

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 054

04.12.2007

Saken gjelder: Vannlekkasje og vannskade Avhendingsloven § 3-7 og § 3-9. Eierseksjonsloven § 23

Leilighet i bygård fra 1900 ble i 2005 solgt "som den er" for kr 4.500.000,-. Det er reklamert over lekkasje og vannskader i himling og vegg på kjøkken og soverom. Vann lekker inn gjennom yttertak og trenger inn i leiligheten. Kjøper har påberopt seg at eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-9, første punktum jfr § 3-7 samt at eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Saken reiser spørsmål ved betydningen av at forhold kan kreves dekket av boligsameiet.

Antatt økonomisk omfang: ca kr 150.000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Avhendingslovens § 3-7

I henhold til bestemmelsene, er selger ansvarlig dersom det forut for avtaleinngåelsen er holdt tilbake opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og dette må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Ut fra den fremlagte dokumentasjon, kan nemnda ikke se at forholdet utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

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.

Etter nemnda sitt syn, kan kjøper kan holde selger/selskapet ansvarlig for hele beløpet. Selger/selskapet vil på sin side kunne søke regress hos sameiet for den del av beløpet som overstiger sameiebrøken og derved plassere det endelige ansvaret der. I forhold til selger/selskapet skal kjøper holdes skadesløs. Nemnda finner støtte for dette syn i RT-2003-387, Høyesteretts dom av 8. november 2007 (sak HR-2007-01874-A) og KFE sak nr.024.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved en gjennomgang av sakens dokumenter er det imidlertid uklart for nemnda om utbedringsarbeidene allerede er betalt og av hvem. Det vises i denne sammenheng til at det er fremlagt flere kvitteringer på utført arbeid som er stilet til sameiet. Nemnda finner derfor ikke å kunne realitetsbehandle klagen, da dette krever nærmere samarbeid med klager. Det vises her til § 8, jf § 5, bokstav D i KFE sitt mandat.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFE-sak nr 11874-002-144.

Fem roms selveierleilighet ble i 2005 solgt "som den er" for kr 4.500.000,- jfr kjøpekontrakt (Bilag 1).

Forut for salget ble det utarbeidet salgsoppgave (Bilag 2) og verdi- og lånetakst (Bilag 3). I verdi- og lånetaksten opplyses det om at stukatur og rosetter er pusset opp. Det opplyses også om at yttertak ikke er inspisert. I taksten er det gjort et fradrag for gjenstående arbeider, utidsmessighet og lignende på kr 280.000,-.

Selger fylte i forkant av salget ut Protector Forsikrings egenerklæringsskjema (Bilag 4). I egenerklæringsskjemaet er det krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjenner til utttheter i terrasse/ garasje/ tak/ fasade. Det er også krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjenner til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen.

Kjøper reklamerte skriftlig 03.05.2006 (Bilag 5 og 6). I bilag 5 beskrives lekkasjene på kjøkken og soverom. Fra brevet hitsettes:

Søndag 22. Januar ble det registrert vannlekkasje fra himling på kjøkken. Vannet trengte ned ved armatur integrert i himling etter at vannet hadde fulgt vegglivet i overgang mellom nedforet himling og vegg...

Uken etter – 27. Januar oppsto en alvorlig lekkasje hvor det dryppet vann ned fra skjøter i nedforet takess-himling (takess – plastbelagte sponplater) og i utsparinger for lysarmaturer. Dette medførte at platene fikk store skader i form av glipper i skjøter og oppsvulming. ... Årsak

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

til lekkasje er inntrengning av vann i overliggende takkonstruksjon (yttertak). Vannet har så fulgt overliggende bordtak/taktro av panel og rent ned i skjøter og fulgt bordtakets ytterkanter.

Om selgers mulige kunnskap om forholdet uttales:

Nærmere inspeksjon av bordtak etter revet himling på kjøkken viser boremerker som kan tyde på tidligere fuktighetsmålinger grunnet vannskader.

Videre beskrives ytterligere skade:

Natt til lørdag 28. Januar ble det registrert drypping fra stukkatur på innvendig side av yttervegg mot bakgård. Ved måling av fukt og prøveboring av stenderverk bak gipskledning viste det seg at treverket var gjennomfuktet med en relativ fuktighetsgrad – RF= 82 %.

Kjøper har utført utbedringsarbeider for å begrense skaden. Det fremlegges fakturaer for utført arbeid, prisoverslag og bilder. Samlet utbedringskostnad kommer på kr 121.779,- inkl mva. Det gjøres i bilag 6 gjeldende at kjøper ikke fikk noen informasjon om forholdet på visningen, og at det ikke fremkommer informasjon om forholdet i taksten. Fra brevet hitsettes:

Både lekkasje i himling og vegg på kjøkken samt vegg på soverom er skader som går under betegnelsen skjulte mangler. Disse manglene var jeg som ny eier, ikke informert om og jeg hadde heller ikke noen mulighet for å avdekke dem i forkant. Det var ingen tegn på fuktskader verken på visningen eller ved overtagelsen. Ved visning så jeg ingen synlige tegn på dårligere standard enn taksten beskrev, heller tvert i mot.

De berørte bygningsdeler er relativt nye, leiligheten ble totalrehabilitert for om lag 5 år siden. Feilen var ikke synlig – den opptrådte over nedsenket himling og bak veggkledning på kjøkken og bak vegg på soverom.

Ved brev datert 12.05.2006 anfører Protector Forsikring ASA at forholdet ikke har vært kjent for selger (Bilag 7). Det anføres videre at lekkasjene fra vinduer og beslag samt feil ved takrenner og nedløp er sameiet sitt ansvar. Slik forsikringsselskapet ser det vil det medføre at det beløp som man må ta i betraktning ved vurderingen av om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med derfor må beregnes ut fra kjøpers sameiebrøk. Det bes om at kjøper avklarer om sameiet har en forsikring som dekker slike forhold.

I brev datert 24.05.2006 opprettholder kjøper kravet (Bilag 8). Kjøper anfører at selskapet har bevisbyrden for at skaden er dekket av sameiets forsikring. Fra brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er Protector's ansvar å sjekke hva som angår sameiets forsikring og hvorvidt denne skal dekke skaden. En kan ikke forvente at jeg som privatperson skal ha kompetanse om forsikring

....

Det anføres videre at opplysningene i salgsdokumentasjonen ikke ga et korrekt bilde av eiendommen. Kjøper påpeker også at forholdet forelå allerede ved avtaleinngåelsen.

Protector Forsikring ASA fastholder sitt standpunkt i brev datert 08.06.2006 (Bilag 9). Det anføres at sameiet vil være ansvarlig for utbedring av utvendige forhold slik at det kun er den andel av disse utgiftene som faller på eiendommens sameiebrøk 1/10 som i tilfelle vil kunne medtas i et krav som rettes mot selger. Det fastholdes at det ikke er gitt uriktige eller holdt tilbake opplysninger da selger ikke kjente til forholdet. Selskapet anfører at siden utbedringskostnadene kun utgjør 1,8 % av kjøpesummen foreligger det ikke et vesentlig avvik fra forventbar stand.

Ved brev datert 06.07.2006 anfører kjøper at utbedringskostnader på 3-5 % av kjøpesummen ikke er et vilkår for at eiendommen skal være i vesentlig dårligere enn forventbar stand (Bilag 10). Uavhengig av dette hevder kjøper at vilkåret uansett er oppfylt da utgiftene kommer på 147.217,-.

Protector Forsikring ASA opprettholder avslaget ved brev datert 20.07.2006 (Bilag 11). Det anføres at utbedringskostnadene ikke utgjør mer enn 2,5 % av kjøpesummen.

Kjøper opprettholder kravet i brev datert 12.09.2006 (Bilag 12). Kjøper mener selgers avkrysning i egenerklæringsskjemaet punkt 4/ 9 er uriktig. Kjøper hevder videre at det tidligere har vært lekkasje som selger ikke har opplyst om. Det anføres videre at det er holdt tilbake opplysninger om at varmekabler i takrenner er defekte. Kjøper anfører også at utbedringen av himlingen faktisk medfører en standardsenking.

Selger opplyser i brev datert 18.09.2006 benekter selger for å ha gitt uriktige opplysninger. (Bilag 13) Selger bekrefter at det tidligere har vært en lekkasje på kontoret. Denne hadde blitt utbedret av fagfolk og dekket av sameiets forsikringsselskap. Selger opplyser at himlingen ikke har vært åpnet mens han bodde i leiligheten.

Forsikringsklagekontoret vurderer i brev datert 12.04.2007 saken til å være et grensetilfelle i forhold til avhendingsloven § 3-9, annet punktum (Bilag 14). Selskapet bes redegjøre for hvordan de har kommet frem til utbedringskostnadene. Forsikringsklagekontoret mener at Protector Forsikrings syn om at standardhevingsfradraget skal gjøres i utbedringskostnadene når disse holdes opp mot kjøpesummen er feil.

I brev datert 28.05.2007 redegjør selskapet for sitt syn (Bilag 15). Fradraget for standardheving begrunner selskapet med at fordelene og standardhevingen ikke utgjør del av avviket fra

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

forventbar stand. Selskapet anfører at selgeren ikke kan bli ansvarlig for alle utgifter knyttet til utbedring av forhold i fellesareal. Utgiftene til dette må i tilfelle fordeles på andelene etter deres sameiebrøk, og selger kan derfor bare bli ansvarlig for den del som faller på den solgte leilighet. Fra brevet hitsettes:

Det må understrekes at selskapet også er av den klare oppfatning at en selger aldri kan bli ansvarlig for alle utgifter som påløper til utbedringer av fellesarealer som ligger innunder sameiets vedlikeholdsansvar. Selger kan kun bli ansvarlig for den delen av utgiftene til forbedringer som tilsvarer sameiebrøken ved det objektet som er solgt. I dette tilfellet vil det si 1/10.

Ved en gjennomgang av kjøpers egen dokumentasjon har vi kommet frem til de beløpene som er lagt til grunn i saken. Kjøper har sendt inn kvitteringer på arbeider gjort både utvendig på fellesarealer og innvendig i leiligheten. Jf det som er sagt over om sameiets vedlikeholdsansvar skiller vi altså mellom utgifter til innvendig utbedring og utvendig utbedring som utgangspunkt.

Det anføres også at det forhold at årsaken til skaden ligger hos sameiet er et moment som taler mot at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Subsidiært bes klagenemnda ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Klagenemnda bes i alle tilfeller ta stilling til hvilken betydning det har for vurderingen etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum at forholdet knyttet til utvendige lekkasjer kan kreves dekket av sameiet. Klagenemnda bes også ta stilling til hvem som har bevisbyrden for om forholdet kan kreves dekket gjennom husets forsikring