

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING
UTTALELSE KFE - 026
27.09.2007

Saken omhandler: Lekkasje fra bad, reklamasjon § 4-19, § 4-9 § 3-7 og § 3-9 andre punktum

Enebolig oppført i 1976, ble i januar 2005 solgt "som den er" for kr 720.000,-. Overtakelsen fant sted 16.01.2005. I februar 2006 reklamerte kjøper til selskapet over lekkasje på bad som hadde pågått over lengre tid. Selskapet avviste ansvar på bakgrunn av at kjøper hadde reklamert for sent. Det reklamerte forhold utgjorde heller ingen mangel ved eiendommen. Kjøper er uenig i selskapets inntatte standpunkt da reklamasjonen er fremsatt rettidig.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 54 400,- eks. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålene nemnda vil ta stilling til, er først hvorvidt reklamasjonen er rettidig fremsatt og deretter hvorvidt forholdet utgjør en mangel ved eiendommen i henhold til avtalen mellom partene.

Avhendingslovens § 4-19 første ledd, jf § 4-9

I henhold til § 4-19 første ledd, taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjon ikke fremsettes innen "rimeleg tid". Avhendingslovens § 4-9 pålegger kjøper å undersøke eiendommen slik "god skikk" tilsier etter overtakelsen av eiendommen.

I vurderingen av hvorvidt reklamasjonen er rettidig fremmet, må disse bestemmelser sees i sammenheng. Reklamasjonsfristen starter sitt løp fra det tidspunkt forholdet ble eller burde blitt oppdaget.

Med bakgrunn i rettspraksis legger KFE til grunn at en reklamasjon som fremsettes 3-4 måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i normaltillfellene må anses for å være fremsatt for sent.

KFE legger i sin vurdering til grunn de opplysninger som fremgår av den skriftlige dokumentasjon som er fremlagt. Det egenerklæringsskjema klager fylte ut den 10.05.05 fremstår som en ren avskrift av egenerklæringsskjemaet datert 24.11.04, utfyllt av

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

tidligere eier. Nemnda er derfor ikke enig med selskapet i at dette kan tas til inntekt for at klager var kjent med de faktiske forhold ved badet på det tidspunkt han fylte ut egenerklæringsskjemaet.

KFE finner heller ikke at opplysningene som fremgikk av salgsdokumentasjonen er tilstrekkelig til at klager burde ha iverksatt undersøkelser som avdekket lekkasjen, jf § 4-9.

Nemnda finner etter dette til grunn at reklamasjonsfristen startet sitt løp fra det tidspunkt lekkasjen faktisk ble oppdaget, i februar 2006. Reklamasjonen er derfor rettidig fremsatt.

Avhendingslovens § 3-7

For at det påberopte forhold skal representere en mangel etter denne bestemmelsen er det et vilkår at selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Videre oppstiller loven et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene.

Ut fra den skriftlige dokumentasjon som foreligger i saken, er det etter nemnda sitt syn ikke grunnlag for ansvar etter denne bestemmelse.

Avhendingslovens § 3-9

For at eiendommen skal kunne anses for mangelfull etter lovens § 3-9 annet alternativ, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Foruten utbedringskostnadenes størrelse, tas det i vurderingen blant annet hensyn til eiendommens alder, inntrykket eiendommen ga ved besiktigelsen, gitte opplysninger og kjøpesummens størrelse.

Med bakgrunn i sakens dokumenter legger nemnda til grunn at klager, forut for avtaleinngåelsen, kunne legge til grunn at det var foretatt arbeider på badet ca 10 år før salget. Klager hadde imidlertid ikke berettigede forventninger til at badet ble totalrenovert på dette tidspunkt.

I salgsdokumentasjonen var det gitt negative opplysninger om badet ved at det var funnet indikasjon på fukt i gulvet. Ved vurderingen av utbedringskostnadenes størrelse, må også badets opplyste alder og opplysningene i salgsdokumentasjonen vektlegges.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved den nærmere vurderingen av hvorvidt det forelå en mangel ved eiendommen, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Nemndas flertall, medlemmene Vold og Anderssen, har under betydelig tvil, kommet til at feilen ved badet ikke representerer et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. Nemndas mindretall, medlemmet Leisner, har lagt vekt på de samme momentene som flertallet, og kommet til at lekkasjen i badet utgjør en mangel ved eiendommen.

KFE finner derfor at forholdet ikke utgjør en mangel i henhold til den inngåtte avtale mellom partene.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-135 av 19.09.2007.

Enebolig ble januar 2005 solgt "som den er" for kr 720 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og egenerklæringsskjema utfylt av selger (**Bilag 3**). Av salgsoppgaven hitsettes:

Byggeår: 1976

Boligens standard: Bad: Malt strie og fliser på veggene. Malte takplater. Flislagt gulv med varmekabler. Malt vindu m/persienne. Baderomsinnredning type hvit slett (Fastmontert innredning medfølger). Badekar med dusjforheng. Liten fuktskade i himlingsplaten rundt ventilen. Utlufting via ventil og vindu. Toalett. Målt, og funnet indikasjon på fukt i gulvet.

Fra selgers egenerklæring (**bilag 3**):

1. Kjenner du til feil ved våtrommene, for eksempel lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Ja, se eierskifterapport/kontroll.
2. Kjenner du til at det har blitt utført arbeide på bad, herunder oppussing? Hvis ja, redegjør for hva som er gjort og av hvem. Svar: Ja, har satt inn badekar.

Kjøper overtok eiendommen 16.01.2005 (**bilag 1**). Ved brev av 15.02.2006 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over lekkasje i boligens bad. Vannet hadde rent gjennom baderomsvegg og ned i kjeller.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I reklamasjonen anførte kjøper at ... *Det viser seg nå at det har vært lekkasje i lengre tid (over flere år) gjennom vegg. Denne lekkasjen har vært skjult, slik at den først nå når det foregår andre renoveringsarbeider i huset er kommet til syne. Det er ved fjerning av himlingsplater, isolasjon og panel på veggene i kjellerstua at skaden kommer til syne. Badet ble totalrenovert i 1997. Kjøper forventet at badet hadde en holdbarhet ut over de 10 år som hadde gått siden renoveringen.*

Kjøper fremla skaderapport og prisoverslag fra Total Bygg AS datert 16.02.2006 (**bilag 5**). Av rapporten fremgikk det at lekkasjen fra bad ikke var av nyere dato. Videre het det at: *"Ved nærmere undersøkelse av badet i 1. etasje er det sannsynlig at vannet trenger inn gjennom fliser i dusjhjørnet. Vi ser på vegger at det er kul i vegger pga fukt"*. Utbedringskostnadene ble antatt å være kr. 54.400,- eks. mva.

Selskapet forelå reklamasjonen for selger av eiendommen, som kommenterte denne i skriv mottatt selskapet 16.03.2006 (**bilag 6**). Selger hadde ikke noe kjennskap til fuktskadene på bad som kjøper reklamerte over. Da hun kjøpte boligen i 1999 fikk hun opplyst at badet var utført av fagfolk, og var nytt/nyoppusset i 1996. Av brevet opplyste selger videre at: *"Christian Lund fikk vite ved visning av huset at badegulvet ble lagt av fagfolk 2 ganger, fordi de tidligere eierne ikke var fornøyde med flisleggingen første gang. De tidligere eierne opplyste meg om at det var fagfolk som sto bak arbeidet med oppussingen av badet"*.

Selskapet avslø kjøpers reklamasjon ved brev 15.05.2006 (**bilag 7**). Som grunnlag ble det anført at kjøper hadde fremmet reklamasjon for sent til selskapet. Ettersom kjøper fikk opplysninger om feil tilknyttet våtrommene i selgers egenerklæring, burde det reklamerte forhold ha blitt oppdaget på et vesentlig tidligere tidspunkt. Det ble vist til avhl. §§ 4-9 og 4-19. Videre fremgikk det av selskapets brev at:

"Uansett utgjør forholdet etter vårt syn ingen mangel etter kjøpekontrakten. Det er i salgsdokumentasjonen gitt opplysninger om risiko vedrørende badets tilstand. At det senere avdekkes lekkasje fra badet er innenfor den risiko du som kjøper bærer når eiendommen, som her, er solgt som den er, jf kjøpekontraktens punkt 7 ".

Selskapet kom etter dette frem til at det reklamerte forhold ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret ved brev av 15.05.2006 (**bilag 8**). Ved et nytt brev til FKK datert 17.07.2006 (**bilag 9**) begrunnet kjøper klagen. Kjøper bestred selskapets påstand om at han hadde reklamert for sent. Umiddelbart etter at skaden ble oppdaget sendte han brev til selskapet. Videre anførte kjøper at boligens bad ikke var fagmessig utført, og derved representerte en mangel i henhold til avhendingsloven. I brevet opplyste kjøper at:

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

"Håndverkerne som gjorde arbeidet i kjellerstua foretok en undersøkelse av veggen på badet, og konkluderte med at oppussingen av badet (Totalrenovert i 1997) ikke var fagmessig utført. Det er brukt sponplater som underlag for flis og høyst sannsynlig ikke brukt membran, eller hvis membran er lagt er arbeidet svært dårlig utført. lekkasjen har pågått over flere år. Badekaret er nå fjernet, nederst på veggen bak badekaret er veggen (sponplatene bak flisene) fullstendig gått i oppløsning. Å oppdage dette ved kjøp av huset ville ikke vært mulig uten først å fjerne badekaret".

Ved brev av 04.12.2006 (**bilag 10**) ba FKK selskapet om å kommentere/vurdere kjøpers brev av 17.07.2006 (**bilag 9**) vedrørende at skaden ble oppdaget under oppussingsarbeid fra august 2005, og at reklamasjonen skjedde straks skaden ble oppdaget. Videre ble selskapet bedt om å vurdere at kjøper hadde fått opplysninger fra tidligere eier om oppussing av badet, blant annet at dette måtte omgjøres på grunn av dårlig utførelse.

Etter gjentatte purringer fra FKK sin side uten respons fra selskapet ba FKK ved brev av 08.05.2007 (**bilag 11**) selskapet om en snarlig tilbakemelding på når svar kunne forventes i saken. Klager hadde bedt om å få igangsette utbedringsarbeidet, og dersom selskapet ikke tok kontakt innen 14 dager gikk FKK ut i fra at selskapet samtykket til dette. I tillegg ble selskapet informert om at dersom FKK ikke hørte fra selskapet innen 25 dager ville saken bli fremlagt for Forsikringskadenemnda slik den var opplyst.

I brev av 14.06.2007 fra Forsikringsklagekontoret til selskapet (**bilag 12**) ble det opplyst om at saken ville bli behandlet i Forsikringskadenemnda.

Selskapet innga kommentarer i saken ved brev til FKK datert 26.06.2007 (bilag 13). Selskapet fastholdt at kjøper hadde reklamert for sent ettersom reklamasjon ble fremsatt 13 måneder etter kjøpers overtakelse, og 6 måneder etter at kjøper hevdet å ha blitt kjent med forholdene ved badet. Av brevet fremgikk det videre at:

"Når det gjelder tidligere skade på badet, har selger opplyst til kjøper at tidligere eiere, før Røreng, hadde pusset opp badet. I den forbindelse ble gulvet flislagt på nytt. Dette ble utført av fagfolk. Alt dette skjedde før Røreng overtok eiendommen. Det antas at tidligere eier slo seg til ro med utbedringen, og Røreng hadde ingen grunn til ikke gjøre det samme. Dette ble meddelt kjøper da han var på visning, selv om det er tvilsomt om opplysningene omfattes av opplysningsplikten i avhl § 3-7... selger har ikke holdt tilbake opplysninger vedrørende baderommet. På bakgrunn av de opplysninger kjøper fikk, kan vi ikke se at det foreligger et vesentlig avvik fra hva kjøper måtte forvente".

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert rettidig i henhold til avhendingslovens bestemmelser. Videre blir spørsmålet om selger har misligholdt sin opplysningsplikt overfor kjøper slik at forholdet representerer en mangel i henhold til avhl. § 3-7. KFE bes også om å ta stilling til

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

hvorvidt det reklamerte forhold utgjør et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.