

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 037

03.10.2007

Saken omhandler: Arealavvik - § 3-8. Feil ved elektrisk anlegg, manglende inspeksjonsluke til villavent samt mangelfull lufting på bad § 3-7. Reklamasjonfrist § 4-19 (1)

Vertikaldelt tomannsbolig bygget i 1987 solgt i 2004 for kr 1.250.000,-. Boligens bruttoareal var opplyst til 144 kvadratmeter. Boligarealet var opplyst til 128 kvadratmeter. Boligarealet viser seg i ettertid å være 114 kvadratmeter, altså et avvik fra det opplyst på 11 %. Det er sannsynlig at det er tre boder i kjeller som ikke inngår i boligarealet i salgsdokumentasjonen fremkommer som boligareal. Det er også reklamert over manglende/ ukjent inspeksjonsluke for villavent, manglende lufting på bad og mangler ved el-anlegg.

Antatt økonomisk omfang: Ukjent

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Arealavvik

I henhold til avhendingslovens § 3-8 er selger ansvarlig dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Det er på det rene at det er gitt uriktige opplysninger om boligens beboelsesareal i salgsdokumentasjonen. Spørsmålet er hvorvidt opplysningen må antas å ha virket inn på avtalen mellom partene.

Antall kvadratmeter vil for de fleste kjøpere, med mindre det foreligger helt spesielle subjektive momenter i motsatt retning, være viktig og motiverende i beslutningsprosessen. Nemnda finner støtte for dette syn i Høyesteretts avgjørelse inntatt i Rt-2003-612.

Ved vurderingen av hvorvidt den uriktige opplysningen hadde innvirket på avtalen, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemndas flertall, medlemmene Leisner og Anderssen, er enig med selskapet i at innvirkningskriteriet kan stille seg forskjellig enten det er tale om saker hvor den uriktige opplysningen skyldes at arealet faktisk ikke eksisterer eller saker hvor arealet er feilklassifisert. Momentet kan imidlertid bare få avgjørende betydning i de tilfeller hvor feilklassifiseringen gjelder et mindre areal enn i denne saken. Det er ikke anført at det foreligger andre spesielle subjektive momenter av betydning for vurderingen av innvirkningsspørsmålet. Flertallet konkluderer etter dette med at opplysningen må antas å ha virket inn på avtalen.

Nemndas mindretall, medlemmet Vold, har lagt vekt på at klager ved besiktigelsen har dannet seg en oppfatning av boligens størrelse og hvordan boligens areal var fordelt mellom bolig og boder. På denne bakgrunn er det ikke avgjørende at boder i underetasjen ikke kan benevnes som beboelsesareal. Nemndas mindretall slutter seg for øvrig til vurderingen i selskapets brev av 14.09.06 som er inntatt som bilag 15 i sekretariatets redegjørelse.

KFE finner derfor at forholdet utgjør en mangel i henhold til den inngåtte avtale mellom partene.

Øvrige forhold

Nemnda finner at de øvrige forhold reklamasjonen omhandler ikke er tilstrekkelig dokumentert. Disse forhold avvises derfor fra realitetsbehandling. Det vises her til § 8, jf § 5 bokstav B i nemndas mandat.

Konklusjon:

Klager gis medhold hva gjelder arealavviket. For øvrig avvises klagen.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFE-sak nr 11874-002-113

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig bygget i 1987 ble 17.12.2004 solgt for kr 1.250.000,- jfr kjøpekontrakt (Bilag 1)

Forut for salget ble det utarbeidet salgsoppgave med egenerklæringsskjema (Bilag 2) Det fremkommer i salgsoppgaven at bruttoareal er 144 kvadratmeter og boligareal er 128 kvadratmeter.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger har i egenerklæringskjemaet krysset av for "ja" på spørsmål om det er har blitt utført arbeide på bad, herunder oppussing. I kommentarfeltet står følgende om dette:

Tapetsering av bad nede- Bad oppe- laget av Håndtverkere- Elektrikker – Rune (ABB-Elektro) Rørlegger – Stein Larsen. Gulvbelegger Jonny Nordal.

Selger har krysset av for "nei" på spørsmål om han kjenner til mangler ved el- anlegget/ andre installasjoner, på spørsmål om han kjenner til om det er utført bygningsmessige endringer/ påbygg av ufaglærte personer, og på spørsmål om han kjenner til om det er utført arbeid på vann/avlør og /eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer.

Kjøper reklamerer over forholdet 06.05.2005 (Bilag 3). Det reklameres over feil ved elektrisk anlegg, manglende/ ukjent tilkomst til villaventilasjon samt manglende mekanisk avtrekk på bad. Det fremkommer av reklamasjonen at tegningene fra Block Wathne viser boligareal på 95 kvadratmeter, mens kjøpernes egen oppmålinger viser 115 kvadratmeter. På tegningene står Block Watne AS oppført som byggherre.

Det fremlegges rapport vedrørende sjekk av elektrisk anlegg med tilbud om utbedring datert 06.05.2005 (Bilag 4). Det fremkommer av rapporten at kabelføring til utvendig stikkontakt på terrasse ikke er forskriftsmessig utført. Utbedring anslås til kr 4.200,-. Utelampe montert på utebod er defekt, og utbedringskostnadene anslås til kr 600,-. I vaskerom er det avdekket at ledningene ikke er dimensjonert for strømstyrken på sikringskursen. Fra rapporten hitsettes:

Stikkontakt i vaskerom, godkjent for belastninger inntil 16 amp. (for v.v.bereder) er tilkoblet 20 amp. Sikringskurs med ledninger godkjent for 10 amp. Belastning. I tillegg er installasjonen synlig ufagmessig utført.

Utbedringskostnadene vurderes til kr 900,-. Videre står følgende:

Tørkeskap, vaskemakin og tørketrommel er tilkoblet enkel stikkontakt på vegg via skjøteledning. (Padde). Vi vil foreslå at stikkontakten på vegg utskiftes ...

Prisen for dette anslås til kr 475,- På bad i underetasje avdekkes det at kabeltilførsel til montert veggovn ikke er festet til underlaget. Utbedringskostnaden anslås til kr 75,-. På kjøkken avdekkes noen forhold. Det avdekkes at det er utført omfattende installasjoner av ufaglært personell. Utbedringskostnadene beregnes til kr 5.500,-. I soverom i loftsetasje er kabelopplegg ufagmessig utført og en del kabelforbindelser er defekte. Utbedringskostnadene kommer på kr 1.000. Om bad i loftsetasje uttales:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Badet er uten avtrekk/ ventilasjon. Rommet bør ventileres for å unngå skade på el.utstyr og ukontrollert utkobling av jordfeilbryter.

Om villaventanlegget uttales:

Villavent enhet på loft må gjøres tilgjengelig for kontroll og reparasjon av el. Komponenter.

Om sikringstavlen uttales:

*Vi vil anbefale at eksisterende sikringstavle og sikringsutstyr utskiftes med mer tidsriktig utstyr. Ny sikringstavle med nytt oppdatert utstyr og automatsikringer komplett mintert kan vi tilby for: **Pris kr 5.500,- inkl. mva.***

Videre anbefales det å skaffe overspenningsvern. Pris for det er kr 1950,-. Alle priser i rapporten er oppgitt inkl. mva.

Protector Forsikring avslår kravet ved brev datert 22.06.2005 (Bilag 5). Det anføres at det er reklamert for sent over det elektriske anlegget i og med at punktene som er nevnt i rapporten over det elektriske anlegget i all vesentlighet er synlige. Det anføres at kjøper på visning ble gjort kjent med ventilatorens plassering slik at det ikke kan gjøres gjeldende som mangel at kjøper ikke vet hvor den er. Kravet vedrørende manglende boligareal imøtekommes ikke på grunn av at det var for dårlig dokumentert.

I udatert brev fra selgers mann (Bilag 6) fremkommer det at kjøper ble gjort oppmerksom på ventilator ved visning samt ved overtakelse. Det opplyses at arbeidet på elektrisk anlegg på badet oppe er gjort av ABB Elektro. Det opplyses at kjøper ble informert om forholdene knyttet til utelampe og kabel til utebod. Det opplyses at selgerne ikke vet noe om det elektriske på kjøkkenet. Selgers mann har ingen kommentarer til arealanvisningen. Hevder den var fastsatt av megler.

Ved brev datert 11.11.2005 klages saken inn for forsikringsklagekontoret (Bilag 7). Det anføres at selger kjente til feilene. Fra brevet hitsettes:

De avslår både vårt krav, og vår klage med begrunnelse at tidl. Eier ikke viste om feil og mangler, vi klaget for sent samt at beløpets størrelse er for lite.

Jeg mener at alle disse avgjørelsene er feil.

Bl.a. tidligere eier har bodd der i over 10 år uten å vite om feilene??

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Mange av feilene er utført av tidligere Eier.

Selger har oppgitt feil BOA på huset. (de har kalt en bod på 5 kvadrat for et kontor, selv om det ikke er verken vindu, strøm eller utlufting der, og den står oppgitt i originaltegn som ambod.... Vi fikk høre av forsikringsselskapet at tidligere eier hadde opplyst om mange av disse feilene, men tydeligvis ikke til oss.

Ved brev datert 11.05.2006 opprettholder selskapet at det er reklamert for sent (Bilag 8). Det anføres at dersom det ble fremsatt en muntlig reklamasjon er det nærliggende å tro at den skjedde kort tid før den skriftlige. I tilfelle reklamasjon må det fremkomme ved henvendelsen at rettes krav som følge av mangelen overfor selger. Det er videre ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å legge til grunn at det er reklamert overfor megler eller når det skal ha skjedd. Avslutningsvis Kjøper har bevisbyrden for at det er reklamert i tide. Selskapet varsler at det vil komme nærmere tilbake til forholdet vedrørende arealavviket når rapport om dette foreligger.

Byggmester Egil Garvik utferdiget takstrappport datert 02.06.2006 (Bilag 9). Det fremkommer av denne at boligarealet er 114 kvadratmeter dersom 3940 legges til grunn. Det fremkommer at det er tre boder i kjeller som til sammen utgjør 14 kvadratmeter. Dette arealet skal ikke tas med i boligarealet.

I brev datert 27.06.2006 (Bilag 10) avslår forsikringsselskapet kravet vedrørende arealavviket. Det gjøres gjeldende at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på avtalen. Det anføres:

Som det fremkommer av rapporten, er det angitt feil i salgsoppgaven med henhold til boligarealet. Takstmannen har imidlertid funnet at årsaken til dette er tre boder i kjelleren, som er inkludert i det boligareal som er opplyst i salgsoppgaven. Dette innebærer at arealet ikke fysisk mangler, men det er feilbenevnt i salgsdokumentasjonen.

For at det skal foreligge ansvar for selgeren i henhold til regelen om uriktige opplysninger i avhendingsloven § 3-8, følger det av loven at den uriktige opplysningen må ha "virket inn" på avtalen.

Slik vi ser det, finner vi ikke at det vilkåret er oppfylt i denne saken.

Først og fremst er det ikke dokumentert at feilbenevnelser medfører noen verdiforringelse av boligen. Ved kjøp av eneboliger, er det som regel mange andre omstendigheter enn boligareal som er avgjørende for hvor høy pris man er villig til å gi for eiendommen.

Det uttales videre:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

En eventuell feilklassifisering av arealet "kan ikke ha hatt motivernde betydning for inngåelsen av kjøpsavtalen", all den tid dine forventninger til bodene neppe kan ha vært at de skulle anvendes på lik linje med rom for mer langvarige opphold.

Hva arealet av disse bodene faktisk kan brukes til, er fullt ut synlig. Det vil det også være for senere interessenter. Disse vil som dere har gjort, basere sin oppfatning av eiendommens verdi på hvordan arealet faktisk fremstår, og ikke hvordan det klassifiseres.

I brev til forsikringsklagekontoret datert 18.07.2006 (Bilag 11) anføres det at kjøper krav ikke er tilstrekkelig dokumentert, da det ikke fremkommer hvordan prisavslaget er beregnet, og at det ikke er riktig å foreta prisavslag krone for krone i forhold til antall kvadratmeter. Det vises også til dom fra Agder lagmannsrett LA-2005-176497 som støtte for konklusjonen.

I brev datert 25.07.2006 fremkommer kjøperne med kommentarer til Protectors brev datert 18.07.2007 (Bilag 12). Det gjøres gjeldende at Protectors forståelse av dommen publisert i LA-2005-176497 er uriktig. Det gjøres gjeldende at avviket har virket inn på kjøpet. Det anføres blant annet at grunnen til at de kjøpte huset var at det fremsto som større enn det gamle huset deres. 128 mot 105 kvadratmeter. I tillegg ble antall rom vektlagt. Det forhold at det ble betalt over takst for eiendommen bør få betydning. Det anføres også at arealavviket er større enn arealavviket i arealsviktdommen i Rt 2003 s 612. Om reklamasjonen uttales det at de reklamerte etter kort tid.

I brev datert 10.08.2006 fra klagers advokat, anføres det at det foreligger en mangel og at Protectors anførsler ikke er relevante i saken (Bilag 13). Det bes om at saken tas til behandling ved forsikringsklagekontoret.

I brev datert 07.09.2006 konkretiseres kravet (Bilag 14)

I brev datert 14.09.2006 opprettholder selskapet avslaget (Bilag 15). Fra brevet hitsettes:

Det er vår vurdering at spørsmålet stiller seg annerledes når det som i denne saken dreier seg om feilbenevnt eksisterende areal i motsetning til ikke eksisterende areal. Det er derfor ikke relevant å anvende dommen i Rt. 2003 side 612 på dette tilfellet hva angår selve resultatet. Det sentrale må være at deres klient selv har besikket boligen og med dette også må ha dannet seg en oppfatning av boligens størrelse, at da boder i underetasje ikke kan benevnes med BOA er ikke avgjørende. En slik vurdering finner vi støtte for i uttalelsen nedenfor fra den nevnte dom fra Agder Lagmannsrett.

Videre uttales det:

Når arealene fysisk er tilstede er det vår vurdering at det ikke nødvendigvis er avvikets størrelse i % som er avgjørende men snarere en helhetsvurdering og hvor det må antas at

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

boligens verdi er uberørt og at kjøper uansett ville ha gitt det samme for boligen kan vi ikke se at det foreligger en mangel selger er ansvarlig for.

I brev datert 16.01.2007 ber Forsikringsklagekontoret Protector Forsikring vurdere saken på nytt (Bilag 16). Det drøftes hvor vidt det er reklamert i tide. Det stilles spørsmålstegn ved om ikke selger burde informert om feilene dersom de var så tydelige som forsikringsselskapet hevder. Det uttales at det ikke er godtgjort fra selskapets side at forholdene ble oppdaget tidligere. Vedrørende arealsvikten uttales det at saken ikke avviker særlig fra den som var gjenstand for behandling i Høyesterett i Rt 2003 s 612. Om betydningen av at arealet er feilbenevnt og ikke mangler uttales det: *Vårt kontor er enige med selskapet i at argumentet er relevant. Vi er dog usikre på hvor stor overføringsverdi argumentet har.* Videre uttales det at rettspraksis rundt feilbenevnt areal ikke er entydig. Forsikringsklagekontoret er av den oppfatning at det ikke foreligger slike spesielle subjektive momenter som medfører at mangelen ikke har innvirket på avtalen.

I brev datert 15.02.2007 fra klagers advokat etterspørres selskapets reaksjon på forsikringsklagekontorets uttalelse (Bilag 17). Det uttales at det er en selvfølge med inspeksjonsluke til villavent, og at villaventsystemer skal besiktiges en gang i året, slik at det er grunn til å stille spørsmålstegn ved systemets restlevetid. Det uttales at selger opplyste om manglende ventilasjon på bad først etter at kontrakten var underskrevet. Det anføres videre at manglende ventilasjon på badet kan være en indikasjon på at badet ikke er bygget av fagfolk. Vedrørende arealavviket uttales det at det er vanskelig å se om det mangler areal når man er på visning. Det er noe som viser seg etter hvert, når man oppdager at man ikke har så god plass som man trodde. Det anføres at forsikringsselskapet stiller for høye krav til kjøpernes kunnskap innenfor bygningstekniske fagfelt.

I brev datert 01.03.2007 opprettholder forsikringsselskapet sitt avslag (Bilag 18). Det anføres:

Når det gjelder reklamasjon knyttet til innendørs arealavvik vil vi tilføye at det selvsagt er stor forskjell på et arealavvik i en leilighet, hvor man betaler krone for krone per kvadratmeter, og på et feilbenevnt areal i en bolig. Vi kan dessverre ikke være enige i at dette forholdet medfører at det foreligger en mangel selger er ansvarlig for...

Vår vurdering er at prisen på boligen ville ha vært nøyaktig det samme, selv om det feilbenevnte boareal hadde vært korrekt i salgsoppgaven.

Om reklamasjonsspørsmålet uttales:

Fra denne side bestrides at selger har misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhendingsloven § 3-7. Uansett kan vi ikke se at en eventuell tvil omkring dette har betydning for om det er reklamert rettidig. Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt etter at eiendommen er overtatt i henhold til avhendingsloven § 4-9. Senest her bør synlige forhold

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

avdekkes. Slik vi ser det er vel dette også langt på vei innrømmet da kjøper hevder å ha reklamert til megler. I dette ligger en erkjennelse av at forholdet var kjent også en tid før det ble reklamert.

Det er kun "grov uaktsomhet" fra selgers side som kan avskjære innsigelse om for sen reklamasjon. Det er vel ikke særlig tvilsomt at det ikke foreligger grunnlag for det i denne saken.

I brev datert 13.03.2007 opprettholder kjøper kravet (Bilag 19). Det opplyses om at tomteprisen er trukket ut ved beregningen av prisavslaget. Det anføres at det naturligvis vil være stor prisforskjell på en bolig på 114 m² boa og 128 m² boa. Det anføres videre:

Etter dommen i Rt. 2003 s 612 er det selgeren og dermed forsikringsselskapet som har bevisbyrden for at en slik arealmangel ikke skulle ha betydning for prisen... Selger har jo allerede gitt opplysninger om boligen, som går på flere av de manglene vi fant, bl. Annet at ALT arbeid på boligen er utført av fagfolk, så da kan det vel ikke være så vanskelig å fremlegge en samsvarerklæring fra en elektriker for eks. Vi må da også regne med at alt er i orden på en slik bolig som aøt er utført av fagfolk på...

Selvfølgelig har vi grunn til å regne med å få opplyst om at det er alvorlige feil både på byggkonstruksjoner, elektrisk, ikke søkt om godkjenning etc. ...

Klagenemnda for eierskifteforsikring bes ta stilling til om arealavviket utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Dersom klagenemnda finner øvrige forhold tilstrekkelig opplyst bes den også ta stilling til om det er reklamert i tide, og om øvrige påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, første punktum jfr § 3-7, eventuelt § 3-9, annet punktum, samt om det er reklamert i tide jfr avhendingsloven § 4-19(1).