig laminatgulv.

Påkostninger: ... Laminatgulv 2006-07.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger:

Når kjøpte du boligen? Svar: 2005

Hvor lenge har du bodd i boligen? Svar: 2 år

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

Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei.

Pkt. 10. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer? Svar: Nei.

Tilleggs kommentar: Totalrenovert i 2006.

Kjøper overtok eiendommen 01.02.2008 (**bilag 1**). I brev av 03.03.2008 reklamerte kjøper til selskapet via Help Forsikring AS (**bilag 4**). Det ble reklamert over fuktskader og mugg under laminatgulv på kjøkken. Av reklamasjonen hitsettes:

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

Våre klienter oppdaget skaden i forbindelse med demontering av noe laminat og listverk på kjøkkenet. Leiligheten, herunder laminaten, ble skiftet i 2007, og det er klart at selger, som har skiftet laminaten, må ha sett disse skadene i forbindelse med dette arbeidet. Det ble imidlertid ikke opplyst om skadene i forbindelse med salget. Det anføres derfor at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7."

Vedlagt reklamasjonen fulgte skaderapport utarbeidet av Helstrup Byggtakst AS datert 21.02.2008 (**bilag 5**). Av skaderapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Hendelsesforløp:

Eier opplyser at han kjøpte leiligheten 1.februar i år og skulle sette opp en lettvegg mellom kjøkken og stue. Han skulle demontere noe laminat og listverk slik at veggen ikke ble stående oppå laminaten og oppdaget i den forbindelse en gammel skade på belegget under laminatgulv.

Han fikk opplyst av borettslaget 20.febr. at det hadde vært en skade i badet tidligere, og at det var i en forbindelse at badet ble renoveret av tidligere eier. Det er også en sannsynlig årsak til den gamle skaden.

Ved befaring hadde eier demontert deler av laminatgulv på kjøkken og stue slik at dette kunne ses. Det er også helt klart at den som har montert laminatgulvet på kjøkken måtte ha sett skaden hvis skaden da var ett faktum, noe som er sannsynlig da laminatgulvet ikke hadde noen skade. HOBBL kan bekrefte at det har vært en gammel vannskade i gammelt bad i følge eier.

Skadeårsak:

Årsak til skaden er antatt lekkasje fra bad før badet ble renoveret.

Skadeomfang:

Skade på gulv etter antatt lekkasje fra bad før badet ble renoveret.

Utbedringskostnader ble i rapporten vurdert til kr. 19.968,50,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 04.03.2008 (**bilag 6**). Når det gjaldt selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7, ble det anført:

"Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at selger kjente til feilene. Vi legger etter dette til grunn at selger ikke har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om de aktuelle forholdene. For det tilfellet at selger hadde kjent til forholdet, men unnlatt å opplyse om det, anføres det at det uansett ikke har virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt. Det er opplyst i reklamasjonen at forholdet ble avdekket i forbindelse med oppussingsarbeider i leiligheten. Det må derfor legges til grunn at de uansett ville fått kostnader til nye materialer på gulv og vegg. Merknaden som følge av den avdekkede vannskaden fremstår etter dette som minimal. Det er ikke grunn til å anta at det er noe en kjøper ville lagt avgjørende vekt på ved et boligkjøp."

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter § 3-9, 2.pkt, ble det videre bemerket:

"De totale utbedringskostnadene er beregnet i underkant av kr. 20.000, noe som utgjør kun 1,3 % av boligens kjøpesum. Også her må det tas fradrag for kostnader kjøper uansett ville fått som resultat av selvvalgt oppussing. Utbedringskostnader som utgjør mindre enn 3-5 % av kjøpesummen taler som kjent mot å anse et negativt forhold som et kvalifisert avvik fra forventbar stand."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 10.03.2008 (**bilag 7**). I klagen ble det blant annet anført:

"Vi mener det er holdt tilbake opplysninger vedrørende ovennevnte forhold, jfr. avhl. §§ 3-7.

Disse opplysningene har, etter vårt skjønn, innvirket på våre kunders kjøp av ovennevnte bolig. Opplysningene om at boligen er totalrenovert og at alle overflater er nye, er etter vårt skjønn kjøpsmotiverende for potensielle kjøpere. Våre kunder kunne på ingen måte forvente at det skulle oppstå oppussingskostnader i den størrelsesorden det her har gjort. "

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE i oversendelsesbrev datert 14.03.2008 (**bilag 8**).

I brev av 02.04.2008 ga sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring kjøper medhold i sin klage (**bilag 9**). Sekretariatet kom til at det forelå ansvar for selger etter avhl. § 3-7. Av brevet hitsettes:

"Sekretariatet finner det tilstrekkelig godtgjort at fuktskaden er eldre enn laminatgulvet, og dermed var tilstede ved leggingen av dette. Sekretariatet kan ikke se at det fremkommer av salgsdokumentasjonen hvem som har lagt laminatgulvet. Det bemerkes at selger i egenerklæringsskjemaet har krysset av for "nei" på spørsmål om han kjenner til at det er gjort bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer. Sekretariatet er usikker på om dette omfatter legging av laminatgulv, men er av den oppfatning at det ikke har betydning for resultatet. Dersom selger selv har lagt laminatgulvet må han ha sett skaden. Dersom andre har lagt laminatgulvet oppstår spørsmålet om disse kan identifiseres med selger, slik at selger anses for å inneha samme kjennskap til forholdet som håndverkerne. Sekretariatet ser det som usannsynlig at selger ikke ville blitt informert om en slik skade av eventuelle håndverkere som har utført gulvleggingen. Sekretariatet anser råteskader som forhold kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om.

Spørsmålet blir så om opplysningssvikten har virket inn på avtalen. Når det er tilbakeholdt opplysninger er det selger som har bevisbyrden for at dette ikke har virket inn på avtalen. Det dreier seg i dette tilfellet om en forholdsvis liten skade som kan utbedres for om lag kr 20 000,-. Det taler for at opplysningssvikten ikke har virket inn på avtalen. Imidlertid finner sekretariatet at utbedringskostnadene ikke kan tillegges avgjørende vekt i dette tilfellet. Slik sekretariatet ser det er det avgjørende om opplysningssvikten i seg selv er egnet til å påvirke avtalens innhold, og ikke hva utbedringskostnadene i ettertid viser seg å bli. Sekretariatet er av den oppfatning at opplysninger om fuktskader under nylagt parkett klart er egnet til å påvirke potensielle budgivere og at det derfor fremtrer som klart at det kan ha virket inn på avtalen at opplysning om skaden ikke er gitt."

Selskapet ble i brevet bedt om revurdere sitt standpunkt i saken.

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev til kjøpers advokat og KFFE datert 23.04.2008 (**bilag 10**). Her anførte selskapet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Selger opplyser til oss at han ikke på noe tidspunkt oppdaget vannskader på belegget på kjøkkenet. Det nye belegget ble lagt oppå det belegget som lå på gulvet fra før; det gamle belegget ble således ikke fjernet. Det har formodningen mot seg at selger skulle lagt nytt gulv oppå det gamle uten å foreta ytterligere arbeider dersom han så at dette var fuktig. Vi kan derfor ikke se at det er grunnlag for å anta at selger har misligholdt sin opplysningsplikt.

Kostnadene forbundet med utbedring av vannskaden er oppgitt å være kr. 19.968. Det fremgår imidlertid av reklamasjonen at skaden ble oppdaget i forbindelse med at Deres klient var i ferd med å utføre andre arbeider i leiligheten. Det må derfor legges til grunn at de uansett ville hatt enkelte kostnader i denne forbindelse, som de ikke kan kreve dekket av selger. Merkostnadene som følge av fuktskaden fremstår etter dette som så begrensede at det ikke er grunnlag for å anse forholdet for å ha virket inn på avtalen. Det er heller ikke grunnlag for å anse forholdet for en vesentlig mangel."

Kjøpers advokat ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 25.04.2008 (**bilag 11**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fuktskade under laminatgulv representerer en mangel etter avhendingslovens § 3-7.