

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 032

27.09.2007

Saken omhandler: Fukt-/råteskader. Brudd på opplysningsplikten, avhl. § 3-7, § 3-9 annet alt.

Eneboligen er oppført i 1984/1985 med et BOA på 226 kvm. Eneboligen er oppført over 3 plan. Den ble lagt ut for salg og det er utstedt salgsoppgave den 18. mai 2005. Prisantydning var kr. 3.350.000,-. Kjøpekontrakt ble undertegnet 01.06.2005. Overtakelse fant sted ved overtakelsesforretning den 08.08.2005. Selger reklamerte ved brev av 11.11.2005 på at det var påvist synlig råteskade i hybelleilighet ved gulvlist inn mot badevegg i soverom, samt mugg/soppdannelser på vegg i stue/oppholdsrom. Selger har ikke anført på egenerklæringsskjemaet at det foreligger noen form for fuktskader, ei heller andre feil/mangler.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca. kr. 130.000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

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

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.

De faktiske opplysninger som er forelagt for nemnda, er ikke tilstrekkelige til at nemnda kan ta stilling til hvorvidt selger kjente eller måtte kjenne til badets faktiske tilstand. For å kunne foreta en tilfredsstillende vurdering av anførselen, er det behov for umiddelbar bevisførsel. Den avvises derfor fra realitetsbehandling. Det vises her til § 8, jf § 5 bokstav B i nemndas mandat.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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.

Eiendommen var opplyst bygget i 1984. I mangel av annen informasjon, måtte klager derfor legge til grunn at badet var ca 21 år på avtaletidspunktet. Nemnda er enig med klager i at badet var i dårligere stand enn man kunne forvente. Badet hadde imidlertid nådd en så høy alder at det etter nemnda sitt syn ikke var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Det vises i denne sammenheng til bestemmelsens forarbeider, Ot.prp.nr 66 (1990-1991) s. 92 jf. Ot.prp.nr 80 (1986-1987), hvor det fremgår at misforholdet mellom eiendommens faktiske tilstand og det kjøper kunne forvente må være "utvilsomt". Sett i forhold til badets alder finner nemnda heller ikke at utbedringskostnadene, vurdert opp mot kjøpesummen, er av en slik størrelsesorden at vesentlighetsterskelen kan anses for overskredet.

Forholdet utgjør etter dette ingen mangel i henhold til den inngåtte avtale mellom partene.

Konklusjon:

Klagen avvises hva gjelder anførselen etter § 3-7. For øvrig tas klagen ikke til følge.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Eneboligen er oppført i 1984/1985. Boligen er oppført over 3 plan med egen sokkelleilighet for utleie jfr. salgsoppgaven (**Bilag 1**). Det ble utarbeidet verdi- og lånetakst den 03.05.2005 (**Bilag 2**) av takstpartner v/Trond Bratvold i forbindelse med salget. Det er i taksten påpekt følgende: *Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. Supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand.* Der fremgår videre i taksten at: *På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema den 17.05.2005 (**bilag 3**) hvor det ble opplyst at hovedbad var nyoppusset i 2003 samt at det var skiftet sluk. Det ble ikke opplyst feil/mangler i hybelleilighet.

Kjøpekontrakt ble undertegnet av kjøper og selger den 01.06.2005 (**bilag 4**).

Overtakelsesforretning ble avholdt den 08.08.2005 (**bilag 5**).

Ved brev av 11.11.2005 fremmet kjøper reklamasjon (**bilag 6**) til selger hvor det ble henvist til telefonsamtale mellom kjøper og selger den 9. oktober 2005 hvor kjøper fremholdt at han ved oppussing påviste antatt råteskade i hybelleilighet. Sitat: *Jeg påviste synlig råte ved gulvlist inn mot badevegg i soverom, samt mugg/soppdannelser på vegg i stue/oppholdsrom i hybelleiligheten.*

Det ble videre opplyst at kjøper hadde hatt befaring av skadetakstmann den 10.11.2005 hvor deler av vegg inn mot bad i hybelleilighet ble åpnet. Det ble konstatert betydelige råteskader i reisverket. På takstmannens oppfordring åpnet kjøper mer av samme vegg, samt tok stikkprøver av øvrige vegg for evt. å finne mer råte.

Kjøper mottok brev fra Nortakst v/Jens Christian Birkely datert 5. desember 2005 (**bilag 7**) hvor det fremgår at kjøper ved oppussing avdekket råte i svill i vegg mellom bad og soverom. Det fremgår videre at: *På min første befaring, 10.11.05 ble det avdekket mer og det var tydelig omfattende råteskader i svill mellom bad og soverom. For å være sikker på omfanget ble vi enige om at kjøper skulle undersøke svillene i flere vegger.*

Det ble avholdt ny befaring den 18.11.05 hvor det ble fastslått at det var svillen mellom bad og soverom som hadde vært utsatt for så stor fuktighet at det var blitt råte. Takstmann sier videre i brevet at: *Det er ikke observert noen form for membran, men vi antar at det er membran på vegger og sannsynligvis også på gulv. Det er foretatt dusjing rett på gulv. Veggen mellom rommene er isolert. Svillen er lagt rett på betonggulvet uten papp/plast eller tilsvarende under. Takstmann opplyser videre flg.: Slik vi oppfatter situasjonen er det sannsynlig en lekkasje i membranen i det området hvor det dusjes slik at det blir mye vann/fuktighet i betongplaten. Det er høyst sannsynlig at det vannet blir fraktet horisontalt via kapilærkreftene i betongen.*

Takstmannen mente videre at såfremt det hadde vært brukt sperresjikt mellom betong og trevirke, hvilket var vanlig, ville situasjonen sannsynlig ikke oppstått.

Utbedringer som må til for å utbedre råteskaden: Rive vegg mellom soverom og bad som i praksis betyr at badet blir ødelagt og må bygges opp på nytt. I tillegg må alle veggene på soverommet males opp.

Protector Forsikring ASA mottok brev fra kjøpers advokat datert 13.12.2005 (**bilag 8**). Av brevet fremgikk det at selger var gitt en frist for utbedring av skaden eller evt. innhente alternativ

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

skaderapport til 15. januar 2006. Såfremt fristen ikke ble overholdt ville kjøper påbegynne arbeidene selv.

Kjøpers advokat tilskrev også selger den 13.12.2005 (**bilag 9**). I brevet ble det gitt informasjon om brevet til forsikringsselskapet jfr. **bilag 8**, samt gitt beskjed om at kjøper ville, utbedre skaden selv uten ytterligere varsel dersom fristen ikke ble overholdt, samt at utbedringskostnadene i så fall ville bli krevd dekket som prisavslag etter avhl. § 4-12 (2).

Protector Forsikring ASA mottok svarbrev fra Nortakst datert 20. januar 2006 (**bilag 10**). Det ble der opplyst at utbedringskostnadene var estimert ut fra utbedringsmåte. Sitat: *Å estimere utbedringskostnadene er noe vi pleier å gjøre, da vi opplever at kundene ofte ikke vil betale for den tidkrevende jobben det er å lage en spesifikk kalkyle. Å lage en spesifikk kalkyle gjør at vi binder opp utbedringsmetode og bruker blir veldig hengt opp i delsummer. Vi fikk ofte tilbakemelding på de delsummene som var for lave, men aldri de delsummene som var for høye, derfor begynte vi med å estimere kostnadene.* I brevet er oppstilt delsummer som fremkommer slik:

SOVEROM - 11 kvm.	BAD - 4 kvm
<i>En vegg med gipsplater</i>	<i>Demontere all innredning og utstyr</i>
<i>Veggen pålimes glassfiberstrie</i>	<i>Rive vegg mot soverom</i>
<i>Alle vegger males to strøk</i>	<i>Rive fliser på de andre vegger for å få en hel membran</i>
<i>Nye fotlister på alle vegger</i>	<i>Pigge opp fliser på gulvet for å få hel membran</i>
<i>Nytt laminatgulv</i>	<i>Bygge opp veggen mellom soverom og bad m/isolasjon og to lag med gips</i>
	<i>Smøre nye membran på vegger og gulv</i>
	<i>Flislegge vegger og gulv</i>
	<i>Remontere innredning og utstyr</i>
Utbedring ca kr. 20.000 inkl. mva	Utbedring ca. kr. 110.000 inkl. mva.

I brev fra Protector Forsikring ASA av 26.02.2006 (**bilag 11**) hvor kravet fra kjøper ble avvist med grunnlag i at badet var så vidt gammelt på overtakelsestidspunktet, dvs. 18 år, og derfor nærmet seg slutten av sin levetid.

Badet hadde stått i den delen av huset som var leid ut og utleieleiligheter hadde erfaringsmessig større slitasje og mindre vedlikehold enn en bolig som bebos av en eier. Badet var også bygget før våtromsnormen ble innført som bransjenorm.

Videre fremgår i brevet flg.: *Det som imidlertid ikke er påregnelig for en kjøper er at det er konstruksjonssvikt ved badet, som har medført fukt i soveromsveggen. De kostnadene som for en*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kjøper her må anses for utenfor hva som må anses som forventbart, er kostnadene på soverommet og kostnadene i forbindelse med riving av veggen på baderommet. Slik jeg har forstått det så tilsvarer disse kostnadene mellom kr. 40.000 og kr. 50.000.

Protector Forsikring ASA sin konklusjon var at det ikke hefter noen rettslig mangel ved selgers ytelse til kjøper ved salget av eiendommen. Der selger ikke er ansvarlig etter avhendingslovens bestemmelser, kan det heller ikke utbetales noe prisavslag/erstatning under selgers eierskifteforsikring.

Selgers advokat tilskrev selskapet i brev av 06.02.2006 (**bilag 12**). I brevet ble det orientert om at kjøper ville utbedre badet selv og i stedet fremme krav om prisavslag.

Advokaten var enig i at konstruksjonsfeilen lå utenfor det som var påregnelig etter avhendingsloven, var av den oppfatning at også kostnadene knyttet til renovering av badet måtte inngå i vesentlighetsvurderingen.

Det ble også påpekt at selger *per telefon hadde erkjent overfor kjøper*, at han hadde kjent lukt i soverommet og badet før salget. På dette grunnlag forelå det også ansvar etter lovens § 3-7.

I brev av 28.03.2006 (**bilag 14**) opprettholdt selskapet sitt standpunkt.

Saken ble klaget inn til Forsikringsklagekontoret i brev av 31.08.2006 (**bilag 15**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selger må anses for å ha misligholdt sin opplysningsplikt overfor klager slik at forholdet representerer en mangel etter avhendingslovens § 3-7 eller hvorvidt forholdet representerer en mangel etter lovens § 3-9 annet alt., samt hvor stort et eventuelt prisavslags størrelse.