

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 115

22.12.08

Saken omhandler: Feil tilknyttet pipe og ildsted, tak, bad, luftbalkong, skadedyr, manglende tilgang til ADSL, arealsvikt, samt tilstand til låvebygning/ uthus.

Eiendommen Gåserud i Lardal kommune, ble i februar 2005 solgt "som den er" for kr. 1.075.000,-. Overtakelse fant sted 12.05.2005. I desember 2006 reklamerte kjøpers advokat til selskapet over feil tilknyttet det elektriske anlegget, badet i 2.etg., luftbalkong, skadedyr, ADSL, arealsvikt samt søppel på tomta. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning at det var reklamert for sent, subsidiært at de påberopte forhold ikke et utgjorde en mangel ved eiendommen. Det ble anført at forholdet tilknyttet det elektriske anlegget falt utenfor forsikringsdekningen. Kjøper opprettholdt sitt krav og utvidet reklamasjonen til også å gjelde mangler tilknyttet uthuset. Selskapet fremsatte et forlikstilbud pålydende kr. 60.000,- som oppgjør i saken. Kjøper trakk tilbake reklamasjonen vedrørende det elektriske anlegget, og fremsatte et krav på kr. 120.000,- for de øvrige forhold. Saken ble deretter klaget inn for KFFE. Etter en vurdering fant sekretariatet at selskapets tilbud var akseptabelt. Kjøper har klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring og opprettholder samtlige krav som er gjort gjeldene mot selskapet unntatt mangler tilknyttet det elektriske anlegget.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 179 444,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til hver enkelt av de anførte manglene for seg. Klagers berettigede krav er under enhver omstendighet ikke høyere enn hva selskapet allerede har tilbudt. KFE er for øvrig i det vesentlige og i resultat enig med sekretariatets vurdering av 06.08.2008. Denne er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-379

Eiendommen Gåserud i Lardal kommune ble i februar 2005 solgt "som den er" for kr. 1.075.000,-, jf kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget fikk selger forelagt seg salgsoppgave med selgers egenerklæring (**bilag 2**).
Fra salgsoppgaven hitsettes:

Tomteareal: 4200 m²

Byggeår: 1913

Innhold: Uinnredet kjeller. Uthus og dobbel garasje

Standard: ... Det ble foretatt mye utskiftning og modernisering i 1985/ -86.

Fra selgers egenerklæring (**bilag 2**) hitsettes:

Pkt. 2.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Nei

Pkt. 4 Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen? Svar: Nei

Pkt. 7 Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei

Pkt. 10 Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer? Svar: Ja, i 1991 ble bunnsviller skiftet og ny kledning på uthus.

Pkt. 13 Kjenner du til manglende ferdigattester/feil/skader/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen? Svar: Nei

Tilleggs kommentarer: Fikk vannlekkasje fra tak i lite tilbygg i år 2000. Skaden ble utbedret, skiftet isolasjon og tettet tak.

I forbindelse med salget ble det også utført en boligsalgsrapport av Stavern Taksering AS datert 25.01.2005 (**bilag 3**). Fra rapporten hitsettes:

S. 4 Konklusjon:

Enebolig som ble noe oppgradert/modernisert på 1980- tallet, bl.a. nye vinduer, kledning og takteking.

Utvendig fremstår boligen uten store feil og mangler, men stedvise mindre råteskader på kledningen, og noe mangelfullt vedlikehold.

Renner og nedløp har skader og bør skiftes.

Uviss tilstand på takteking pga. snø på befaringsdagen, men det ble oppdaget lekkasjer rundt pipestokken på kaldloftet, og taket mangler undertekking/papp.

Innvendig er boligens bad preget av fukt og bør påregnes helrenovering.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Overflater for øvrig er noe umoderne og har tegn til noe slitasje.

Innvendige overflater bærer også noe preg av selvgjort.

... Registrert enkelte symptomer på svikt/ avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje/elde på bygningsdelene. Det bemerkes at bygningen trolig er oppført i hht. den byggeskikk/ forskrifter som var gjeldende på byggetiden. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er vesentlig strengere enn de som var gjeldene da denne boligen ble oppført og det må følgelig påregnes et avvik i forhold til dagens krav og standard.

S. 5 Bygninger på eiendommen

Bolighus

...Boligen er oppført av trekonstruksjoner i 1 ½ etasje, på støpte natursteinsmurer med kjellere under deler av boligen.

Krypkjellere uten adkomst for øvrig.

Utforede yttervegger med stående tømmermannskledning fra 1980- tallet, og krysspostvinduer med koblede glass fra samme periode.

Salttak med oppløft og kvist av plassbyggede trekonstruksjoner med åser og over/ underliggere som taktro/ undertak, tekt med takplater av aluminium og en elementpipe.

Boligen inneholder et kjøkken i hver etasje.

...Innvendig har boligen normal god standard for byggetiden.

S.6 Veggkonstruksjon og utvendige fasader:

Kledningen på sør/vestre hjørne har råteskader etter lekkasjer over tid fra taknedløp. Tg: 3

Kledningen i overkant av karnappvindu og langs takbeslaget på tilbygget bærer noe preg av ufagmessig utførelse. Tg: 1

S.7 Takkonstruksjon:

Deler av undertaket har mindre mangler og det er tegn til lekkasjer ved pipestokken. Tg: 2

S.7 Taktekking:

Utfra visuell befarings av kaldloftet fremkom det at det mangler undertekking/ papp på undertaket. Tg: 2. Taktekkingen var dekt med snø på befaringsdagen, og det var derfor noe begrenset mulighet for vurdering.

S.8 Terrasse, balkonger og utvendige trapper:

Luftebalkong av trykkimpregnerte trekonstruksjoner. Luftebalkongen trenger vanlig vedlikehold Tg: 1.

S.8 Piper og ildsteder:

Det foreligger ingen kjente pålegg på pipe/ ildsteder.

S.9 Bad

Badet trenger helrenovering. Tg: 3.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

S.11 Elektrisk anlegg:

Deler av anlegget er modernisert. Ingen kjente pålegg på el.anlegget.

S.12 Utendørs – Terrengforhold:

Stor, landlig tomt på ca. 4200 kvm.

Kjøper overtok boligen 12.05.2005 (**bilag 1**). I brev av 27.12.2006 reklamerte kjøper v/advokat Dag W. Andressen over en rekke mangler ved eiendommen (**bilag 4**). Det ble reklamert over feil på det elektriske anlegget, pipe og ildsted, tilstanden vedrørende tak på hovedbygg, badet i 2.etg., luftbalkong, skadedyr, manglende tilgang til ADSL, arealsvikt på tomta, samt søppel på tomta. Kjøper fremmet et krav om prisavslag og erstatning etter avhl § 4-12 og § 4-14. Av reklamasjonen hitsettes:

"AD 1. Mangler på det elektriske anlegget

Det ble i perioden etter kontraktsskriving i februar 2005 og overtakelse mai 2005 foretatt periodisk tilsyn av Skagerak Nett. Gabo ble orientert muntlig av selger før overtakelse at det var påvist noen "små forhold" som selger skulle utbedrefor egen regning. Gabo fikk ikke rapporten før etter overtakelse...Etter overtakelse lovte selger å utbedre forholdene og viste til dialog med elektriker Henning El-installasjon AS. Selger har tross løfter aldri bestilt eller utført utbedringene...Dette forholdet representerer forskriftsfeil.

AD 2. Mangler vedr pipe og ildsted

Gabo har nå selv tatt kontakt for å sjekke opp mer. I den sammenheng har han mottatt en rapport fra feiervesenet datert 18.august 2004...Denne rapport var åpenbart kjent for selger, men ikke informert til Gabo...I tillegg til det som fremgår av skjema ble opplyst fra feiervesenet at pipa ikke var feiet på noen år på grunn av at trinn på takplatene var for dårlig festet. Huset hadde takplater av metall og trinnene var bare festet med silikon eller tilsvarende. Feier hadde nektet å gå opp på grunn av sikkerhetsmessige grunner. Dette er utbedret ved skifte av tak.

AD 3. Mangler vedr tilstanden på tak på hovedbygg

...Det viste seg sist vinter at det kom vann inn ved luftepipa og vann dryppet ned på nordre soverom. Ved nærmere undersøkelser viste det seg merker på kaldt-loft som tilsier at det har vært mye lekkasjer samme sted tidligere. Yttertaket er skiftet nå høsten 2006 til en kostnad av ca. 200.000,-.

AD 4. Mangler ved badet i 2.etg.

Badet var nybygget...Det viste seg at baderomsveggene var altfor myke i forhold til hva som kunne forventes. Veggene er fliskledd. Tross dette består feste i veggene av gipsplater utenpå lekter so igjen er festet på rupanelen bak, og slik at platene kun har feste på myke lekter som ligger horisontalt med CC ca. 50 cm (ikke målt, kun vurdert ut fra bilder)...Denne løsningen er åpenbart ikke utført av fagfolk. Selger har kryssset av i egenerklæringen at det ikke er utført arbeider av ufaglærte annet enn noe arbeidet på bunnsviller og uthus. Naboene opplyser at badearbeidene er utført av selger selv.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

AD 5. Mangler vedr luftbalkong

... Denne ble skiftet fult og helt sommeren 2005 under oppussingen Gabo gjorde for å få boligen funksjonsmessig for seg med rullestol.

AD 6. Store plager ved skadedyr – mus

...Det ble oppdaget mye mus – ekskrementer og døde dyr i huset under oppussingen. I tillegg er det mus på kjøkken og det må åpenbart ha vært oppdaget av selger tidligere.

AD 7. Manglende tilgang til ADSL

...I ettertid viser det seg at det ikke kan legges ADSL inn i boligen uten å grave kabel et langt stykke.

AD 8. Arealsvikt på tomte

...Det hevdes av naboene at grensene er slik at arealet til eiendommen er mer 2 mål enn over 4 mål som opplyst i salgsoppgaven.”

Vedlagt reklamasjonen fulgte tilsynsrapport fra Skagerak Nett datert 07.03.2005, rapport fra feiervesenet datert 18.08.2004 samt foto av baderomsveggen (**bilag 4**).

På oppdrag fra kjøpers advokat ble det utarbeidet skaderapport over eiendommen av Takstmann Jan-Erik Rossavik datert 25.05.2007 (**bilag 5**). Fra skaderapporten hitsettes:

Oppdragstype

...Kjøper bemerker at skadene er blitt oppdaget etter hvert og i forbindelse med oppussing. Viktig å merke seg at det aller meste av arbeidene er utført på befaringstidspunktet. Det vil da være vanskelig å kunne vurdere forholdet, skadeomfanget og nødvendige tiltak.

1.El- anlegg

Beskrivelser: Anlegget har etter tilsynsrapport en del mangler ved krav om utbedring... Dette er forhold som ikke er rettet opp av selger. Det bemerkes i boligsalgsrapport at det ikke er noen kjente feil eller mangler på el- anlegget.

2.Pipe/ ildsteder

Beskrivelser: Piper og ildsteder har hatt tilsynsrapport som er datert 18.08.2004. Rapporten er avholdt når eiendommen var i selger eie. Denne er ikke fremlagt for kjøper ved salg. Her er det flere forhold som er bemerket, men ikke gjort noe med fra selgers side.

3.Taktekking

Beskrivelser: Eier bemerker at han merket vanninnsig rundt pipe og soverom. Disse områdene ble kontrollert på befaringsdagen, og det ble funnet spor av vanninnsig. Arbeider med ny tekking er utført, dette begrenser vurderingene.

4.Bad

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Beskrivelser: Det bemerkes fra kjøper at det ble oppdaget svikt/ dårlig veggkonstruksjon mellom bad og soverom. Dette ble oppdaget når det skulle monteres ny innredning. Dette arbeidet er utbedret og var ikke synlig for takstmann under befaring. Det ble observert spor etter at vegg på soverom var åpnet og lukket. Bilder dokumenterer en meget dårlig konstruksjon som er løs og ikke festet til tilstøtende vegg.

5.Luftebalkong

Beskrivelser: Balkong mot vest som kan være fra rundt 1980...Arbeidene er også ferdigstilt på befaringdagen. Det vil da være vanskelig å vurdere forhold vedrørende alder og hva som er påregnelig av skader.

6.Skadedyr

Konklusjon: Det foreligger ingen opplysninger om omfanget av disse forhold. Dette ligger inne i lukkede konstruksjoner. Tar man beliggenhet, alder og type konstruksjoner i betraktning kan det ikke sies at dette er unormale plager.

7.Manglende tilgang til ADSL

Det foreligger ingen konkrete opplysninger om hvor langt det må graves for å få tilførsel av ADSL til denne eiendommen. Takstmann har heller ingen kompetanse til å kunne kalkulere disse forhold.

8.Arealsvikt på tomt

Konklusjon: Det foreligger ingen konkrete målinger som angir riktig tomtestørrelser. Etter mine vurderinger vil tomteverdien på dette området ligge på ca. kr. 100 pr. kvm.

Skadeomfanget ble i rapporten estimert til kr. 176 325,- inkl mva. Kostnader knyttet til el-anlegg, skadedyr, manglende tilgang til ADSL og arealsvikt på tomten ble ikke tatt med i kalkylen.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 18.06.2007 (**bilag 6**). Prinsipalt ble det anført at kjøper hadde fremmet reklamasjon for sent til selskapet, jf. avhl. § 4-19, 1.ledd. Her bemerket selskapet:

"Basert på sakens opplysninger kan vi ikke se at reklamasjonen er fremsatt rettidig for noen av forholdene, jf avhendingslovens § 4-19, 1.ledd. Eiendommen ble overtatt av Deres klient 12.05.05, mens reklamasjonen først er fremsatt i Deres brev av 27.12.06 – altså drøyt 1 år og 7 måneder etter overtagelsen. Hensett til forholdenes art mener vi at de ble eller burde ha blitt kjent Deres klient vesentlig tidligere, jf avhendingslovens § 4-19, 1.ledd. Det vises i den forbindelse til kjøpers undersøkelsesplikt etter overtagelse, jf avhendingslovens § 4-9.

Det vises også til at det påberopte forhold tilknyttet yttertak ble utbedret høsten -06, altså flere måneder før reklamasjonen ble fremsatt. Luftebalkong ble oppgradert/ skiftet sommer -05, mer enn et år forut for fremsettelse av reklamasjonen. "

For det tilfellet kjøper hadde reklamert rettidig, bemerket selskapet videre:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”...For ordens skyld vil vi likevel komme med enkelte ytterligere kommentarer til noen av de påberopte forhold.

Det fremkommer av Deres brev av 27.12.06 at Deres klient fikk kunnskap om at det hadde vært foretatt tilsyn av el- anlegget og at dette hadde resultert i enkelte påpekninger. All den tid deres klient og selger var kjent med dette forut for overtagelsen faller forholdet under enhver omstendighet utenfor eierskifteforsikringen da denne ikke omfatter forhold som er kjent for partene ved overtagelsen, jf vilkårenes pkt. 2.1. Tilsvarende betraktninger gjelder Deres anførsel om manglende fjerning av søppel m.v. Det bemerkes i tillegg at forholdene må anses akseptert ved Deres klients uforbeholdne overtagelse av eiendommen, jf Rt. 1966 s. 1327.

Hva gjelder eiendommens tomt kan vi ikke se at det foreligger noen dokumentasjon for et eventuelt avvik i forhold til det opplyste areal. Tilsvarende gjelder det anførte angrep av mus, idet det ikke er dokumentert at kjøper her skal ha blitt påført noen kostnad utover den planlagte oppussing/rehabilitering av boligen. Her bemerkes også at det er gitt relativt betydelige opplysninger om behov for oppgraderinger m.v. i boligsalgsrapporten som forell ved overdragelsen. Det foreligger således ikke grunnlag for mangelskrav basert på disse forhold.

Hva gjelder boligens baderom vises det til opplysningen i boligsalgsrapportens konklusjon på side 4 hvor det påpekes at badet er preget av fukt og at det her bør påregnes helrenovering. Dette er gjentatt på side 9 i rapporten, hvor badet er gitt tilstandsgrad 3 – kraftige symptomer på tilstandssvekkelse, herunder sammenbrudd og total funksjonssvikt. Det var således påregnelig at badet måtte oppgraderes og vi kan ikke se at det skulle foreligge grunnlag for en berettiget forventning om at dette badet skulle være funksjonsdyktig sik det fremsto ved overdragelsen.

...Hva gjelder spørsmålet om ADSL- tilknytning bemerkes kun at vi ikke kan se at eiendommen skulle være solgt eller markedsført med dette. Ei heller kan vi se at det ble tatt noe forbehold om dette fra Deres klient ved budgivning, kontraktsinngåelse eller overtagelse av eiendommen. Dersom Deres klient likevel mente å ha forventning om dette er det noe han selv må bære risikoen for, herunder også eventuell oppgraving for legging av kabel.”

Kjøpers advokat opprettholdt reklamasjonen i brev av 11.01.2008 (**bilag 7**). Reklamasjonen ble utvidet til også å omfatte mangler ved uthus i form av lekk tak, dårlige vegger og gulv som gikk i oppløsning. Reklamasjonen vedrørende manglende fjerning av søppel på tomta ble trukket tilbake. Fra brevet hitsettes:

”...En har tidligere gjort rede for at de ulike manglene er oppdaget over tid, at dette har medført at ”dammen renner over”, og at det reklameres for samtlige forhold samlet (også for forhold en neppe hadde gjort gjeldende hvis en ikke senere hadde oppdaget de andre forholdene). Tidspunkt for henvendelse til forsikringsselskapet må ses på denne bakgrunn. Det kan også nevnes at Gabo har tatt opp flere forholdene med Stolpestad når de ble oppdaget.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

For det tilfellet at De skulle ha rett i at det ikke reklamert "innen rimelig tid" i forhold til ett eller noen få av mangelskravene, gjøres det gjeldende at dette ikke kan ha hatt betydning. Det vises til at en anser det som lite tvilsomt at selger har vært "grovt aktnaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru" i forhold til samtlige punkter som en fastholder ... slik at reklamasjon som ev. ikke er foretatt innen rimelig tid følgelig ikke vil ha hatt betydning."

Når det gjaldt arealsvikten anførte kjøpers advokat:

"... Det kan imidlertid ikke være tvilsomt at arealet er mindre enn 4,2 mål. Dette bør kunne ses med det "blotte øyet" ut fra hvor grensepunktene i beste fall (sett ut i fra min klients ståsted) må anses å være. Det kan også opplyses at kommunen arealangivelse av eiendommen (ut fra digital oppmåling) er 3,674 mål, jf. vedlagt kartutsnitt. Det kan videre opplyses at Gabo fikk en bekjent som har erfaring med oppmåling til å foreta en uformell oppmåling og at han kom frem til 3,3 til 3,6 mål avhengig av hvor grensepunktene må anses å være. Etter hva jeg kan se har det heller aldri foreligget dokumenter på at denne eiendommen er på 4,2 mål. Det har imidlertid foreligget en gammel skisse hvor arealet er angitt til 4,4 mål jf. vedlagt kopi, men det var før en tomt, gnr 60 bnr 34, på ca 930 km2 ble fradelt, jf. vedlagte kartutsnitt for gnr 60 bnr 43.

En vil etter dette anføre at tomten er maksimalt på 3,6 mål og mener dette må anses dokumentert."

Vedrørende det nye forhold i reklamasjonen ble det bemerket:

"Punkt 10 Tilstand til uthus: Det har vist seg at låvetaket "lekker som en sil", at det er store råteskader på bygningen, og at store deler av det ikke lenger har skikkelig gulv. Det vil antakelig koste mye å få utbedret låvebygningen til en tilstand hvor den kan brukes. Det vil antakelig kunne være rimeligere å rive og bygge nytt."

Kjøpers advokat fremmet et krav om prisavslag pålydende ca. kr. 430.000,-, evt. minimum kr. 380.000,- dersom saken fant en minnelig løsning. Vedlagt brevet fulgte kartutsnitt over tomta som viste eiendommens areal (**bilag 7**).

Selskapet opprettholdte sitt tidligere inntatte standpunkt i brev av 21.02.2008 (**bilag 8**). For likevel å kunne komme frem til en minnelig løsning i saken ble kjøper tilbudt en utbetaling på kr. 60.000,- for fullt og endelig oppgjør.

Kjøper godtok ikke selskapets forlikstilbud, og opprettholdte reklamasjonen i brev fra sin advokat av 08.04.2008 (**bilag 9**). Kjøpers advokat opprettholdte i brevet sitt tidligere forlikstilbud på kr. 120 000,- for endelig oppgjør for de reklamerte forhold.

Selskapet avsto igjen kjøpers krav ved brev av 27.05.2008 (**bilag 10**). Det ble vist til tidligere redegjørelser fra selskapet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøpers advokat klaget saken inn til KKFE i brev av 08.05.2008 (**bilag 11**).

Kjøpers advokat oversendte ytterligere dokumentasjon vedrørende reklamasjonen til KKFE i brev av 30.05.2008 (**bilag 12**). Det ble fremlagt skaderapport utført av takstingeniør Ragnar Nordrum AS datert 22.05.2008. Fra rapporten hitsettes:

Skader som må utbedres:

Uthus og bolig: Yttervegg:

...Veggene er stort sett kledd med stående tømmermannspanel men deler av veggene er skadet eldre låvepanel som ikke er skiftet. Her er det regnet med å kle ny panel og arealet som er regnet skiftet er 20 m². På deler av veggen er bunnsvill defekt av råte og må skiftes. Det er regnet å skifte 10 m svill ved gulv og skråspenn innvendig som legges nytt.

Taktekking av uthustak:

...Platene er angrepet av rust innfesting har løse spiker uten pakninger og platene er løse i skjøter. Når slike plater er montert på tak uten undertak vil kondensvann dryppe ned i konstruksjonen fra underside av metallplater.

Det er regnet med å legge nye plater og åser grunnet at plater og åser er i så dårlig stand at reparasjon vil være uaktuelt grunnet kostnader som vil overstige å legge nytt tak. Det er ikke regnet med undertak. Vindskier regnes montert. Takrenner på en side er defekt og det regnes montert ny.

Fjerning av treverk ved pipe:

Feier har kommet med merknader hvor treverk som bør fjernes for å sjekke overflate på pipe. Det regnes å fjerne treverk som spikerslag og trepanel i gang i 1.etg. Vegg som blir fjernet må erstattes av murverk eller vegg so kan demonteres for sjekking av pipeløp.

Baderom i 2.etg. vegg:

...Når baderomsinnredning, servant og skaper skulle monteres på vegg viste det seg at det var manglende spikerslag for innfesting av skap. Eier har kostet arbeide med å demontere eldre malt trepanel på vegg i soverom for å montere spikerslag til oppheng av skaper. Trepanelen er gjenbrukt og overmalt.

Uthusgulv:

Gulv nr 1 i uthus er opprinnelig et eldre og gammelt ulv som er støpt på terreng og tidligere benyttet som husdyrrom. Slike gulv er dårlig fundamentert og når frost kommer til får gulvet skader. Gulvet er sig i og har store sprekker og er totalt defekt.

Det er regnet med å legge tilfarere av impr. Treverk oppe på gammelt gulv uten å fjerne gammel mur. Nye tilfarere må understøttes av nye underlag med murverk av blokker eller tilsvarende for å tilpasses høyder. Ved enkel utbedring av gulvet ved å legge nytt gulv høyere enn tidligere gulv bør gulv ved siden av fores opp og legges i samme høyde. Gulvet legges med nye tilfarere oppå eksisterende

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

tregulv. Gulv nr 2 er opprinnelig et eldre vedskjul lagt med tilfarere og bjelker av treverk. Tregulvet er råteskadet og det er flere hull i gulvet. Skadet gulv regnes fjernet og nytt monteres.

Pipe og branntavle i stue:

...Det er ikke tatt stilling til om arbeidene er godkjent av feier men er regnet et prisoverslag av kostnadene på arbeider som er utført. Pipen virker i bra stand og det er ikke tegn til svakheter som sprekker. Det er antydning fra feiers side ekstra avstand til brennbart materiale i etasjeskille mellom 1. Og 2. etg., men en ser ikke noen grunn til å endre på dette da pipen virker i god stand uten svakheter på begge sider av etasjeskille.

Den totale sum av skader som måtte utbedres ble i rapporten satt til kr. 179.444,- inkl mva.

Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling hos KKFE i brev av 03.06.2008 (**bilag 13**).

Kjøpers advokat klaget igjen saken inn til KKFE i brev av 03.07.2008 (**bilag 15**).

KKFE avsa avgjørelse i saken i brev av 06.08.2008 (**bilag 16**). Sekretariatet kom under tvil til at det forelå en mangel vedrørende pipen/ ildsted samt at arealsvikten utgjorde en mangel ved eiendommen. Fra avgjørelsen hitsettes:

” Uthus

Sekretariatet vurderer først forholdene knyttet til uthus. Det er i selgers egenerklærings skjema opplyst om lekkasjer i taket i låven. Det er fra kjøpers side anført at dette gir et uriktig bilde av de faktiske forhold da lekkasjene er mer omfattende enn kjøper hadde grunn til å regne med. Slik Sekretariatet ser det er det gitt en risikoopplysning i egenerklæringen. Hvordan man oppfatter og beskriver et slikt forhold er slik sekretariatet ser det i en viss utstrekning subjektivt. I boligsalgsrapporten er det opplyst at uthuset er i noe dårlig stand, og at noe påkostninger bør påregnes. Dette er også klare risikoopplysninger som skjerper kjøpers undersøkelsesplikt. Når det er gitt en slik risikoopplysning og kjøper ikke har tatt forbehold eller undersøkt forholdet nærmere må kjøper anses for å ha akseptert risikoen for omfanget av forholdet. Forholdene knyttet til uthuset utgjør følgelig ingen mangel jfr avhendingsloven § 3-10.

Sekretariatet bemerker for øvrig at det neppe er reklamert innen rimelig tid over disse forholdene. Det er heller ikke etter sekretariatets vurdering anledning til å suspendere reklamasjonsfristene etter avhendingsloven § 4-19(3) da selger etter sekretariatets vurdering ikke har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro.

ADSL

Sekretariatet vurderer så om det foreligger en mangel ved at det ikke er ADSL innlagt huset og at det er kostbart å legge inn ADSL på eiendommen. Det er ikke gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen om at eiendommen selges med ADSL-tilgang eller at det skal være enkelt å legge inn ADSL. Slik Sekretariatet ser det er det ikke gitt slike opplysninger at kjøper kunne ha noen konkret forventning

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

om at det skulle være mulig å installere ADSL for en bestemt kostnad eller arbeidsmengde. Forholdet utgjør ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum

Skadedyrplager

Det fremkommer av takstrappporten utarbeidet av takstmann Rossavik at det er funnet vesentlige spor etter museaktivitet. De fremkommer imidlertid at de spor etter museaktivitet som er funnet er inne i lukkede konstruksjoner. Slik Sekretariatet ser det er det ikke tilstrekkelig godtgjort at selger kjente eller måtte kjent til dette. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8.

Det fremkommer videre av takstrappporten at de forhold som er avdekket ikke kan regne som unormale plager, eiendommens beliggenhet, alder og konstruksjoner hensyntatt. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Baderommet

Sekretariatet finner det tilstrekkelig godtgjort at det er gitt uriktige opplysninger om badet i selgers egenerklærings skjema, da det er krysset av for at det ikke er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte. Det fremkommer imidlertid av boligsalgsrapporten at badet trenger helrenovering, og at flisearbeidene fremstår som selvgjort. Utbedringskostnadene for de bakenforliggende forhold er vurdert til å ligge i området kr 5 500,- til kr 8 750,-. Slik Sekretariatet ser det har de uriktige opplysningene ikke virket inn på avtalen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Forholdet er heller ikke tilstrekkelig omfattende til alene å være en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Tak på hovedhuset

Det fremkommer av klagen at forholdet ble utbedret høsten 2006. Selger reklamerte over forholdet 27.12.2006. Forholdet var altså utbedret på det tidspunkt det ble reklamert. Selger vil i utgangspunktet ha rett til å utbedre mangler ved eiendommen. I dette tilfellet har selgers utbedringsrett blitt forspilt. Slik Sekretariatet ser det er det ikke dokumentert at det forelå slike preterende grunner for å få en rask utbedring at kjøper kunne gjøre dette uten å gi selger anledning til å foreta utbedring. Av den grunn finner sekretariatet at kjøpers eventuelle krav vedrørende dette er forspilt.

Sekretariatet bemerker at det ikke vurderer hvorvidt forholdet utgjør en mangel.

Luftebalkong

Det fremkommer av reklamasjonen at forholdet er utbedret på det tidspunkt det ble reklamert. Slik sekretariatet ser det er forholdet utbedret uten at selger er gitt anledning til å benytte sin utbedringsrett. Sekretariatet finner derfor at kjøpers eventuelle krav er forspilt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet tar ikke stilling til om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven.

Pipe/ ildsted

I selgers egenerklæringsskjema har selger krysset av for man ikke kjenner offentlige påbud knyttet til eiendommen. Sekretariatet er enig i at selger måtte kjenne til rapporten fra feilingen. Det fremkommer i rapporten ingen frist for utbedring. Men Sekretariatet er allikevel av den oppfatning at selger ut fra innledningen til rapporten måtte forstå at det var et påbud om utbedring. Slik Sekretariatet ser det er det gitt en uriktig opplysning om eiendommen.

Spørsmålet blir dermed om man kan gå ut fra forholdet har virket inn på avtalen.

Utbedringskostnadene for forholdet er lave, og anslås til å være i området fra kr 9 775,- til kr 12 650,- inkl mva. Videre er det i salgsdokumentasjonen ikke gitt opplysninger som tilsier at pipe og/ eller ildsted er rehabilitert de senere år, noe som kan tyde på at restlevetiden er begrenset. Det taler mot at man kan gå ut fra at forholdet har virket inn på avtalen. Imidlertid dreier det seg her om uriktige opplysninger om forhold som kan ha sikkerhetsmessig betydning. Slik Sekretariatet ser det kan man derfor ikke legge like stor vekt på utbedringskostnadene. Sekretariatet har under betydelig tvil kommet til at forholdet har virket inn på avtalen.

Sekretariatet har under tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Elektrisk anlegg

Sekretariatet finner at de forhold som er avdekket vedrørende det elektriske anlegget ble kjent for kjøper før overtagelsen og dermed ikke er dekningsberettiget under eierskifteforsikringen jfr forsikringsvilkårene pkt 2.1.

Sekretariatet vurderer derfor ikke om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven.

Arealsvikt

Det følger av avhendingsloven § 3-3 at dersom eiendommen har mindre areal enn kjøperen regnet med, foreligger det ingen mangel med mindre "arealet er vesentleg mindre enn det som er opplyst av seljaren, eller seljaren har bore seg særleg klanderverdig åt".

I henhold til salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt med en eiertomt på 4200 kvadratmeter. Eiendommens faktiske areal er ut fra den fremlagte dokumentasjon fra Lardal 3674 kvadratmeter. Dette er et avvik på 12,5 % av det oppgitte areal. Utgangspunktet ved arealsvikt er at kjøperen anses for å ha kjøpt det han har kunnet se. I rettspraksis har det blitt oppstilt strenge krav for når et utendørs arealavvik utgjør en mangel. Ut fra dette har sekretariatet kommet til at et areal på 3674 kvadratmeter ikke "vesentleg mindre" enn et areal på 4200 kvadratmeter.

Spørsmålet blir dermed om selger har "bore seg særleg klanderverdig åt". I dette ligger det at dersom selgers er mye å bebreide for arealsvikten vil forholdet kunne utgjøre en mangel. Det kreves

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kvalifisert klanderverdig adferd fra selgers side. Det innebærer at ikke enhver klanderverdig adferd fra selgers side rammes av bestemmelsen.

Det fremkommer av selgers kommentar til forsikringssselskapet at han visste at arealet var mellom 3500 kvadratmeter og 4200 kvadratmeter. Sekretariatet er av den oppfatning at selger klart burde opplyst om at arealangivelse var et ca-mål og at arealet kunne være lavere. Sekretariatet er noe i tvil, men har kommet til at dette tilfredsstillers lovens krav til klanderverdig adferd. Det foreligger følgelig en mangel etter avhendingsloven § 3-3.”

Kjøpers advokat ba om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 01.09.2008 (**bilag 17**). Kjøper opprettholdt samtlige krav som ble gjort gjeldende i brev av 08.05.2008 (**bilag 11**), med unntak av forhold knyttet til det elektriske anlegget.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har fremmet reklamasjon rettidig i henhold til avhl. § 4-19. Videre blir spørsmålet hvorvidt de reklamerte forhold utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-3, 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.