

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 091

04.07.08

Saken omhandler: Mangler ved fyrkjele/røranlegg, ytterdør, råte i vindu og gulv under vindu, feil ved det elektriske anlegget på bad, rørkobling på radiator i kjellerstue, toalett, samt fuktskader på kjøkken. Avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1967, ble i juni 2007 solgt ”som den er” for kr 3.350.000,-. Overtakelsen fant sted 01.07.2007. Like etter overtakelse reklamerte kjøper til selskapet vedrørende råteskader på kjøkken, råte i vindu og gulv under vindu, feil ved det elektriske anlegg på bad, toalett, samt ytterdør som ikke lot seg låse. Kjøper ble bedt om å dokumentere sitt krav, samtidig som at selskapet informerte om at sopp og råteskader måtte meldes til selgers hjem-/villaforsikring da selger hadde informert om slik forsikring i egenerklæringen. Kjøper fikk utarbeidet skaderapport som utover de ovennevnte skader avdekket mangler ved fyrkjele/røranlegg og skader på rørkobling på radiator i kjellerstue. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning av at skader knyttet til sopp og råte var dekningsmessig under boligens hjem-/villaforsikring. I alle tilfelle utgjorde ikke de reklamerte forhold mangler etter avhendingslovens regler. Kjøper påklaget selskapets avslag, og ba samtidig om dokumentasjon på at selger hadde sopp-/ og råteforsikring slik opplyst i egenerklæringen. Det ble avdekket at selger ikke hadde slik forsikring, og kjøper klaget saken inn til KFFE for ny vurdering av reklamasjonen. Det ble anført at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt i forbindelse med salget, samtidig som at skadene representerte et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet ga under tvil kjøper ikke medhold i sin klage, og informerte samtidig om klageadgangen til KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 121.000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda kan ikke se at selgers sopp- og råteforsikring har noen betydning for selgers rettslige ansvar etter avhendingsloven. I forhold til KFFE sin redegjørelse bemerker nemnda at en naturlig forståelse av benevnelsen ”Drømmekjøkken” i verditaksten er å anse som typebetegnelse på selve kjøkkenet. Opplysningen er derfor ikke egnet til å skape et bestemt forventningsnivå hos potensielle kjøpere.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Foruten baderommet, finner nemnda at bygningsdelene det er reklamert på i det alt vesentligste er i den stand man kunne forvente som en følge av alder, bruk og slitasje. Forholdene utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum. Hva gjelder fyrkjelen, kan nemnda for øvrig ikke se at det er sannsynliggjort at noe er galt.

Når det gjelder badet særskilt finner nemnda at det er gitt mangelfulle opplysninger ved at klager ikke ble gjort oppmerksom på problemene knyttet til den elektriske kapasitet på badet. Badet er opplyst oppusset av fagfolk i 2006, hvilket normalt vil være kjøpsmotiverende for kjøper, jf Rt. 2003 s. 612. På den andre side er det tale om relativt beskjedne kostnader. Nemnda er likevel, under tvil, kommet til at den manglende opplysningen har virket inn på avtalen mellom partene. Forholdet utgjør derfor en mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis delvis medhold.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-304

Enebolig ble i juni 2007 solgt "som den er" for kr 3.350.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/verdi og lånetakst datert 16.04.2007 (**bilag 2**). Av salgsoppgaven hitsettes:

Standard:

Boligen holder en normalt god standard. Det er foretatt diverse overflatebehandling i 2004. Bad i 1.etasje ble oppusset i 2006. Noe kostnader til oppussing/rehabilitering bør påregnes.

Kjøkken: Drømmekjøkken med profilerte fronter og kobberhette.

I verdi- og lånetakst (**bilag 2**) ble det opplyst:

Sammenfattet beskrivelse:

... Eier opplyser at deler av boligen ble overflatebehandlet/oppusset i 2004. Bad i 1.etasje ble oppusset i 2006. Det ble observert enkelte gjenstående arbeider i boligen mtp. overflatebehandlinger ... Noe kostnader knyttet til rehabilitering/oppussing bør påregnes.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

200. Bygning, generelt

Bygninger som er av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring.

270 Fast inventar

"Drømmekjøkken" fra 1984 med profilerte fronter og kobberhette til ventilator...

Vedlikehold: Det ble registrert at rørstuss fra ventilator ikke er tilkoblet avtrekkskanal.

320 Varme

Sentralfyringsanlegg med radiatorer ... Eier opplyser at oljetank til sentralfyr er nedgravd utenfor fyrrom.

400 Elkraft

El-anlegget er ikke kontrollert da dette må utføres av godkjent el-installatør. Det henvises til fagkyndig elektriker/el-takstmann for gjennomgang av det elektriske anlegget.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at boligen hadde villa-/husforsikring gjennom If/Storebrand, samtidig som at forsikringen var utvidet med sopp/råte dekning. Videre opplyste selger:

Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene...? Svar: Nei.

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

Pkt. 2.2. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og om arbeidet er utført av ufaglærte personer. Svar: Tot.oppussing av fagfolk.

Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, for eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Nei.

Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei.

Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært mangler ved elanlegget/andre installasjoner? Svar: Nei.

Kjøper overtok eiendommen 01.07.2007 (**bilag 1**). I e-post datert 10.07.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over manglende strømtilførsel på bad, toalett som skylte ned dårlig, oppsvullet parkett, fukt i vinduskarm, råteskader i gulv og vegg på kjøkken, samt inngangsdør som ikke lot seg låse. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"1. Badet. Det står i egenerklæring at dette er totalt oppusset av fagfolk. Vi spurte selger på visning om alt var forskriftsmessig utført og de bekreftet dette. Da vi skulle sette på boblebadet for å teste det

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

gikk både jordfeilbryter og sikring gjentagende ganger. Vi sjekket med selger om dette og de sa at vi ikke kunne ha full strøm på badet for det var ikke nok strømforsyning på kursen. Dette burde vært informert om da vi på visning spurte om badet fungerte som det skulle. I tillegg til boblebadet skyller toalettet dårlig.

2. Stue. *Vi så etter overtakelse at parketten under vindu i spisestuen var svellet kraftig og sto opp. Det var et blomsterbrett montert under vinduet som jeg demonterte. Dette var råttent og fuktskadet. Vi kunne også konstatere fukt i vinduet. Parketten var ødelagt og manglet støtte for stavene da undergulvet var borte ... Denne skaden er innsisert av takstmann Helge Grinnerød ... Det ble tatt bilder av skaden som kan ettersendes.*

3. Kjøkken. *Her så vi at det dryppet vann fra kran til oppvaskmaskin og antok først at dette var på grunn av at de ikke hadde satt en stoppeskrue etter demontering av oppvaskmaskin. Etter nærmere inspeksjon og lukt så vi raskt at det dreide seg om mer omfattende og langvarig fukt. Vi fro fram kjøleskapet også og fikk se alvorlig fukt og råte i vegg og gulvet var pill råttent. Vi måtte ta en beslutning om å rive all kjøkkeninnredning. Dette vil medføre en stor ekstra kostnad for oss da vi ikke hadde tenkt å bytte kjøkkeninnredning ennå. Det ligger vedlagt bilder av fuktskader på kjøkken. Vi oppdaget også skjevhet/fall i gulvet på kjøkkenet.*

4. Inngangsdør. *Del av låskassa er ødelagt i karmen så døren lar seg ikke låse."*

Kjøper anførte i reklamasjonen at de ikke hadde mulighet til å oppdage fuktskadene på visning, og det var merkelig at fuktmålingene til takstmannen ikke hadde avdekket dette forut for avtaleinngåelsen. Det ble videre anført at selger burde ha opplyst om de mindre feil/mangler som hadde blitt avdekket, samtidig som at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper forventet.

Vedlagt reklamasjonen fulgte bildedokumentasjon over fukt/råteskadene på kjøkken (**bilag 5**).

I brev av 13.07.2007 (**bilag 6**) ba selskapet kjøper om å innhente dokumentasjon over de reklamerte forhold. Videre opplyste selskapet:

"Vedrørende fukt/råteskader:

Når det gjelder de forhold dere har reklamert på, så er kan det synes som at enkelte av de anførte forhold er dekningsberettiget under boligens hjem-/villa forsikring. Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at denne forsikringen er utvidet med sopp/råte dekning.

I lov om skadeserstatning av 13.juni 1969 nr. 26 § 4-2, bestemmes følgende:

"I det omfanget det er på det rene at en skade kan kreves dekket av forsikring for tingsskade eller annen formuesskade, kan den skadelidte bare gjøre gjeldende sitt erstatningskrav mot den ansvarlige skadevolder dersom skaden er voldt:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- a) ved forsett eller grov uaktsomhet av den ansvarlige selv, eller
b) i hans yrke, ervervsvirksomhet eller dermed likestilt virksomhet.”

Dette betyr at når det foreligger tingsskadeforsikring som slike skader faller inn under, er det denne som går foran annen forsikring ... Dersom skaden mot formodning ikke skulle være dekket under hjem-/villaforsikringen, kan dere opprettholde deres krav mot Protector Forsikring ASA, hvoretter vi vil vurdere om et mangelsansvar synes å foreligge. ”

Selskapet ba selger om å kontakte sin hjem-/villaforsikring vedrørende råteskadene på kjøkken i brev av 13.07.2007 (**bilag 7**). Videre ble selger bedt om å inngi sine kommentarer til de øvrige reklamerte forhold.

Selger innga sine kommentarer i brev av 23.07.2007 (**bilag 8**). Selger informerte om at de hadde innmeldt skadene på stue og kjøkken til If Skadeforsikring. Innmeldingen fulgte vedlagt i selgers brev (**bilag 8**). Når det gjaldt de øvrige forhold kommenterte selger:

”Badet

Badet er oppusset av fagfolk. Det elektriske er gjort av Drøbak Elektriske AS i Drøbak. Vi må dempe belysningen noe på badet ved bruk av boblebadet. Når dette gjøres er det intet problem å bruke boblebadet. Om dette ikke er fagmessig gjort må vi rette en henvendelse til nevnte selskap. Drøbak Rørleggerservice AS gjorde rørleggerarbeidet.

Stue

Vi viser til brev til If Skadeforsikring som ligger vedlagt. Beskrivelsen er ukjent for oss og takstmannen som avholdt takst på huset.

Kjøkken

Vi viser til brev til If Skadeforsikring som ligger vedlagt. Beskrivelsen er ukjent for oss og takstmannen som avholdt takst på huset.

Inngangsdør

Dette er ukjent for oss og må ha skjedd under ut eller innflytting.”

Det ble fremlagt skaderapport utarbeidet av takstmann Geir Aaslund datert 02.08.2007 (**bilag 9**). Av rapporten hitsettes:

Enebolig – Vinduer og dører i yttervegg

Beskrivelse/observasjoner: Vanninntregning og råte i vindu mot syd. Med påfølgende vannskade på gulv.

Referansenivå: Byggeår.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vurdering av svikt mot referansenivå: Mangelfullt vedlikehold og mangelfulle opplysninger om utbedring av vannskader. Det er i tillegg ikke opplegg for undergulv ved radiator under vinduet. Grunnlag for påregnelig tilstand: Utskiftning av vindu er påregnelig ut fra alder, men ikke råde skader i karm og mangelfull utbedring av vann skader som følge av dette.

Beskrivelse/observasjoner: Ytterdør kan ikke låses.

Referansenivå: Antatt alder på dør er 20 år.

Vurdering av svik mot referansenivå: Døren kan ikke låses. Dette skyldes antagelig at det tidligere har vært sentrallås.

Levetidsbetraktninger: Normal levetid på ytterdør er 20-40 år.

Enebolig – Gulv og overflate

Beskrivelse/observasjoner: vannskader bak kjøleskapplass og i gulv ved oppvask.

Referansenivå: Byggeår.

Vurdering av svikt mot referansenivå: Det er laget ventil i yttervegg ved gulv og tak i kjøleskapsområdet. Dette var for så vidt normalt tidligere, men det kan ha ført til kondensdannelse bak kjøleskapet som er varmt. Dette har igjen ført til råteskader på gulvet under kjøleskapet. Ved oppvaskbenk er det svelling i gulvet som antagelig skyldes en kran som var lekk. Denne er skiftet nå. Grunnlag for påregnelig tilstand: Forholdet anses som skjult feil og har ikke referanse i feil på byggetidspunktet.

Enebolig – Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse/observasjoner: Defekt rørkobling på radiator i kjellerstue. Har antagelig ført til svelling i laminatgulv.

Referansenivå: Antatt byggeår 1967.

Vurdering av svikt mot referansenivå: Anlegget går mot levetidsslutt, men det er følgeskadene som det ikke er opplyst om.

Enebolig – Varme, generelt

Beskrivelse/observasjoner: Fyrkjelen og røranlegget er trykktestet av rørlegger og bør antageligvis skiftes ut.

Referansenivå: Antagelig byggeår for kjelen og røranlegget.

Vurdering av svikt mot referansenivå: Nærmer seg levetidsslutt.

Enebolig – Elkraft, generelt

Beskrivelse/observasjoner: Eier er blitt gjort oppmerksom på at en ikke kan ha på for mye strøm på kursen til badet da det antagelig er for lite strøm. Eier har innhentet muntlig pris på ca kr. 10.000,- som ikke høres urimelig ut.

De totale utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 186.000,- inkl. mva. Etter fradrag for standardheving ble teknisk restverdi kr. 121.000,- inkl. mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 23.08.2007 (**bilag 10**). Av selskapets avslag hitsettes:

"Fyrkjele og røranlegg

Vedrørende selgers opplysningsplikt:

Etter vårt skjønn er det ikkeholdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Selger har opplyst om det hun kjenner til i sitt egenerklærings skjema...

Vedrørende vesentlighetsvurderingen:

... Alder er et sentralt moment i vurderingen av hva som representerer et vesentlig avvik. Alder er et symptom på bygningsdelens tilstand og enhver bygningsdel har en begrenset levetid. Årsaken til at fyrkjelen og røranlegget antagelig bør skiftes ut er at anlegget har utlevd sin levetid. Når man ikke har fått opplysninger om annet, må man ved kjøp av boligen legge til grunn a bygningsdeler og innretninger stammer fra byggeår ... Når fyren er 40 år gammel, er det fullt påregnelig at utskiftning påkreves i nær fremtid...

Ytterdøren

Vedrørende selgers opplysningsplikt:

Selger har ikke opplevd problemer med å låse døren. Det ble imidlertid opplyst, og det var synlig for dere, at dørhåndtaket var løst og at døren i seg selv var i dårlig forfatning. Dette har megler bekreftet. Det foreligger således ikke brudd på selgers opplysningsplikt, og dermed ingen mangel i henhold til avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jfr § 3-9, 1.pkt.

Vedrørende vesentlighetsvurderingen:

Ytterdøren antas av deres takstmann å være 20 år gammel, noe selger har bekreftet. Normal levetid for dører er 20-40 år ... Innenfor dette tidsrom er det påregnelig med utskiftning. På den andre siden må man være forberedt på at funksjonssvikt kan oppstå plutselig. Det var i henhold til meglers opplysninger godt synlig at ytterdøren var i dårlig forfatning. Det måtte da fremstå som påregnelig for dere at det ville oppstå funksjonssvikt på en eller annen måte ... Et annet moment i vurderingen er størrelsen på utbedringskostnadene. Det er avviket fra det forventbare som må være vesentlig, og det må derfor gjøres fradrag for standardheving når størrelsen på utbedringskostnadene fastsettes...

Råte i vindu

Selger er ukjent med forekomsten av fuktskader i vinduet. Ei heller takstmann eller megler har registrert slike skader. Vi har således ingen holdepunkter for å legge til grunn at selger har kjent til forholdet og tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger vedrørende dette forhold...

Spørsmålet blir så om fuktskadene i vinduet representerer et vesentlig avvik ... Det fremgår av skaderapporten at utskiftning av vindu er påregnelig ut fra alder, men ikke råteskader i karm. Dette er vi ikke enige i. Vår tekniske konsulent har vurdert dette til å være et resultat av elde og slitasje, og det er svært normalt i boliger av en slik alder. Fullstendig utskiftning av vinduer er i henhold til NBI påregnelig i løpet av et tidsintervall mellom 20 og 60 år ... All den tid selve vinduet stammer fra

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

boligens byggeår, har vinduet nå i en alder av 40 år, utlevd det meste av sin maksimale tekniske levetid...

Råteskade i gulv under vindu

Vår tekniske konsulent har vurdert det slik at denne skaden ikke henger sammen med fuktskader i vindu. Skaden er lokal, og synes å henge sammen med fuktpåvirkning fra radiator (likt det som er påpekt i skadetakstens side 7.) For det tilfellet er dette en sak som må meldes inn for boligens hjem-/villaforsikring. Om dette henvises til det som følger nedenfor. For ordens skyld vil vi ta en vurdering av vårt ansvar i saken, for det tilfelle at skaden ikke dekkes av hjem/villaforsikringen.

Vedrørende selgers opplysningsplikt:

Selger har ikke kjent til noen fuktskader i parketten og stiller seg helt utenforstående til at det skal ha blitt oppdaget fuktskader. Vi kan ikke legge til grunn at dette er noe selger skulle kjent til og opplyst om ... For det tilfelle at selger likevel måtte ha kjent til dette, er det ikke en mangel i rettslig forstand, med mindre det kan antas at de manglende opplysningene har innvirket på avtalen.

I vurderingen av om forholdet har hatt betydning for avtalen har rettspraksis blant annet tatt utgangspunkt i kostnadene forbundet med å rette det de manglende opplysningene omhandler ... I vår sak fremgår det av skaderapporten/kalkulasjonsrapporten at utbedringskostnadene kommer på kr. 24.000 eks, mva. Dette er vi ikke enige i. Vår tekniske konsulent og vår tekniske fagsjef har vurdert dette prisoverslaget som alt for høyt da det er beregnet med en kvadratmeter pris på parketten som ligger over det dobbelte av det som er vanlig. Våre fagkyndige mener at 600 kr per kvm er en mer riktig pris. Som følge av dette vil utbedringskostnadene utgjøre ca. kr. 12.000,-. Dette utgjør 0,35 % av kjøpesummen...

Vedrørende vesentlighetsvurderingen:

... I henhold til rettspraksis må utbedringskostnadene utgjøre 3-5 % av kjøpesummen for å kunne være et vesentlig avvik. Det er avviket fra det forventbare som må være vesentlig, og det må derfor gjøres et fradrag for standardheving når størrelsen på utbedringskostnadene skal fastsettes. Selger sier at parketten etter selgers kunnskap stammer fra byggeåret. Under enhver omstendighet var parketten der da selger kjøpte eiendommen i 1984, og da fremsto den ikke som ny. Parketten har imidlertid blitt slipt, senest for 2 år siden. Etter dette følger det at parketten er ca. 40 år gammel ... Det foreligger ikke en mangel etter avhendingslovens § 3-9, 2.ledd.

Det elektriske anlegg

Det er på det rene at kursen trenger forsterkning for at boblebadet skal kunne benyttes sammen med full belysning og elektrisk vifte på badet. Boblebadet lar seg imidlertid bruke dersom den elektriske viften skrues av, og lyset dempes. Vi bestrider ikke at selger har vært kjent med dette ... Spørsmålet er så om de manglende opplysninger har innvirket på avtalen. Dette er som sagt en nødvendig betingelse for at forholdet skal kunne betraktes som en mangel ved boligen ... Som vi har redegjort for ovenfor har rettspraksis uttalt at utbedringskostnader som utgjør 1,5 % - 1,75 % av kjøpesummen ikke kan antas å ha innvirket på avtalen. For dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene 0,29 % av

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kjøpesummen. Vi kan således ikke legge til grunn at det har innvirket på avtalen at disse opplysningene ikke ble gitt.

Rørkobling på radiator i kjellerstue

Dette er et forhold som må meldes til boligens hjem-/villaforsikring, jfr skadeserstatningslovens § 4-2

...

Fuktskader på kjøkken

... Det fremkommer av taksten at en kran har vært lekk og forårsaket svelling i gulv under oppvaskbenk. lekkasje og lekkasjeskader er forhold som må meldes til hjem-/villaforsikringen...

Vedrørende selgers opplysningsplikt:

Selger har ikke kjent til skaden. Kjølenskapet ble ikke fjernet før etter salget, da kjøleskapet fulgte med salget av boligen og vasking ikke ble utført. Vi har således ikke holdepunkter for å kunne legge til grunn at selger har kjent til det beskrevne forhold.

Vedrørende vesentlighetsvurderingen:

Forutsetningen for denne drøftelsen er at årsaken til fuktskadene er kondens i forbindelse med ventilens plassering ved kjøleskapet.

I 1967 gjaldt ikke de samme byggetekniske forskriftskrav som vi har i dag. En del tekniske løsninger fra den gang er derfor uheldige og representerer en større risiko for skader over lengre tid, sett i forhold til den kunnskap vi har i dag ... Det fremkommer av skadetaksten at ventilens plassering er vanlig fra den tiden boligen ble bygget og har ikke referanse i feil på byggetidspunktet.

... Ettersom skaden ved oppvaskbenk etter all sannsynlighet skyldes lekkasje, og faller utenfor vurderingen, vil kostnadene forbundet med utbedring av fuktskader ved kjøleskap bli ca halvparten av det som er anslått. Som nevnt må utbedringskostnadene i henhold til rettspraksis, ligge mellom 3-5 % av kjøpesummen for å kunne representere et vesentlig avvik. I dette tilfellet vil ikke utbedringskostnadene utgjøre et vesentlig avvik til det rettspraksis har lagt til grunn...

Toalett som skyller dårlig

Vi har ingen dokumentasjon vedrørende dette forholdet, og kan således ikke ta stilling til hvorvidt dette er en mangel etter avhendingsloven."

Kjøper opprettholdt sitt krav i brev av 16.11.2007 (**bilag 11**). Vedrørende fyanlegg og røranlegg anførte kjøper:

"Det er opplyst i egenerklæringskjemaet at selger ikke har kjent til lekkasjer eller innsig av vann. Vi har hatt en rørlegger i ettertid som kunne fortelle oss om at det har vært tidligere lekkasjer på fyanlegget og gjort forsøk på egne reparasjoner og det er totalt ubrukelig og ikke i.h.t

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

brannforskrifter. Det er derfor opplagt at selger visste om dette og ga oss feil opplysninger på direkte forespørsel."

Når det gjaldt råteskader i vindu og gulv under vindu, anførte kjøper videre:

"Det er ganske utrolig at deres tekniske konsulent kan vurdere dette uten å være tilstede. Det var råteskade i vinduet og i blomsterbrettet loddrett ovenfor skaden i gulvet. Parketten sto opp i været noe som vi tidligere har påpekt ikke var synlig på visning p.g.a møbler men som selger helt klart må ha visst om de har utført gulvvask. Det vises også til tidligere eiers hjem/villaforsikring. Det eneste svaret vi får fra dem er en henvisning om at det er Protector som har saken og at vi skal forholde oss til dere. "

Kjøper ønsket dokumentasjon på at selger faktisk hadde sopp- og råte forsikring, ettersom kjøper hadde fikk beskjed av If Forsikring å henvende seg til Protector Forsikring hver gang de tok kontakt med selgers hjem-/villa forsikring. Vedrørende fuktskader på kjøkken anførte kjøper videre:

"Vi stiller oss ikke tvilende til at deres tekniske konsulent er usikker på årsaken da han aldri har vært her. Det som er helt opplagt er at disse skadene som var meget omfattende måtte bli oppdaget av noen som har bodd der i lengre tid. Det at selger faktisk var veldig interessert i å selge oss kjøleskapet ser vi jo i ettertidens lys som enda et bevis på selgers interesser i å skjule mest mulig. Dette er under enhver tvil en feil som vi ikke kunne ha oppdaget på visning. Dere viser til at dette kan falle inn under tidligere eiers hjem/villaforsikring. Selger har opplyst i egenerklæringen at de har sopp og råteforsikring noe som lå til grunn når vi kjøpte huset ... Vi ønsker dokumentasjon på at selger faktisk har sopp og råteforsikring!"

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev av 11.12.2007 (**bilag 12**). Når det gjaldt råte i vindu og gulv under vindu, anførte selskapet:

"Det fremgår av deres redegjørelse at parketten stod i været og at selger derfor måtte ha kjent til forholdet. Dersom det var så stor skade på parketten må det legges til grunn at det var synlig ved overtakelsen av boligen..."

Videre når det gjaldt fuktskader på kjøkken bemerket selskapet:

"Dere avdekket skadene først etter å ha flyttet kjøleskapet. Det er lite sannsynlig at selger skal ha trukket det frem og oppdaget fukten for deretter å sette det tilbake. Skaden har vært skjult og verken selger eller takstmann hadde grunn til å avdekke den ... Fordi boligen er solgt "som den er", er det i utgangspunktet dere som kjøpere som må bære ansvaret med å utbedre disse."

Kjøper ble i avslaget informert om klageadgangen til KKFE.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I e-post datert 23.01.2007 (**bilag 13**) oversendte kjøper brev fra villaforsikringen, hvor det fremgikk at kjøpers krav ble henvist til Protector Forsikring. I e-posten ba kjøper igjen selskapet om å opplyse hvorvidt tidligere eier faktisk hadde sopp og råteforsikring slik det var opplyst i egenerklæringen.

I brev av 02.02.2008 (**bilag 14**) tilba selskapet kr. 15.000,- i oppgjør for det elektriske anlegget på bad, men erkjente verken ansvar for dette eller de øvrige reklamerte forhold. Tilbudet ble gitt i et forsøk på en minnelig løsning i saken.

I brev av 14.02.2008 (**bilag 15**) godtok kjøper selskapets tilbud om oppgjør vedrørende elanlegg på bad, men fastholdte kravene knyttet til de øvrige reklamerte forhold. Her anførte kjøper:

"Når det gjelder kjøkkenet bør dere igjen se på bilder og dokumentasjon fra takstmann Geir Aashund. Det ble avdekket at tidligere eier hadde lagt tørkepapir under nedløpet fra vasken under sokkel. Dette kunne ikke avdekkes før riving men er etter vår mening et klart tegn på at de må ha opplevd vannlekkasje på gulvet der..."

Vi finner det også besynderlig at vi på gjentatte oppfordringer om dokumentasjon på tidligere eiers sopp/råteforsikring ikke får noe svar fra dere på dette. I deres første avslag datert 13.07.07, legger dere vekt på at sopp/råte skadene skal belastes selgers villaforsikring dersom det kan dokumenteres/sannsynliggjøres at forholdet forelå før overtakelsestidspunkt. Etter dette ba vi om dokumentasjon på at det faktisk foreligger sopp/råteforsikring. Dere unnlater bevisst å svare på dette spørsmålet..."

Selskapet besvarte kjøpers henvendelse i brev av 05.03.2008 (**bilag 16**). Her ble det opplyst:

"Når det gjelder deres forespørsel angående om selger har villaforsikring med dekning for sopp/råteskader, så har de ikke en slik dekning. Dette er uansett ikke av betydning for saken, da vi har vurdert forholdene uavhengig av forholdet til villaforsikringen. Vi opprettholder vårt tilbud på kr. 15.000,- som en minnelig løsning i saken. Vi opprettholder at de påberopte forhold er et resultat av elde, slitasje og utidsmessigheter, noe det er gjort et markert fradrag for i verdi- og lånetaksten."

I e-post datert 05.03.2008 (**bilag 17**) informerte kjøper til selskapet om at de ville klage saken inn til KKFE.

I brev av 07.03.2008 klaget kjøper saken inn til KKFE (**bilag 18**). Av kjøpers klage hitsettes:

"Det vil fremkomme vikarierende argumentasjon fra Protector hvor de i starfasen viser til muligheter for at kjøkkenskader med sopp og råte kan dekkes av tidligere eiers sopp/råteforsikring (som de har opplyst oss om i egenerklæring at de har) men som det viser seg at de ikke har. Protector unnlater å svare oss på gjentatte oppfordringer om denne forsikringen faktisk eksisterer for så til slutt innrømme at den ikke gjør det. Da hevder de at det er uvesentlig for saken?"

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I vår første klage viser vi til hvordan selger bevisst har skjønnet tilstanden på direkte spørsmål. Fyrkjelen fungerer bra, badet er oppusset av fagfolk osv. I ettertid ser vi et mønster i dette som topper seg med at selger har opplyst oss muntlig og skriftlig at de har sopp/råte dekning, noe som viser seg å være nok en bløff. Vi fant ved riving av sokkel, som bilder viser tørkepapir under der kjøkkenvasken hadde vært. Dette er bare et eksempel på at det må ha vært åpenbart at selger har visst noe om vannlekkasjer.”

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslo under tvil kjøpers klage i avgjørelse datert 02.04.2008 (**bilag 19**). Vedrørende selgers opplysningsplikt anførte sekretariatet:

”Etter avhendingsloven § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selgerne har unnlatt å opplyse om forhold ved eiendommen som kjøperne hadde grunn til å regne med å bli opplyst om og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen. Etter avhendingsloven § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom selgerne har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen.

Det er på det rene at det har blitt holdt tilbake opplysninger om at det var lite strøm på badet. Imidlertid er utbedringskostnadene knyttet til dette lave og Sekretariatet vurderer det som svært lite sannsynlig at det ville hatt noen betydning for avtalen om kjøperne hadde blitt informert om dette.

Hva gjelder de øvrige påberopte forhold finner sekretariatet at det ut fra de foreliggende opplysninger ikke kan konkludere med at det er gitt uriktige eller tilbakeholdt opplysninger.”

Videre foretok sekretariatet en vesentlighetsvurdering etter avhl. § 3-9, 2.pkt:

”Hva gjelder skaden på inngangsdøra er sekretariatet av den oppfatning at det forholdet ikke er tilstrekkelig godtgjort til at det kan tas stilling til om den kan medtas i mangelsvurderingen eller om det er en skade som har oppstått i ettertid og som kjøper må bære risikoen for. Slik sekretariatet ser det er heller ikke forholdet knyttet til dårlig skylling i toalett tilstrekkelig dokumentert til at det kan tas stilling til forholdet. Sekretariatet er av den oppfatning at de enkelte påberopte forholdene for øvrig ikke i seg selv er av en slik art og omfang at de enkeltvis utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet ledd, og finner derfor å måtte vurdere alle forhold under ett. Forholdet knyttet til strøm på badet vurderes ikke da det er tilbudt oppgjør for dette. Sekretariatet finner etter dette at utbedringskostnadene for de forhold som kan medtas i mangelsvurderingen utgjør kr 155 250 inkl mva. Dette tilsvarer om lag 4,6 % av kjøpesummen. Man har derfor kommet opp i et slikt omfang på skadene at det ikke ut fra utbedringskostnadene alene kan utelukkes at det foreligger en mangel.

Det fremkommer av salgsoppgaven at boligen holder normalt god standard. Det fremkommer videre at det har vært foretatt diverse overflateoppussing i 2004. Det fremkommer også at det bør påregnes oppussing/ rehabilitering. I takstrappporten beskrives kjøkkenet som et ”Drømmekjøkken”. Det er en opplysning som slik sekretariatet ser det i noen grad kan være egnet til å påvirke kjøpernes forventninger. Imidlertid antar sekretariatet at kjøpernes egne observasjoner av kjøkkenet var vel så

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

avgjørende. Forholdet i kjøkkenet var skjult og kunne ikke observeres ved en normalt aktsom besiktigelse. Imidlertid fremkommer det av taksten at kjøkkenet var fra 1984, noe som slik sekretariatet ser det er egnet til å svekke kjøpernes forventninger. Hva gjelder forholdet til vindu og golv på stue er sekretariatet av den oppfatning at kjøper burde påregne utskiftning av vindu. For fyranleggets vedkommende finner sekretariatet at alderen på dette tilsier at det måtte være påregnelig for kjøperne at det ville måtte gjøres arbeider på det i løpet av ikke alt for lang tid. Slik Sekretariatet har oppfattet den fremlagte takstrappport har ikke fyranlegget en slik tilstand at det ikke kan brukes.

Sekretariatet er av den oppfatning at de opplysninger som er gitt i salgsdokumentasjonen tilsier at eiendommen er i god stand. Det taler for at det foreligger en mangel ved eiendommen. I tillegg er utbedringskostnadene relativt høye, hvilket også taler for at det foreligger en mangel. Imidlertid finner sekretariatet at kjøperne måtte regne med at det som følge av eiendommens alder ville være forhold som måtte utbedres, og at utgiftene knyttet til dette ville kunne bli forholdsvis høye. Sekretariatet har under sterk tvil kommet til at dette må tillegges avgjørende vekt, og at det derfor ikke foreligger en mangel ved eiendommen.”

Ettersom sekretariatet hadde vært i tvil, ble kjøper informert om klageadgangen til KFE. Avslutningsvis bemerket sekretariatet:

”For ordens skyld ønsker sekretariatet å knytte noen bemerkninger til Protector Forsikring ASAs henvisning til skadeserstatningsloven. Avtaleforholdet reguleres av avhendingsloven, og regelen i skadeserstatningsloven § 4-2 kommer derfor ikke til anvendelse jfr også skadeserstatningsloven § 5-5.”

I e-post av 10.04.2008 (**bilag 20**) ba kjøper om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt de reklamerte forhold representerer en mangel i henhold til avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.