

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 089

25.05.08

Saken omhandler: Manglende isolasjon i hyttetak, avhl. §§ 3-7 og 3-10.

Fritidseiendom oppført i 1993, ble i juli 2007 solgt "som den er" for ukjent kjøpesum. Prisantydning i prospekt var kr. 390.000,-. Overtakelse ble avtalt til 27.08.2007. Like etter overtakelse reklamerte kjøper til selskapet over manglende isolasjon i boligens tak. Det ble anført at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger vedrørende isolasjon av boligen. Selskapet avsto kjøpers krav under den henvisning av at kjøper på visning burde ha oppdaget at hytten ikke var isolert, jf. avhl. § 3-10. Videre hadde kjøper blitt opplyst om at hytten var bygd av selger selv, og kjøper hadde da større grunn til å undersøke eiendommen forut for avtaleinngåelsen. Manglende isolering var heller ikke i strid med byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvor sekretariatet avsto kjøpers krav. Det ble vist til at det reklamerte forhold var synlig under visning, jf. avhl. § 3-10. Kjøper har bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring, og anfører at sekretariatet har kommet til en uriktig avgjørelse.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr. 80.000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I henhold til avhendingslovens § 3-7, utgjør forholdet en mangel dersom 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.

Det er på det rene at selger var kjent med at taket ikke var isolert og at denne informasjon ikke ble videreformidlet til kjøper. Ved kjøp av en fritidshytte ment blant annet til vinterbruk, er dette et forhold nemnda mener kjøper hadde grunn til å regne med å få informasjon om. Med bakgrunn i de fremlagte bilder fra salgsoppgaven, er nemnda for øvrig ikke enig med sekretariatet i at dette var noe som måtte være synlig for enhver.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Forholdets art vurderes videre til å være av en slik karakter at den manglende opplysning må antas å ha innvirket på avtaleforholdet mellom partene. Det vises her til at isolering av taket på en vinterhytte vil være av betydning for kjøpere flest. Nemnda finner derfor at forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Nemnda tar ikke stilling til prisavslaget størrelse, men vil likevel bemerke at det er lite trolig at den prisdempende effekten av mangelen er like stor som utbedringskostnadene.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-231

Fritidseiendom ble i juli 2007 solgt "som den er" med prisantydning kr. 390.000,-. I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/selgers egenerklæring (**bilag 1**). Av selgers egenerklæring hitsettes:

Pkt. 10. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglært person? Svar: Ikke besvart av selger.

Overtakelse ble avtalt til 27.08.2007. Ved brev av 12.09.2007 reklamerte kjøper til megler (**bilag 2**). Det ble reklamert over manglende isolasjon i tak. I reklamasjonen anførte kjøper:

"Eiendommen er i salgsprospektet presentert som "... et perfekt utgangspunkt for fritidsaktiviteter sommer som vinter...". Av den grunn mener vi det er en mangel å ikke opplyse om at taket på eiendommen ikke er isolert. I følge opplysninger fra selger ved visning er eiendommen oppført av selgerne selv, og er der dermed godt kjent med eiendommens konstruksjon og manglende isolasjon.

Det er videre helt på det rene at vi som kjøper ikke ville betalt den avtalte kjøpesum dersom vi var klar over at eiendommen ikke var vinterisolert, da dette utgjør en betydelig merkostnad for oss."

Megler oversendte reklamasjonen til selskapet i brev av 18.09.2007 (**bilag 3**).

Selskapet ba kjøper om å dokumentere sitt krav i brev av 25.09.2007 (**bilag 4**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger innga sine kommentarer til reklamasjonen i e-post datert 09.10.2007 (**bilag 5**). Av e-posten hitsettes:

"... Manglende isolering ble ikke nevnt på visningen, men kjøperne fikk mulighet til uhindret å foreta de undersøkelser som var ønskelig og kunne ikke unngå å se at taket var uisolert. Dette fordi taktroen fra utsiden er lett synlig uten raftbeslag og takrenner. Vi har brukt hytten jevnlig hele året uten å tenke på at taket ikke var isolert."

I brev av 17.10.2007 oversendte kjøper skadetakstrapport over det reklamerte forhold utført av Jan Morten Selbekk datert 10.10.2007 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

Beskrivelse av skaden:

Taket er i dag bygget opp av rundtømmer belagt med 21 med mer taktro med papp. For å kunne isolere taket på en hensiktsmessig måte må dette gjøres på takets overside: dette da synlige takstokker og takhøyde inne gjør dette lite hensiktsmessig for senere bruk.

Kalkulasjon:

Sum inkl mva 79,614,57,-.

I oversendelsesbrevet (**bilag 6**) opplyste kjøper om at de også krevet dekket utbedringskostnadene pålydende kr. 79.614,57,- samt kostnader til utarbeidelse av takstrapport. Kjøperne tok også forbehold om å kreve dekket utgifter til høyere fyringsutgifter.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 06.11.2007 (**bilag 7**). Avslaget ble begrunnet med at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7:

"Det følger av § 3-10 (3) at bestemmelsen ikke gjør innskrenkninger i selgers opplysningsplikt. Men selger må ikke opplyse om forhold som er synlig, da opplysninger om synlige forhold ikke er opplysninger som kjøper kunne regne med å få. For at opplysningsplikten skal gjelde fremfor undersøkelsesplikten er det altså krav om at alle vilkår i § 3-7 er oppfylt.

I denne sak er det ikke tilfellet. At taket ikke er isolert er synlig. Fra siden av bygget ser man at det ikke er raftebeslag eller takrenner. En kjøper må ved besiktigelsen dermed kunne oppdage at taket ikke har isolering. Det ble videre under visning opplyst om at hytta ble oppført av selger selv. Kjøper dermed større grunn enn vanlig til å nøye undersøke hyttas konstruksjonsmåte og tilstand.

Det foreligger dermed ikke ansvar for selger etter § 3-7."

I brev av 14.11.2007 ba kjøper selskapet om å foreta en ny vurdering av saken (**bilag 8**). Kjøpers samlede krav var kr. 82 677,07.

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt i brev av 26.11.2007 (**bilag 9**). Av brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Når det gjelder anførsel om manglende opplysninger, gjør vi oppmerksom på at det i salgsdokumentasjonen ble vist til at hytta var bygget av selger selv. Dette er en opplysning som gir grunn til bekymring ettersom selger ikke er faglært. Det er således en fare for at det utførte arbeidet ikke er blitt utført på samme måte som om en faglært hadde gjort det. Vi er derfor av den oppfatning at dere ved å kjøpe denne hytta med opplysningen om at den er selvbygget har akseptert en risiko for at det kan være feil og mangler som skyldes nettopp dette. Det er derfor ikke upåregnelig at det kan komme utgifter i forbindelse med utbedringer. Vi kan ikke se at det er grunnlag for å hevde at selger ikke har overholdt sin opplysningsplikt."

Videre anførte selskapet:

"Avhendingsloven § 3-1 første ledd, slår fast at en eiendom har mangel dersom forholdet utgjør en mangel i henhold til de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hytta i dette tilfellet ble oppført i 1993. Det vil si at på byggetidspunktet var det byggeforskriften av 1987 som gjaldt. I henhold til denne forskriften kap 16:1, gjøres det en rekke unntak fra forskriften når det gjelder fritidsbolig. Dette gjelder blant annet kapittel 53 om kravene til isolasjon. Vi er derfor uansett av den oppfatning at det påberopte forholdet ikke overhode utgjør noen mangel ettersom hytta er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt for denne type bygg på oppføringstidspunktet."

Kjøper ble i avslaget informert om klageadgangen til KKFE.

I e-post korrespondanse mellom kjøper og selskapet (**bilag 10**) ville kjøper vite hvor i salgsdokumentasjonen det fremkom at selger selv hadde bygget hytten. Selskapet viste til selgers egenerklæring pkt. 10, hvor spørsmål vedrørende bygningsmessige arbeid av ufaglært ikke var besvart overhodet. Kjøper anførte at selger burde ha krysset av JA dersom dette var opplysninger vedrørende selvbygd hytte.

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 04.12.2007 (**bilag 11**). Det ble anført at manglende isolering representerte en mangel i henhold til avhl. §§ 3-7 og 3-9:

"Det er på det rene at det ikke fremkommer noen opplysninger om at taket ikke er isolert verken i salgsdokumentasjonen eller under visning. Protector hevder for øvrig også at det fremkommer i salgsdokumentasjonen at hytta er bygget av selger selv, og at vi med det har akseptert en større risiko ved kjøp av eiendommen. Det medfører imidlertid ikke riktighet at dette fremkommer i salgsdokumentasjonen."

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers klage i brev av 15.01.2008 (**bilag 12**). Av avslaget hitsettes:

"Det følger av avhendingsloven § 3-10 at kjøper ikke kan påberope seg forhold som han kjente til eller måtte kjenne til som en mangel ved eiendommen."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet kan ikke se at det fremkommer opplysninger i salgsdokumentasjonen om at hytta er bygget av selger selv, slik Protector Forsikring ASA anfører.

Kjøperne har vært på to visninger på eiendommen. Ut fra bildene i salgsoppgaven vurderer sekretariatet at det fremkommer tydelig at det ikke er isolasjon i taket. Slik sekretariatet ser det kunne ikke kjøper unngå å se dette.

Det bemerkes også at det ikke er unormalt at fritidseiendommer har lavere standard enn bolighus, også med tanke på isolasjon."

Kjøper ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 30.01.2008 (**bilag 13**). Kjøper var uenig i sekretariatets vurdering. Det ble i klagen anført:

"Jeg vil samtidig informere om at jeg finner behandlingen av saken ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring som lite seriøs og svært mangelfull. Dette med bakgrunn i klagekontorets eneste begrunnelse for sin avgjørelse er at (sitat):

"Ut fra bildene i slagsoppgaven vurderer sekretariatet at det fremkommer tydelig at det ikke er isolasjon i taket. Slik sekretariatet ser det kunne ikke kjøper unngå å se dette"

Bildene som fremkommer i salgsoppgaven er utelukkende interiørbilder med unntak av et avstandsbilde av hytta. Etter telefonisk henvendelse til juridisk klagesekretær ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring fredag 18.1.8, får jeg bekreftet min mistanke om at denne vurderingen ene og alene er basert på det faktum at hytta har synlige dragere innvendig. Med respekt å melde er jeg mildt sagt overrasket over at Klagekontoret er i stand til å foreta en vurdering og komme til den konklusjon at taket ikke er isolert, basert på bilder som viser synlige dragere. I ovennevnte telefonsamtale innrømmer saksbehandler at de har begrenset kompetanse på dette. Det er da uforståelig for meg at det ikke er tatt en henvendelse til sakkyndig for å få en uttalelse vedrørende hvorvidt synlige dragere er mulig med et eventuelt isolert tak. Jeg har selv gjort mine undersøkelser i den forbindelse som forsterker min misnøye med hvordan klagen er blitt behandlet.

Jeg reagerer for øvrig også på det faktum at Klagekontoret for Eierskifteforsikring overhodet ikke har vurdert selgers opplysningsplikt i denne saken, da dette er et vesentlig moment i mitt krav overfor Protector Forsikring og min klage til Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Det er på det rene at det ikke fremkommer noen opplysninger om at taket ikke er isolert verken i salgsdokumentasjonen eller under visning. Noe for øvrig Klagekontoret for Eierskifteforsikring også bekrefter i sin vurdering.

Vårt krav mot Protector Forsikring er basert på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, og relatert til det faktum at selger har gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold representerer en mangel i henhold til avhendingslovens § 3-7.

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.