

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 062

30.01.08

Saken omhandler: Angrep fra stokkmaur og råte/ soppskader. Spørsmål om forholdet er dekningsberettiget under forsikringen
Avhendingsloven § 3-9, første pkt jfr §§ 3-7 og 3-8, avhendingsloven § 3-9, annet pkt. Forsikringsvilkårene pkt 2.1.

Hytte, oppført om lag 1965 ble i 2005 solgt "som den er" for kr 495.000,-. Kort tid etter overtakelse ble det oppdaget omfattende stokkmaurangrep i hytta. Det blir også avdekket at hytta har fukt- og råteskader i vegger og gulv, mens det i salgsdokumentasjonen kun var opplyst om slike skader i tak. Det ble i forbindelse med salget laget to forskjellige takstrapper. Det er uenighet om innholdet i den som påviser flest feil ved eiendommen har blitt gjort kjent for kjøper i tide. Dersom opplysningene har blitt gjort kjent for kjøper i forbindelse med kontraktsmøtet er det spørsmål om forholdet er dekningsberettiget under forsikringen.

Økonomisk omfang: kr 454.375,- inkl mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Forsikringens dekningsområde

I henhold til forsikringsvilkårenes punkt 2.1 dekker forsikringen ikke forhold som oppdages før kjøpers overtakelse.

Av sakens dokumenter fremkommer det at taksten som omtalte angrep av stokkmaur ikke fulgte vedlagt den salgsdokumentasjon som ble presentert forut for avtaleinngåelsen. Denne taksten ble først fremlagt sammen med andre dokumenter under kontraktsmøtet, men ble ikke gjennomgått eller på annen måte kommentert av selger eller megler. Opplysningen fra klager er ikke bestridt fra selskapet eller selger og legges derfor til grunn for vurderingen.

Klager fant ikke grunn til å gjennomgå dokumentene som ble overlevert på kontraktsmøtet forut for overtakelsen, hvilket KFE finner naturlig.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda finner derfor å måtte legge til grunn at klager ikke oppdaget opplysningene knyttet til stukkmaur forut for overtakelsen. Forholdet faller etter dette innenfor forsikringens dekningsområde, jf vilkårenes punkt 2.1.

Mangelsvurderingen

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til, er etter dette om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn klager kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet, jf avhendingslovens § 3-9.

Foruten utbedringskostnadene, legges det i vurderingen vekt på bygningsdelens alder, det inntrykk eiendommen ga, samt hvilke opplysninger som var gjort kjent for kjøper forut for avtaleinngåelsen.

De beregnede utbedringskostnader på i alt kr 454 375,-, er ikke bestrid fra selskapets side og legges derfor til grunn for vurderingen.

Med bakgrunn i den informasjon som fulgte av salgsdokumentasjonen som ble presentert forut for avtaleinngåelsen, måtte klager være inneforstått med at det ville påløpe til dels betydelige kostnader for å sette eiendommen i tilfredsstillende stand. At de nødvendige utbedringskostnader tilnærmet tilsvare eiendommens markedsverdi må, med bakgrunn i hvordan eiendommen var presentert, likevel anses for å representere et vesentlig avvik fra det man måtte forvente. Det er i vurderingen også lagt vekt på at selger burde fremlagt takstrapporten som omtalte stukkmauren forut for avtaleinngåelsen, slik at den fullstendige informasjon om hyttens tilstand ble videreformidlet.

Med bakgrunn i ovennevnt finner nemnda at forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Nemnda er ikke bedt om å ta stilling til prisavslaget størrelse, men bemerker likevel at det må foretas et ikke ubetydelig fradrag for den forbedrede standard eiendommen vil få sett i forhold til hva klager kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet, jf avhendingslovens § 4-12 andre ledd.

KFE finner det ikke nødvendig å vurdere hvorvidt forholdet også ville ha utgjort en mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Konklusjon: Klager gis medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFFE-sak nr 11874-002-046

Tømmerhytte oppført om lag 1965 ble i juli 2005 solgt "som den er" for kr 495.000 jfr kjøpekontrakt (Bilag 1). Fra kjøpekontrakten pkt 7 hitsettes:

Kjøper er oppfordret til og har hatt anledning til å foreta alle undersøkelser med hensyn til eiendommens beskaffenhet og tilstand. Kjøper har avdekket noe råte i tak i kjeller.

Forut for salget ble det utferdiget to takstrappporter over hytta, datert henholdsvis 12.01.2003 og 31.08.2004 (Bilag 2 og 3).

Det er i takstrappport datert 12.01.2003 krysset av for "ubetydlige" synlige setningsskader. Det er krysset av for "Betydelige" synlige lekkasjer/ fuktskader, og det er også krysset av for "Betydelige" sopp/råteskader. I feltet for nærmere beskrivelse har takstmannen inntatt:

Synlige lekkasjer, fuktskader, sopp og råteskader er beregnet i samlet teknisk vurdering. Bygningen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler, og det anbefales utvidet tilstandsrapport. Det fremkommer i dokumentene at man har sett stokkmaur, det ble ikke registrert synlige skader etter stokkmaur ei heller stokkmaur på befaringen. Det er ikke beregnet verdireduksjon for dette.

I punktet om verdireduksjon er det gjort fradrag for kr 21.000 for veggkonstruksjon og kr 3.000 for vinduer og ytterdører. Det er videre gjort fradrag for kr 65.800 for sopp/råteskader og kr 72.600 i generell verdireduksjon. Under punktet samlet bedømmelse er det avkrysningmuligheter fra minus tre til pluss tre, hvor null er nøytralt. Det er krysset av for null for materialstandard og utførelsesstandard. Det er også krysset av for null i forhold til utvendig og innvendig vedlikehold. Vedlagt taksten var en over sikt over kostnader, sannsynligvis tilknyttet nytt taktekke.

Fra rapporten datert 31.08.2004 hitsettes fra punkt 200 – Bygning generelt, under vedlikehold:

Hytte er fra madio 60-tallet. Ingen større påkostninger er foretatt. Tak må utbedres og tekkes om. For øvrig en del elde og noe skader.

Under punkt 230 – yttervegger fremkommer: *Tømmervegger. Laftet.*

Under punkt 240 – innervegger fremkommer: *Tømmer og malt puss.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Under punkt 250 – Dekker fremkommer: *Trebjelklag i etasjeskillere.*

Under punkt 254 – Gulv og overflate fremkommer: *Lakkerte tregulv. Skifer rundt peis.*

Under punkt 260 – Yttertak fremkommer:

Sperretak i tre. Tekking med papp, shingel og korr. plater.

Vedlikehold:

Det er råte i tak etter vannlekkasje. Provisorisk bæring er satt opp i stue.

I taksten er det gjort et fradrag for gjenstående arbeider, alder utidsmessighet eller lignende på kr 250.000.

Selger fylte ut egenerklæringsskjema forut for salget (Bilag 4). I egenerklæringsskjemaet er det krysset av for "ja" på spørsmål om selger kjenner til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr. I kommentarfeltet er dette kommenter på følgende måte: *Noe råteskader i tak.*

Det ble utarbeidet salgsoppgave i forkant av salget (Bilag 5). Fra fremsiden av salgsoppgaven hitsettes:

Hytten er av enkel std. En del mangelfull vedlikehold senere år.

Fra beskrivelsen av hyttas standard hitsettes:

Flott håndlaftet tømmerhytte fra ca 1965 med enkel men koselig hyttestandard. Det er ikke innlagt strøm eller vann. Utedo/ vedskjul. Det er registrert en del feil og mangler som bør utbedres. Bl.a. dårlig tak. Se takst for nærmere beskrivelse.

Det fremkommer av brev datert 23.08.2005 at det i forbindelse med reparasjon av hytta blir avdekket stokkmaurangrep (Bilag 6). Fra brevet hitsettes:

Ved utbedring av Lier Røde Kors sin hytte i Kjekstadmarka ble det oppdaget stokkmaurangrep på to steder på møneåsen. Skadene på møneåsen var så graverende at den anbefales skiftet ut/ forsterket. Det ble også påvist stokkmaur flere steder på bunnstokken til hytta.

Ved telefonsamtale 05.09.2005 samtykker Protector Forsikring ASA til utbedring av forholdet (Bilag 7).

Ved brev datert 06.09.2005 etterspørres selgers kommentar til forholdet (Bilag 8).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 09.09.2005 kommenterer selger forholdet (Bilag 9). Det fremkommer at selger ikke har kjent til stokkmaurangrep og at hytta ikke har vært forsikret mot sopp/ råteskader.

ABC Skadedyrteknikk AS avgir servicereport 12.09.2005 (Bilag 10). Fra rapporten hitsettes:

Hytta har et stort stokkmaurangrep i store deler av hytta. Behandling kan foretas til våren/sommeren. Det er ikke noe temperatur for noe behandling nå. En stokkmaurbehandling har en pris på 6000,- til 6500,- kr +MVA.

Det fremlegges takstrapport datert 11.10.2005 (Bilag 11). Fra rapporten hitsettes:

Tømmerhytten har store skader i gulvkonstruksjonen og takkonstruksjon, samt mindre skader i yttervegger. Det vil kreve et omfattende arbeid for å sette hytten tilbake i normal stand. Det anbefales at det gjøres en vurdering av utbedringene kontra oppsetting av ny hytte, da kostnadene for utbedringen nærmest vil tilsvare en ny hytte. Det gjøres oppmerksom på at rivingen av gulvkonstruksjonen må utføres med egnet verneutstyr, da soppsporene som frigjøres er skadelige.

Utbedringskostnadene for yttervegg, takkonstruksjon og etasjeskillere beregnes til kr 495.625,- inkl mva.

Ved brev datert 09.12.2005 avslår Protector Forsikring ASA kravet (Bilag 12). Fra brevet hitsettes:

Til orientering har vi nå mottatt kopi av etterspurt takst utarbeidet av Einar B. Røstgård, datert 12. Januar 2003. Det følger av kjøpekontrakten at denne er gjort til del av avtaledokumentene.

Det følges av verdi- og lånetakst utarbeidet av takstmann Dagfinn Mosveen i punkt 200 at "Tak må utbedres og tekkes om." Forhold det er opplyst om kan ikke gjøres gjeldende som mangel etter avhendingsloven. Dette på tross av at omfanget av skader og utbedringskostnader blir større enn hva man håpet på.

I takst utarbeidet av Einar B. Røstgård ble dere i tillegg gjort oppmerksom på i pkt 6.2 at det var registrert betydelige lekkasje/fuktskader og sopp/råteskader. I tillegg ble det anbefalt å få utarbeidet en utvidet tilstandsrapport. Dette er imidlertid ikke gjort. Noe som medfører at dere som kjøpere har tatt en stor risiko. Det ble i tillegg om et mulig problem med stokkmaur. I punkt 7.24 ble det i 2003 gjort et fradrag på kr 65800 for sopp og råteskader i takkonstruksjon og panel i kjeller. Når dere ikke undersøker dette nærmere eller tar forbehold om omfanget, har man tatt over risikoen for disse problemene. Dette er også fastslått av høyesterett i Bukkebodommen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Via sin advokat opprettholder kjøper sitt krav ved brev datert 14.02.2006 (Bilag 13). Fra brevet hitsettes takstrappportene fremlagt ved salget:

I forbindelse med salget, ble det fremlagt en takst utarbeidet av Dagfinn Mosveen, datert 31.08.2004. Dette var den eneste taksten som ble fremlagt før kjøper ga bud på eiendommen som ble akseptert. Det eneste forholdet som i denne taksten er påpekt er at "det er råteskade i tak etter vannlekkasje" og at det av denne grunn var satt opp provisorisk bæring i stuen. Det er videre opplyst at "tak må utbedres og tekkes om". Ettersom kjøper er en frivillig hjelpeorganisasjon, var kjøper svært opptatt av de totale faktiske kosnadene ved å kjøpe hytten, herunder forventet kostnad ved utbedring av den påpekte råteskaden i taket. Det var således avgjørende for kjøper å få et konkret tilbud fra tømmer for utbedring av taket før de kunne gi bud på eiendommen. Selger var kjent med dette forhold. Kjøper hadde flere visninger med selger hvor flere representanter fra organisasjonen var representert. Selger har med dette fått en spesiell oppfordring til å gi opplysninger som kunne få økonomisk konsekvens for organisasjonen og det gjøres gjeldende at selger har forut for budgivningen hatt flere anledninger til å gi supplerende informasjon som kunne være av betydning for utbedringskostnaden. Til tross for dette har ikke selger nevnt stokkmaur, råte eller soppskade – utover det som står beskrevet i taksten til Mosveen – med et eneste ord.

Den gamle taksten av Røstgård fra 12. Januar 2003 er ikke på noen måte nevnt eller referert til i den informasjonen som ble gitt om eiendommen i forbindelse med salget før budet fra kjøper ble akseptert.

Det anføres videre at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Det anføres at takstmann Mosveen som avga takst 31.08.2004 ikke kjente til taksten fra Røstgård fra 2003. Fra brevet hitsettes:

Mosveen har overfor undertegnede pr telefon opplyst at han var totalt ukjent med taksten til Røstgård og at selger ikke har opplyst om denne taksten, om stokkmaur eller om råte og sopp i kjeller og vegg for øvrig, overfor han. Det synes derfor som om selger også har tilbakeholdt opplysninger overfor sin egen takstmann i forbindelse med salget. Selger har et overordnet ansvar for å rette opp eventuelle feil eller mangler ved taksten.

Videre uttales det:

Taksten til Røstgård ble for første gang nevnt for LRK under kontraktsmøtet ved gjennomgang av kjøpekontraktens pkt 10 vedr. kontraktens bilag. Selger hadde forhåndssignert kjøpekontrakten og var derfor ikke tilstede på kontraktsmøtet. Selger var i dette møtet representert ved sin far. Taksten fra Røstgård ble presentert som et historisk dokument uten betydning for opplysningene som allerede var gitt om eiendommen. Taksten til Røstgård ble ikke på noen måte gjennomgått eller kommentert nærmere verken av megler eller selgers

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

representant under kontraktsmøtet. Taksten ble overlevert sammen med en bunke andre dokumentert knyttet til eiendommen, først etter kontrakten var signert av kjøper.

Opplysninger i taksten fra Røstgård om stokkmaur, sopp og råteskader i kjeller bekrefter at selger har hatt kunnskap om dette uten å formidle det til kjøper før budgivning – dette til tross for at kjøper har oppfordret selger spesielt om å komme med opplysninger ... som er av betydning for utbedringskostnaden.

Det uttales videre:

Det opplyses i taksten fra Røstgård at man tidligere har sett stokkmaur på eiendommen. Det er videre opplyst at det er sopp/råteskader på panel i kjeller. Det fremgår videre av denne taksten at eier av eiendommen ikke har rett til å felle trær på eiendommen – en opplysning som heller ikke ble formidlet til kjøper før budet ble akseptert.

Ettersom de nevnte forholdene ikke på noen måte var kommentert i forbindelse med salget – tvert imot var det blitt bekreftet at det kun var fuktskader/råte i taket som var det eneste problemet som trengte umiddelbar utbedring – ble det lagt til grunn at de påpekte problemene ikke lenger var tema av betydning for eiendommen. Det vises til at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt.

Det anføres at opplysningene som er gitt i egenerklæringsskjemaet og taksten fra Mosveen ikke stemmer med opplysningene gitt av Røstgård og de faktiske forhold. Videre anføres det at det ikke kan forventes at kjøper avdekket forholdene da heller ikke kjøpers tømmer som var med på visning klarte å avdekke forholdene. Det anføres også at flere av kjøpers representanter spurte selger direkte om andre forhold enn råte i taket, og at selger da svarte at han ikke kjente andre forhold.

Videre anføres det at oppfordringen i taksten fra Røstgård om å innhente tilstandsrapport er en oppfordring til selger og ikke til kjøper.

Ved brev datert 02.03.2006 uttaler megler seg om forholdet (Bilag 14). Fra brevet hitsettes:

Tidligere takst ble lagt ved i kontrakten og kjøper var kjent med denne førkontrakt ble gjennomgått og undertegnet. Verken selger, megler eller kjøper så noen forskjeller i takstene. Den ene var fra et annet forbund og en del eldre. Takst ble innhentet da slike eiendommer er sjeldne i dette området og megler/selger var usikker på prisvurdering, samt at tidligere takst var for gammel. Hytta ble beskrevet som dårlig vedlikeholdt i begge takstrapporter. Årsaken til at denne også ble lagt ved, var ene og alene for at megler på ingen måte ønsket å holde tilbake informasjon, selv om alle parter så på tidligere takst som nærmest identisk. Det var ikke noe som tydet på at det var påvist stokkmaur i tømmer eller kom frem at det var skader fra stokkmaur i noen av takstene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper var, etter svært mange visninger/ undersøkelser, klar over at hytten var eldre og dårlig vedlikeholdt. Kjøper undersøkte eiendommen mange ganger og fikk gjort alle de undersøkelser de bare ville. Dette da salget av denne eiendommen gikk svært tregt.

Det er selvfølgelig kjedelig for kjøper at det i etterkant kan ha vist seg at hytten var i dårligere stand en kjøpers forventninger. Dog må presiseres at det på ingen måte burde tyde på at disse forventningene var særlig høye ut beskrivelsene og gjentatte besøk/undersøkelser. Det kom også klart frem i kjøpsprosessen at kjøper var spesielt interessert grunnet beliggenheten og ikke mtp bygningsmassen.

Undertegnede vil igjen understreke at vi på ingen måte har holdt tilbake noe opplysninger. Det å legge ved tidligere takster før et kontraktsmøte gjøres for å gi full åpenhet om salget.

Protector Forsikring ASA avslår på nytt kjøper krav ved brev datert 06.03.2006 (Bilag 15). Fra brevet hitsettes:

Etter vår vurdering synes det klart at taksten fra Røstgård av 12. Januar 2003 er en del av avtalen mellom kjøper og selger. Det følger av kjøpekontraktens pkt. 10 hvor kjøper bekrefter å ha fått kopi av eldre takst fra Einar Røstgård.

Selskapet henviser til Rt. 1966 s 1327 og anfører at kjøper da ikke kan reklamere over forhold uten at det er tatt forbehold om det.

Videre anfører selskapet at kjøper på grunn av hyttas alder, det dårlige vedlikeholdet og opplysninger om feil ikke kunne ha særlig høye forventninger til hytta. Selskapet hevder det er gitt en rekke risikopplysninger som tilsier at kjøper kunne forvente en hytte av lav standard, med høy risiko for feil og mangler.

Det anføres at det ikke utgjør en mangel om taket må skiftes av en annen grunn enn kjøper opprinnelig trodde.

I forhold til kjelleren anfører selskapet at kjøper var oppmerksom på råte i kjellertaket. Selskapet anfører videre at kjøper måtte forvente å finne skader i gulvkonstruksjonen som følge av skadene kjøper allerede hadde avdekket i kjellertaket.

Ved brev datert 27.06.2006 opprettholder selskapet sitt standpunkt (Bilag 16).

Ved brev datert 11.02.2007 klages saken inn for Forsikringsklagekontoret (Bilag 17). Det anføres blant annet at informasjonen i taksten fra januar 2003 burde vært fremlagt for kjøper før budet ble akseptert.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 27.02.2007 kommenterer selskapet saken (Bilag 18).

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring tar saken til behandling og kommer med uttalelse 17.08.2007 (Bilag 19). Fra uttalelsen hitsettes:

Røstgård sin takstrapport

Et avgjørende spørsmål er betydningen av Røstgård sin takstrapport. Sekretariatet legger til grunn ut i fra blant annet meglers uttalelse at taksten ble fremlagt på kontraktsmøtet, men før selve signeringen.

Selskapet legger relativt stor vekt på opplysningene i takstrapporten fra Røstgård, mens kjøper fremhever at denne ikke fremlagt før kontraktsmøtet og at det dermed er holdt tilbake opplysninger eller at det var gitt uriktige opplysninger.

Sekretariatet mener at bindende avtale ble sluttet ved aksept av kjøpers bud. På dette tidspunktet var ikke Røstgård sin takst fremlagt, og dette tilsier at opplysninger ble holdt tilbake. Det må reises spørsmål om hvilken betydning det har at den aktuelle taksten ble fremlagt på kontraktsmøtet. Selger og megler har påpekt, og det er ikke bestridt av kjøper, at takstrapporten ble gått gjennom på kontraktsmøtet og at det ikke ble oppdaget noen avvik. Spørsmålet blir hvem som skal ha risikoen for at de relevante opplysningene ikke ble oppdaget. Kjøper bør generelt gjennomgå nøye dokumenter som legges frem, i sær takster når det fremheves at eiendommens tilstand var viktig.

Sekretariatet er likevel under tvil kommet til at selger ikke har gitt opplysningene i rapporten til kjøper. Det legges da vekt på at selger i lang tid i forveien hadde en oppfordring til å fremlegge rapporten, og at selger må ha vært klar over innholdet i rapporten, at den gir uttrykk for forhold som ikke fremkommer av verditaksten og at rapporten måtte være av interesse for kjøper uavhengig av innhold.

Etter dette har kjøper ikke fått opplysninger om omstendigheter ved eiendommen.

Fuktskader

Vurderingen blir da om noen av opplysningene ville hatt betydning for avtalen. I forhold til skader i vegger og gulv fremgår det av salgsdokumentene blant annet at det er dårlig tak og "en del mangelfull vedlikehold senere år." Røstgård påpeker i sin takstrapport at det er lekkasjer/fuktskader og sopp/råteskader, samt tidligere nevnte kommentar vedrørende stokkmaur.

Kjøper gjorde grundige undersøkelser i forhold til bygningens tilstand, og det fremgår av kjøperkontrakten at det ble oppdaget skade i kjelleren.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet kan ikke se at de tilbakeholdte opplysningene i prospektet ville hatt betydning for kjøper. For takets vedkommende ble det opplyst om fukt, slik at de manglende opplysningene ikke kunne hatt innvirkning på avtalen. Når det gjelder gulv, må kjøper ha undersøkt dette i og med at det var oppdaget en skade der, slik at heller ikke har kan opplysningene i rapporten hatt betydning. Når det gjelder vegger, opplyser ikke Røstgård sin takst noe om dette, slik at det her ikke er en tilbakeholdt opplysning.

Det nevnes for ordens skyld at sekretariatet legger til grunn at selger ikke kjente eller måtte kjenne til andre opplysninger enn det som fremkommer i Røstgård sin rapport.

Fuktskadene er etter dette ikke å anse som en mangel i henhold til avhendingsloven §§3-7 eller 3-8.

I forhold til hva som ble oppdaget før bud ble gitt, og i forhold til hva det var opplyst om, fremstår heller ikke noen av fukt- eller soppskadene som et kvalifisert avvik fra hva kjøper hadde grunn til å forvente, slik at det ikke utgjør noen mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Stokkmaurangrep

Sekretariatet legger til grunn at kjøper ikke hadde opplysninger om stokkmaurangrep eller måtte kjenne til dette på avtaletidspunktet. Sekretariatet er usikker på hvor store skader dette har medført, men finner ikke at dette er av betydning for saken. Sekretariatet har falt ned på at mangelen ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper hadde grunn til å forvente. Det legges da vekt på at det her er snakk om en fritidseiendom i skog som var om lag 40 år på overdragelsestidspunktet. I tillegg var selger var klar over at det var råte, noe som ofte henger sammen med stokkmaur. Det foreligger altså ikke en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Sekretariatet har imidlertid kommet til at opplysningen om stokkmaur ville hatt betydning på avtalen, jfr. avhl. § 3-7. Dersom en kjøper får opplysninger om tidligere stokkmaurangrep uten å få en kyndig bekreftelse på at det er avverget/sanert, må det formodes at en kjøper tar ytterligere undersøkelser med en fagmann eller tar forbehold.

ANBEFALING:

Ut fra de foreliggende opplysninger i saken, gis klager ikke medhold i forhold til skader påført som følge av fukt og råte. Klager gis imidlertid medhold i forhold til skader som skyldes stokkmaurangrep.

Ved brev datert 27.09.2007 opprettholder selskapet sitt standpunkt (Bilag 20). Fra brevet hitsettes:

Det er helt på det rene at taksten fra Røstgård ble fremlagt på kontraktsmøtet. Det fremgår av kjøpekontraktens pkt. 10 at taksten fra Røstgård er en del av kontraktsdokumentene. I denne taksten er det utvilsomt opplyst om stokkmaur. Etter selskapets vurdering er det utvilsomt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

tidsnok at opplysningene er fremlagt på kontraktsmøtet. Dersom kjøper ikke da skal miste retten til å reklamere må han ta forbehold i overtakelsesprotokollen. ...

Dersom man mot formodning skulle komme til at det ikke er opplyst om stukkmaur, ville den tilbakeholdte opplysningen ikke ha innvirket på avtalen... Årsaken til dette er at det i begge takster er opplyst at taket må skiftes ut og det er her stukkmaurangrepet har funnet sted.

Det hevdes at forholdet uansett ikke er dekningsberettiget under forsikringen da forholdet må anses oppdaget før overtakelsen.

Ved brev datert 04.10.2007 ber kjøper om at saken legges frem for Klagenemnda for eierskifteforsikring (Bilag 21). Det anføres at opplysning om stukkmaurangrep ville virket inn på avtalen da det ikke bare er taket på hytta som er berørt av angrepet. Det bestrides at taksten fra januar 2003 ble gjennomgått på kontraktsmøtet.

Forsikringsvilkår vedlegges (Bilag 22)

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes prinsipalt ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven §§3-7 eller 3-8.

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes subsidiært ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet pkt.

Atter subsidiært bes Klagenemnda for Eierskifteforsikring ta stilling til om forholdet anses oppdaget før overtakelse og dermed ikke er dekningsberettiget under eierskifteforsikringen.