

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 003

26.8.2007

Konstruksjonsfeil – isopor som isolering – lekkasje fra oljetank - avhl. §§ 4-19, jf 4-9, § 3-7 og 3-9.

Eiendom fra 1951 ble ved kjøpekontrakt av 25.01.05 solgt for kr 790 000,-. Overtakelse fant sted 01.02.05. I forbindelse med at badet skulle renoveres og et vindu skiftes, oppdaget kjøper den 29.03.05 konstruksjonsfeil i veggen på badet. Isoleringen bestod av isopor, og det var lagt plast utvendig under panelet, hvilket hadde medført kondens. Reklamasjon ble fremsatt i mars/april 2005. Noe senere ble det også avdekket lekkasje fra en oljetank i kjelleren. Reklamasjon for dette forhold ble fremsatt den 02.06.05. Utbedingskostnadene utgjorde samlet sett ca 16,5 % av kjøpesummen. Selskapet avviste ansvar og viste i denne sammenheng til at det i taksten var opplyst at eventuell isolering i veggen var ukjent. Dette usikkerhetsmomentet hadde kjøper vært klar over forut for avtaleinngåelsen. I tillegg måtte hun selv bære risikoen, når man ved renoveringen oppdager at et forhold får et større omfang en tidligere antatt. I tilknytning til lekkasjen i oljetanken anførte selskapet også at reklamasjonen var for sent fremsatt og at forholdet under enhver omstendighet måtte ha vært synlig under visning.

Antatt økonomisk omfang: Kr 130 450,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

KFE finner ikke forholdet vedrørende den påståtte oljelekkasjen tilstrekkelig dokumentert, verken hva gjelder skadens årsak eller omfang. Nemnda avviser derfor denne del av reklamasjonen. Det vises i denne sammenheng til mandat for KFE § 8 fjerde ledd, jfr § 5 bokstav B.

Hva gjelder kravet knyttet til isoleringen av veggen har KFE funnet å gi klager delvis medhold, jf avhendingslovens § 3-9 annet alt.

Selv om det i salgsdokumentasjonen er opplyst at eventuell isolering var ukjent må en kjøper, i mangel av andre opplysninger, kunne legge til grunn at veggen er bygget i overensstemmelse med god håndverksskikk på oppføringstidspunktet. Ut fra de faktiske opplysninger i saken, legger KFE til grunn at dette ikke er tilfelle, og at de avdekkede skader er en direkte følge av den feilaktig valgte løsning. Skadene ble avdekket i

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

forbindelse med den forventbare oppussingen av bad. Kostnadene knyttet til dette arbeidet kan følgelig ikke kreves dekket av selskapet.

Kostnadene for utbedring av skadene knyttet til konstruksjonsfeilen vurderes likevel å være av en slik størrelsesorden at eiendommen må anses for å være i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Klager har etter Nemndas syn derfor krav på prisavslag, jf avhendingslovens § 4-12 andre ledd.

I vurderingen av prisavslaget størrelse er samtlige kostnader relatert til bad trukket ut. Videre er det gjort et skjønsmessig fradrag for den forbedrede standard veggen vil få etter utbedringen ved at den i motsetning til tidligere vil være isolert i overensstemmelse med dagens krav. Selskapet anbefales å innrømme klager et prisavslag på i alt kr 35 000,-.

Konklusjon:

Klagen avvises hva gjelder lekkasjen fra oljetanken. For øvrig gis klager delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Vedlagt følger sekretariatet i FKK sin redegjørelse til Forsikringssskadenemnda av 30.05.07.