

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 486

12.12.2014

Saken omhandler:

Store mengder med fluer i boligen, samt lekkasje fra vannpumpe.
Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1949, ble i oktober 2013 solgt "som den er" for kr. 880 000,-. Overtakelsen fant sted 04.11.2013. I mars 2014 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over store mengder fluer i boligen. Det ble også reklamert over vannsøl/lekkasje fra vannpumpe i kjeller. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at eiendommen hadde blitt solgt fra et dødsbo, hvor selger hadde begrenset kunnskap om boligen. Selger hadde verken tilbakeholdt opplysninger eller gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det hadde videre blitt gitt risikoopplysninger om boligen i salgsdokumentene, hvilket tilsa at kjøper måtte forvente å foreta utbedringer av boligen. Kjøper fastholdte reklamasjonen, og anførte at fluene måtte ha kommet inn i boligen mens boligen var selgers ansvar. Videre hadde boligen vært selgers barndomshjem, hvilket tilsa at selger måtte kjenne til de reklamerte forhold. Etter et nytt avslag fra selskapet, klaget kjøper saken inn til KFFE. Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at flueforekomster i boligen og lekkasje fra vannpumpe utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Boligen var videre ikke i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 15 – 20 000 (vannpumpe, estimert av kjøper) + kr. 3000 pr. år (sanering fluer, estimert av kjøper).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med KFFE sin vurdering av 24.9.2014. Vurderingen følger som Bilag 13 til sekretariatets redegjørelse, det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved behandlingen deltok Vold, Christoffersen, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb
Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1388

Enebolig ble i oktober 2013 solgt "som den er" for kr. 880 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

"... **Oppussingsobjekt med idyllisk, solrik beliggenhet...**

... **Standard**

Dette er en eldre bolig med standard fra sin byggetid. Det må påregnes en del kostnader til oppgradering av bl.a bad og kjøkken, drenering og skifte av undertak...

... **Byggeår**

Huset er oppført i 1949. Bygget på med stue i 1975 og bad/gang/stue i 1982. Kjøkkenet ble oppgradert siste halvdel av 70-tallet...

... **Større utvendige moderniseringsarbeider**

... **Varmepumpe...**

... **Eierskifteforsikring**

Selger har tegnet eierskifteforsikring.

Egenerklæringsskjema er ikke utfylt da eiendommen selges på vegne av et dødsbo. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at boligen ble solgt på vegne av et dødsbo. Spørsmål i egenerklæringen ble ikke besvart.

Det ble ved salget også utarbeidet boligsalg rapport datert 06.08.2013 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"... **Konklusjon tilstand**

Boligen har en standard og tilstand som er relativt normal når man legger alder til grunn. Det er påregnelig med en god del kostnader hvor man bl.a bør vurdere å legge nytt undertak, løse fuktproblematikken i kjelleren, nytt bad og kjøkken samt generell oppussing og vedlikehold...

... **VVS (ventilasjon, varme og sanitær)**

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

En toalett og servant på wc. Dusjhjørne, grønn bide og servant i baderomsinnredning på bad med blandebatteri på vegg og oppstikkende avløpsrør i gulv etter tidligere badekar. Liten VV-bereder på 20 liter av nyere dato er plassert i kjeller.

Vurderinger:

TG er gitt med tanke på alder. Utskiftning av sanitærutstyr bør påregnes over tid. TG: 2.

Varme, generelt

Beskrivelse:

Boligens varmeanlegg består i hovedsak av varmepumpe luft/luft, pelletsovn, vedovner og noen elektriske panelovner. Elektriske varmekabler på bad.

Vedlikehold ol:

I kjeller er det oljefyr og oljetank i stål etter tidligere sentralvarmeanlegg som er kuttet ut.

TG: 2... ”.

Eiendommen ble overtatt uten forbehold 04.11.2013, jf. overtakelsesprotokoll (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 05.03.2014 (**bilag 6**) reklamerte kjøper til selskapet over store mengder fluer i boligen. Videre reklamerte kjøper over at det etter påkobling av vann til boligen hadde blitt avdekket vannsøl på gulv i kjeller. Dette skyldes enten lekkasje fra vannpumpe eller trykktank. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”... Store mengder loftsfluer i hele boligen. Dette er til tider så plagsomt at hinder normal bruk av boligen og forringer livskvalitet.

Vann var frakoblet på visning. Var nettopp koblet på ved overtagelse, så vannsøl ble forklart med dette.

Antok senere at det dreide seg om en pakning, men ved besøk av rørlegger ca 1 uke siden, sier han at det er pumpen eller trykk-tanken som forårsaker dette.”.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 18.03.2014 (**bilag 7**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

”... Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold.

Da det er opplyst i egenerklæringsskjema, som lå til grunn før kontraktsinngåelse, at dette er et dødsbo, skjerpes kjøpers undersøkelsesplikt, all tid det ikke kan forventes at selger har kunnskap om boligen. At boligen har stått tom i 9 måneder før overtagelsen 04.11.13, må også tillegges i vurderingen, for hva som er sannsynlig for selger å kunne kjenne til.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1.ledd...

... De opplysninger som ble gitt i salgsoppgaven, inkludert boligsalgsrapporten, må vurderes under ett og kjøpers forventning til boligens tekniske stand må forstås i denne sammenheng. Boligen er et dødsbo og det vil på denne bakgrunn ikke være mulig å innhente alle fakta om boligens oppbygning...

... Vår vurdering er at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget, jf. avhl. § 3-1, og uansett ikke et tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav... ”.

Kjøper opprettholdte sitt reklamasjonskrav i brev til selskapet datert 25.03.2014 (**bilag 8**). Av kjøpers brev hitsettes:

” ... 1. Loftsluer

Dette kommer verken av boligens stand, alder eller grad av vedlikehold.

At boligen selges ”som den er” vil si at den ble solgt med fluene, da disse ikke kommer inn 4 november eller senere, men på høsten, da boligen fortsatt var selgers ansvar. Disse var ikke i boligen ved takstmannens befaring, grunnet at det var sommer.

Et skadedyrfirma som har vært på befaring, mener det er lite sannsynlig at det er første gang de kommer denne høsten.

2. Pumpe/trykktank

Denne står, som normalt er, i kjeller. Den var frakoblet ved visning, og også ved takstmannens befaring. Dette har jeg fått opplyst av takstmannen. Dvs. at selger ville begrense negative ting vedr. boligen, altså holde tilbake opplysninger!

At det er et dødsbo var jeg klar over, men dette er selgers barndomshjem, det var hans far som bodde der. At boligen har stått tom i 9 mnd, vil si at selger har hatt god tid i boligen, og tid til å oppdage ting. Han bor i nærheten, og har stått for tilsyn og rydding/tømming av boligen.

At saksbehandler kommer med ting som står i boligsalgsrapporten vedr. kostnader til tak, bad, kjøkken, er uvesentlig for sakene jeg klager på.

Tilstandsgrad 2 og 3 er på helt andre ting, og kan ikke vektlegges i dette tilfelle... ”.

Vedlagt kjøpers brev fulgte bilder av de påberopte forhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet av slo på nytt kjøpers krav i brev datert 01.04.2014 (**bilag 10**). Det ble anført at det i forbindelse med salget var spesifikt opplyst at det dreide seg om et salg fra et dødsbo, og at det kunne eksistere feil og skader på eiendommen som ikke var spesifikt opplyst. Videre ble det anført at forholdene uansett ikke var av en slik art og omfang at eiendommen avvek vesentlig fra det forventbare.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 21.09.2014 (**bilag 11**). Av kjøpers klage hitsettes:

"... Det har nå gått en tid siden avslaget, og dette av den grunn at jeg ville se hvordan det var med fluer denne høsten.

Det har de siste 2 ukene nå kommet samme typer fluer som var til stor plage hele sist vinter. De store blank/grønne og de litt mindre loftsfluene. Dette er dermed 2 år på rad at dette har kommet, og jeg tror ikke på at det ikke har vært slik tidligere.

Jeg har også hatt en rørlegger fra Løvaas rør, Charlottenberg, til å se på pumpen og trykktanken. Han mente den hadde vært slik som nå med lekkasjen i minst et år.

Dermed er det etter min mening helt bevisst fra selger å avstenge vannet. Og siden fluene nå har kommet inn siste 14 dagene, er dette altså en feil som oppsto før overtagelse 4 november 2013.

At eiendommen selges som dødsbo, er ikke noen grunn, da dette er selgers barndomshjem, og han har iflg naboer vært mye på eiendommen i alle år, samt hatt tilsyn med eiendommen fra febr-nov 2013.

Det må påregnes utskiftning av pumpe, som kan beløpe seg til 15 – 20 000.

For å få slutt på flueplagen, må det sprayes med store mengder gift på loftet og overetg, vår og høst, som koster ca kr 3000 pr gang, iflg. Skadedyrspesialisten, v Vidar Johnsen, som har vært på befaring 2 ganger...".

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 24.09.2014 (**bilag 12**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 24.09.2014 (**bilag 13**). Sekretariatet kom til at flueforekomster i boligen og lekkasje fra vannpumpe verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"... Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt eiendommen har en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8...

... Det er ikke gitt opplysninger om forholdet i salgsdokumentasjonen. Det er imidlertid ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte forhold, all den tid boligen ble

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

solgt på vegne av et dødsbo, og selger ikke hadde inngående kjennskap til boligen. Det presiseres også at selger, i motsetning til kjøper, normalt ikke vil ha undersøkelsesplikt før salg.

For ordens skyld bemerker sekretariatet at man ut fra de opplysninger som var gitt om eiendommens tilstand kan legge til grunn at det trolig ikke ville innvirket på avtalen om de påberopte forhold hadde vært kjent i forkant av avtaleinngåelsen.

Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7...

... Det er ikke sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum...

... I dette tilfellet er det snakk om en bolig som er solgt fra et dødsbo. Det innebærer at kjøper blir ansett å akseptere en større risiko enn hva som er tilfelle ved et ordinært salg fra en levende selger.

Videre er boligen markedsført som et oppussingsobjekt. Dette tilsier at kjøper må være forberedt på at det kan være flere negative forhold ved boligen, som man ikke nødvendigvis blir klar over ved å gjennomgå salgsdokumentasjonen og besiktige boligen visuelt. Dette fremgår for så vidt også av salgsdokumentasjonen.

Boligen er opprinnelig oppført i 1949. Boligen er følgelig gammel, og utbedringsarbeider må påregnes. Det er ikke opplyst hvor gammel pumpa er, eller om den har noen teoretisk restlevetid. Alle mekaniske bygningsdeler er utsatt for slitasje og elde, og har derfor begrenset levetid. Slik sekretariatet ser det, foreligger det ikke opplysninger som skulle tilsi at kjøper hadde noen berettiget forventning om noen særlig restlevetid på pumpa. Dette støttes også av det forhold at det i boligsalgsrapporten var opplyst om noe svakt vanntrykk i kraner, hvilket må tolkes som en indikasjon på at pumpas tilstand ikke er optimal.

Hva gjelder flueproblematikken er det ikke dokumentert hva som er årsaken til denne. Dette utelukker ikke i seg selv at store mengder fluer potensielt kan utgjøre en mangel ved en eiendommen, finner sekretariatet grunn til å bemerke at det skal svært mye til når for at det skal kunne foreligge en mangel uten at dette er knyttet til en fysisk skade eller avvik fra byggenormene på oppføringstidspunktet. Sekretariatet bemerker for øvrig at byggeskikken i 1949 nok ikke sikret boligen mot innsektinntregning på samme måte som dagens "tette" byggeskikk gjør.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utbedringskostnadene. Allikevel bemerkes det at de utbedringskostnader som er skissert av kjøper er for lave til at det kan foreligge en mangel, særlig sett hen til boligens alder, og at den ble solgt som et oppussingsobjekt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare, og at det dermed ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved e-post datert 19.10.2014 (**bilag 14**). Av kjøpers klage hitsettes:

"... Viser til Deres avslag, og ber om at saken overprøves av Klagenemnda for Eierskifteforsikring".

Ved e-post til KFE datert 27.10.2014 (**bilag 15**) bemerket selskapet at de ikke hadde ytterligere bemerkninger i saken utover det som fremgikk av allerede oversendt dokumentasjon.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt flueforekomster og vannlekkasje fra vannpumpe utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.