

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 013

12.10.2007

Saken omhandler: Vannlekkasje fra takplater, § 3-9, jf § 3-7. Reklamasjon § 4-19

Enebolig oppført i 1999, ble i mars 2005 solgt "som den er" for kr 2.000.000,-. Overtakelsen fant sted 03.06.2005. Like etter overtakelse i forbindelse med den første regnværsdagen, oppdaget kjøper vannlekkasje fra takplatene over inngangsparti i sokkeletasjen. Vannet rant mellom takplatene og murveggen, og ned på betonggulvet ved inngangspartiet. Selskapet avviste ansvar ettersom kjøper hadde reklamert for sent. Det reklamerte forhold utgjorde heller ingen mangel ved eiendommen. Kjøper er uenig i selskapets inntatte standpunkt da reklamasjonen er fremsatt rettidig. Vannlekkasjen er en mangel da forholdet verken var beskrevet i salgsoppgraden, taksten eller i selgers egenerklæring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca kr 25 125,-, inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda vil ta stilling til hvorvidt reklamasjonen er rettidig fremsatt og deretter om forholdet utgjør en mangel ved eiendommen etter avhendingslovens § 3-7.

Avhendingslovens § 4-19 første ledd

I henhold til bestemmelsens første ledd, taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjon ikke fremsettes innen "rimeleg tid". Reklamasjonsfristen starter sitt løp fra det tidspunkt forholdet ble eller burde blitt oppdaget.

Med bakgrunn i rettspraksis legger KFE til grunn at en reklamasjon som fremsettes 3-4 måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i normaltillfellene må anses for å være fremsatt for sent.

Klager opplyser at det ble fremsatt muntlig reklamasjon overfor selskapet i juni 2005. Det er klager som har bevisbyrden for at reklamasjon ble fremsatt på dette tidspunkt. Påstanden er ikke sannsynliggjort og nemnda finner derfor å måtte legge til grunn at reklamasjonen først ble fremsatt den 17.10.05, mer enn 4 måneder etter overtakelsen. KFE finner derfor at klager har reklamert for sent etter § 4-19 første ledd.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avhendingslovens § 4-19 tredje ledd

I medhold av tredje ledd vil kjøper likevel ha sin reklamasjonsrett i behold i tilfeller hvor selger har opptrådt grovt uaktsomt eller for øvrig handlet i strid med god tro.

Selger har overfor selskapet bekreftet at han hadde positiv kunnskap om lekkasjen og at dette ikke ble videreformidlet til klager. Spørsmålet blir om han er tilstrekkelig å bebreide for ikke å ha videreformidlet denne opplysningen til klager forut for avtaleinngåelsen.

I egenerklæringsskjemaet som fulgte som salgsdokumentasjon, er det i punkt 9 stilt konkrete spørsmål til om han er kjent med utettheter i blant annet terrasser og tak. Til tross for sin positive kunnskap om lekkasjen, har selger opplyst at han ikke er kjent med lekkasjen. Nemnda finner unnlåtelsen for å være grovt uaktsom. Klager har derfor reklamasjonsretten i behold.

Avhendingslovens § 3-7

Etter bestemmelsen utgjør forholdet en mangel ved eiendommen dersom selger holder tilbake opplysninger om negative omstendigheter ved eiendommen, som kjøper har grunn til å regne med og få, og tilbakeholdelsen må antas å ha innvirket på den inngåtte avtale.

Som det fremgår under vurdering av § 4-19 tredje ledd, finner nemnda at selger er å bebreide for at han ikke videreformidlet sin kjennskap til lekkasjen. Spørsmålet for nemnda blir etter dette om unnlåtelsen av å opplyse om lekkasjen må anses for å ha virket inn på avtalen mellom partene.

Ut fra klagers innhentede tilbud vurderes kostnadene til, objektivt sett, å være relativt beskjedne. Etter nemndas skjønn omfatter tilbudet også enkelte arbeider som ikke omfatter utbedring av selve lekkasjen.

KFE har likevel kommet til at forholdets art er av en slik karakter at det må antas å ha virket inn på avtalen mellom partene. Det legges her vekt på at huset er relativt nytt og at lekkasjen er rett over inngangspartiet i sokkeletasjen hvor man vil vektlegge at det er tørt. Inngangspartiet vil bli utsatt for fritt vann hver gang det er nedbør.

Nemnda finner derfor, under betydelig tvil, at forholdet utgjør en mangel ved eiendommen i henhold til den inngåtte avtale mellom partene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE har ikke blitt forelagt spørsmålet om prisavslaget størrelse og tar ikke nærmere stilling til dette. Nemnda viser likevel til hva som er sagt ovenfor om utbedringskostnadene.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-123 av 10.08.2007.

Enebolig ble mars 2005 solgt "som den er" for kr 2 000 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget var det utarbeidet salgsoppgave, verditakst og egenerklæringsskjema utfylt av selger (**Bilag 2**).

Fra verdi- og lånetakst 17.02.2005 (**bilag 2**) fremgikk det under punkt *Markeds- og låneverdi: Boligen ... er bra vedlikeholdt med minimal slitasje.*

Fra selgers egenerklæringsskjema (**bilag 2**):

8. *kjenner du til utettheter terrasse/garasje/tak/fasade*) Svar: *Nei*

Kjøper overtok eiendommen 03.06.2005 (**bilag 1**) og oppdaget like etter overtakelse vannlekkasje fra takplatene over inngangsparti i sokkeletasjen. Vannet rant ned fra takplatene til betonggulvet ved inngangspartiet. Reklamasjon ble fremmet overfor selskapet den 17.10.2005. (**bilag 3**), og bilder av lekkasjen ble vedlagt.

I reklamasjonen anførte klager at ... *Vi fikk ikke opplysning om denne mangelen ved boligen før vi kjøpte eiendommen. Den ovennevnte mangelen er ikke beskrevet i salgsoppgaven, taksten eller i selgers egenerklæring.*

Klager innhentet kostnadsoverslag for utbedring av lekkasjen 13.10.2005 (**bilag 4**) som ble oversendt selskapet i følge med reklamasjonen. Fra rapporten hitsettes: *"Arbeidet som er utført er langt fra noe fagmessig løsning som medfører at vannet ikke kommer dit det skal men trekker ned på betongen og vil ødelegge denne i stedet, hvis dette ikke utbedres vil betongen og mur pussen her bli ødelagt og da medføre større skader"*.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet forela reklamasjonen for selger av eiendommen, som kommenterte denne i skriv datert 30.10.2005 (**bilag 5**). I tilbakemeldingen innrømmet selger at han kjente til lekkasje fra takplatene, og det fremgikk: *"Da huset ble bygget var det ikke tegnet inn eller lagt plater under verandagulvet. Vi brukte hulrommet til lagring av ved, og la selv takplatene sommeren 2000. Ingen av oss er faglærte og løsningen ble ikke 100 % tett. Når det regnet rant det vann ned langs veggen. Dette var "selvgjort" og vi tenkte ikke så mye over det. Det fungerte greit nok for oss. Vi så ikke på det som en mangel eller feil, og da vi skulle selger var det ingen av oss som tenkte på å nevne dette"*. Det ble videre vist til at takstmann eller megler ikke hadde noe å bemerke, noe som var grunnen til at opplysningen ikke kom med i salgsdokumentene.

Selskapet avslo klagers krav i brev 17.11.2005 (**bilag 6**). Som grunnlag ble det anført at kjøper hadde fremsatt reklamasjonen for sent til selskapet. Det hadde gått 5 måneder fra kjøper oppdaget forholdet til reklamasjonen ble fremsatt. Kjøper hadde tapt retten til å anføre forholdet som en mangel etter avhendingsloven § 4-19, jf § 4-9.

Selskapet fant heller ikke at forholdet har virket inn på avtalen som var inngått forut for salget, således at den manglende opplysningen ikke representerte en mangel etter avhl § 3-7. Det ble vektlagt at utbedringskostnadene vurdert opp i mot kjøpesummen, var såpass lave at det neppe ville hatt noen innvirkning på avtalen. Det ble i denne sammenheng vist til rettspraksis. Selskapet slo også fast at utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen heller ikke kvalifiserte til å utgjøre et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare, jf avhl § 3-9, 2.pkt.

Kjøper påklaget avslaget til selskapet i brev 25.11.2005 (**bilag 7**). Kjøper motsatte seg at han hadde reklamert for sent, og anførte at han hadde reklamert muntlig til selskapet over telefon juni 2005. Kjøper fastholdt kravet om manglende opplysninger ved salget. Det ble rettet kritikk mot selger som verken hadde gitt beskjed til megler eller takstmann om vannlekkasjen fra takplatene. Kjøper anførte videre at dersom mangelen hadde vært kjent ville det hatt innvirkning på kjøpsavtalen, jf avhl § 3-7.

Selskapet avslo på ny kjøpers klage ved brev 12.12.2005 (**bilag 8**). Det ble vist til at selskapet ikke hadde registrert noen henvendelse fra kjøper i juni 2005 vedrørende forholdet, således at kjøper heller ikke viste til noen muntlig reklamasjon ved den skriftlige reklamasjonen av 17.10.2005 (**bilag 3**).

Selskapet vurderte likevel klagen etter avhendingslovens bestemmelser. Det ble konkludert med at det reklamerte forhold ikke har innvirket på avtalen, det forelå derved ingen mangel etter avhl § 3-9, 1.pkt, jf § 3-7. Videre fastholdt selskapet sitt standpunkt av 17.11.2005 at forholdet ikke utgjorde noe vesentlig avvik fra forventbar stand, jf avhl § 3-9, 2.pkt.

Kjøper påklaget på ny selskapets avgjørelse ved brev 15.01.2006 (**bilag 9**). Det ble fremlagt ny påstand om at selger ved salget hadde vært uærlig og handlet i strid med god tro da han fortiet om vannlekkasjen fra taket. Det måtte da bli åpnet for en videre reklamasjonsadgang etter avhl § 4-19, 3.ledd.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det ble på ny fastholdt at den manglende opplysningen ville virket inn på avtalen, jf avhl § 3-7. I brevet heter det at: *"det var kun vi som la inn bud på eiendommen etter at visningen var avsluttet, og vi ville ikke ha lagt inn bud over takst dersom mangelen hadde vært kjent for oss. Taksten ville sannsynligvis blitt satt til en lavere markedsverdi dersom takstmannen hadde hatt kunnskap om mangelen. Mangelen var helt upåregnelig, både på grunn av boligens alder og på grunn av det lave standardfradraget som var gjort i taksten (kun 50 000 kr)".* Videre ble det fastholdt at vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt var oppfylt. Det ble i denne sammenheng vist til rettspraksis, dom av Agder lagmannsrett med referanse LA-2001-00806. Kjøper ba selskapet om å behandle saken på ny.

Etter en ny vurdering av slo selskapet kjøpers klage ved brev 07.02.2006 (**bilag 10**). Selskapet av slo kjøpers anførsel om at avhl § 3-7 kom til anvendelse. Her fremgikk det blant annet at: *"I følge selger var det da boligen ble bygget, ikke tegnet inn eller lagt plater under verandagulvet. Selger brukte rommet under verandaen, og la derfor inn takplatene. Dette fungerte greit for selger, og det ble derfor ikke nevnt ved salget. Avhl § 3-7 får derfor ikke anvendelse".* På ny ble avhl § 3-9, 2.pkt også avkreftet ettersom det ved avgjørelsen ifølge selskapet måtte kreves *"et betydelig avvik sett i forhold til kjøpesum dersom et forhold skulle anses å representere et vesentlig avvik"*. Selskapet fant også at det ikke forelå grunnlag for utvidet reklamasjonsadgang etter avhl § 4-19, 3.ledd.

Kjøper klaget saken inn til forsikringsklagekontoret den 15.02.2006 (**bilag 11**), og anførte at Protector Forsikring tolket avhendingsloven galt i dette tilfellet.

Selskapet fastholdt sitt standpunkt i brev til Forsikringsklagekontoret av 16.03.2006 (**bilag 12**).

Forsikringsklagekontoret skrev brev til selskapet 27.09.2006 (**bilag 13**). Kontoret lot reklamasjonsspørsmålet etter § 4-19 (3) ligge da det var usikker på om selskapet opprettholdt anførselen om for sen reklamasjon. Hvis spørsmålet kom opp måtte for øvrig selgers forhold trekkes inn i vurdering.

Forsikringsklagekontoret var enig i at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det som kunne forventes, jf avhl § 3-9, 2.pkt. Selskapet ble derimot anmodet å foreta en ny vurdering av om det reklamerte forhold var en mangel etter § 3-7. Etter kontorets skjønn ville *"en vannlekkasje som den foreliggende være et forhold som de fleste vil anse som negativt og derfor omfattes av opplysningsplikten"*. Ved vurderingen om opplysningen ville ha virket inn på avtalen ble det vist til rettspraksis (Rt.2003 s.613). Videre heter det i kontorets vurdering at: *"I det foreliggende sak dreier det seg om en vannlekkasje i et relativt nytt bygg som det kreves en god del innsats for å utbedre. Jeg vil anta at dette er et forhold kjøper flest vil tillegge vekt i kjøpsbeslutningen. Under denne forutsetning kan jeg ikke se at det ut fra foreliggende opplysninger er konkrete opplysninger selger kan påberope seg som viser at det skulle gjelde noe annet for denne kjøperen. Min vurdering blir etter dette at også innvirkningskravet mest sannsynlig er oppfylt"*.

I tilsvar til Forsikringsklagekontorets anmodning av 09.10.2006 (**bilag 14**) opplyste selskapet at det fastholdt anførselen vedrørende reklamasjonsadgangen, og at det ikke var grunnlag for å bruke avhl § 4-19 (3). Videre anførte selskapet at det i vurderingen av § 3-7 måtte legges vekt på hva slags

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

konstruksjon det var snakk om, det het videre at; *"Det anføres at verandaens konstruksjon tydelig ikke er vanntett. Det er riktignok satt inn noen plater i taket i det aktuelle rommet, men konstruksjonen kan ikke forventes å være helt tett. At det av og til kom inn fuktighet i et rom som er åpent på to sider, uten vegg, kan neppe anses å være en omstendighet som kjøpere hadde grunn til å regne med å få opplysning om"*. Ved vurderingen av om opplysningen hadde virket inn på avtalen ble det vist til dom av Frostatings lagmannsrett, LF-1997-00816, hvorav selskapet anså forholdets karakter og kostnadenes størrelse å være såpass lave at de ikke har virket inn på avtalen.

Kjøper fastholdt sitt standpunkt i brev til Forsikringsklagekontoret av 16.11.2006.

KFE bes ta stilling til hvorvidt selger har reklamert rettidig i henhold til avhendingslovens bestemmelser. Videre blir spørsmålet om selger har misligholdt sin opplysningsplikt overfor klager slik at forholdet representerer en mangel etter avhendingslovens § 3-7. KFE bes også ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold utgjør et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.