

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING
UTTALELSE KFE - 098
04.07.08

Saken omhandler: Vanninnsig fra soveromsvindu, avhl. § 3-7.

Enebolig oppført i 1952, ble i august 2007 solgt "som den er" for kr 1.220.000,-. Overtakelsen fant sted 24.08.2007. I november 2007 reklamerte kjøper til selskapet over vanninnsig fra soveromsvindu. Det ble anført at det forelå en mangel i henhold til avhl. § 3-7, ettersom selger tidligere hadde forsøkt tettet boligens vindu. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning av at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt forut for avtaleinngåelsen. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvorav sekretariatet var enig i at selger måtte ha kjent til det reklamerte forhold etter § 3-7. Innvirkingskriteriet var imidlertid etter sekretariatets syn ikke oppfylt. Kjøper har klaget saken inn til KFE, og anfører at det foreligger mangelsansvar for selger etter § 3-7.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 39.150,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

For at det påberopte forhold skal representere en mangel etter avhendingslovens § 3-7, 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.

For nemnda er de faktiske forhold uklare med hensyn til hvor vann er kommet inn og hvor det er gjort utbedringsforsøk. Dette er imidlertid ikke av avgjørende betydning da nemnda har kommet til at en eventuelt tilbakeholdt opplysning om dette ikke har virket inn på avtalen. Nemnda kan i det vesentlige tiltre sekretariatets avgjørelse. Sekretariatets vurdering følger av redegjørelsen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-276

Enebolig ble i august 2007 solgt "som den er" for kr 1.220.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

Standard:

Eiendommen er fra 1952 og diverse oppgraderinger må påregnes for å få dagens standard.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger:

Pkt. 4. Kjenner du til om det er/har vært fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Ja. Se takst.

Pkt. 9. Kjenner du til at det har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja. Se takst.

I boligtakst datert 31.07.2005 (**bilag 4**) ble det opplyst:

Pkt. 6. Teknisk spesifisering

... Synlige lekkasjer/fuktskader: Mindre.

Nærmere beskrivelse: Gammel fuktskade i yttervegg over stuevindu – utett ytterkledning opplyses tettet.

... Vinduer hovedplan og loft skiftet samt etterisolert og ny ytterkledning i aluminium i 1979.

Pkt. 12. Teknisk verdi

... Fradrag pga. byggemåte og planløsning: kr. 150 000.

Kjøper overtok eiendommen 24.08.2007 (**bilag 1**). I e-post datert 14.11.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over vanninntregning i vegg (vinduskarm) på boligens kjøkken. Av reklamasjonen hitsettes:

"Har tidligere vært i kontakt med dere for å innhente informasjon angående saksgangen i slike saker. Har nå innhentet ny takst på skaden og fått tak i andre salgsdokumenter. Jeg hadde videre avtale på å

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

skulle leie ut huset fom. 22.10.07 for kr. 6000,- pr. mnd. I forbindelse med at vannskaden ble oppdaget har denne avtalen blitt utsatt i tid. Legger også inn krav om dekking av tapte leieinntekter ... I tillegg påløper det også ekstra kostnader til strøm ved opptørking av områder utsatt for vannlekkasje – før reparasjon lar seg gjøre. Har siden overtakelsen holdt på å jobbe med å pusse opp huset en del – legge nytt gulv og nytt kjøkken/- innredning. Dette arbeidet var i avslutningsfasen da vannskaden ble oppdaget, noe oms har medført ytterligere kostnader med å ta ned ny kjøkkeninnredning for å hindre at også denne skulle bli skadet av vannmassene...”

Vedlagt reklamasjonen fulgte befaringsrapport m/bilder utført av takstmann Rolf Gunnar Iversen datert 29.10.2007 (bilag 6). Rapporten avdekket følgende:

”Konklusjon:

Det påvises lekkasjer av regnvann inn i kjøkken. Lekkasjen kommer til syne på innvendig veggside ved vindu, men også ved taklist over samme vindu.

Alle fuktforhold og påfølgende skader som er påvist under befaringen er på samme gavlveggen og i veggområdet som ligger under soveromsvindu i soverom mot nordvest. Denne veggen er typisk mest værpåkjent fasade i dette boligfeltet. Aluminiumskledningen er montert på samme måte mot alle vinduer og også mot døra på veggen, men det er grunn for å mene at lekkasjen kommer inn på bare et begrenset område, fortrinnsvis ved vindu i soverom/2.etg. Lekkasjen har stått på lang tid og har sammenheng med at vanninntregning først skjer ved ugunstig værpåkjeningen, trolig ved nordvest kuling og regn.

Det konkluderes med at lekkasjen har med utettheter mellom vinduskarm og ytterkledning å gjøre, jmf. bilder.

1.1 Vann inn ved kjøkkenvindu

Symptom på avvik: ... På bakgrunn av silikonrester etter tidligere forsøk (i forrige eiers tidsrom) på å tette rundt vindu i soverommet og fortsatt synlige sprekker mellom aluminiumskledningen og vinduskarmes, anses som mest sannsynlig at vann trenger inn i veggkonstruksjonen når det er spesielle vindretninger med regn. Lekkasjetegnene kan indikere at det er vind fra nordvest som medfører vanninntregningen...”

Utbedringskostnadene ble i befaringsrapporten satt til kr. 39.150,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 24.01.2008 (bilag 7). Når det gjaldt selgers opplysningsplikt ble det anført:

”Når det gjelder innsig av vann på eiendommen og utettheter, er det i selgers egenerklæring henvist til takst. I taksten, er det opplyst at lekkasje over stuevindu er tettet. Etter det vi kan se av innsendte skadetakst, er dette riktig. Det fremkommer ikke at det er funnet tegn til tidligere vannlekkasjer ved kjøkkenvindu. Etter vårt skjønn, er det derfor ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om det påberopte forholdet. Det foreligger altså ingen mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jf § 3-9, 1.ledd.”

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter § 3-9, 2.pkt, anførte selskapet videre:

”Alle bygninger eller deler av bygninger har begrenset levetid. Avhengig av materialbruk og konstruksjon, står noen bygninger lenger enn andre. Utvendig kledning er bland de bestanddelene som er mest utsatt for slitasje fra vær og vind og kan forårsake store vann- og fuktskader. I henhold til opplysninger gitt i salgsdokumentasjonen, er de utvendige aluminiumsplatene fra 1979 og er således 29 år gamle. Alder kan betraktes som et symptom på negative forhold. Vet man at en bygningsdel er gammel, vet man også at levetiden kan nærme seg slutten...”

... Når det gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter § 3-9 annet punktum, vil vi påpeke at det er tale om et gammelt hus. Kjøper må da regne med at det foreligger enkelte feil og mangler, både synlige og skjulte. Kjøp av en eldre fast bolig vil alltid ha et element av risiko, og jo eldre eiendommen er, jo større vil risikoen være. Som nevnt ovenfor, ble det i salgsdokumentasjonen gitt opplysninger om den utvendige kledningen som gav grunn til bekymring. Når du som kjøper ikke tok forbehold eller fikk forholdet undersøkt nærmere før du inngikk avtalen, må du selv bære risikoen for at feilene viser seg å være mer omfattende enn du hadde grunn til å anta...”

Kjøper påklaget selskapets avslag i e-post av 24.01.2008 (**bilag 8**). I e-posten anførte kjøper:

”...Det er et udiskutabelt faktum at lekkasjested tydelig er forsøkt midlertidig tettet med silikon – dette er en skade som har oppstått tidligere og som eiere/arvinger burde ha opplyst om. Lekkasjeskadene viser at skaden er av gammel dato – ikke noe nytt som har oppstått.”

I e-post av 24.01.2008 ble kjøper informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**bilag 8**).

Kjøper klaget saken inn til KKEFE i e-post av 07.02.2008 (**bilag 9**). I klagen ble det anført:

”Dette er en skade/feil ved huset som selger burde ha kjent til og som det burde vært opplyst om. Utbedring av skaden/feilen vil påføre meg store utgifter – kostnader jeg ikke hadde regnet med ved kjøp av denne eneboligen.”

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers klage i avgjørelse datert 25.03.2008 (**bilag 10**). Av avgjørelsen hitsettes:

”For at tilfelle skal utgjøre en mangel i henhold til avhl. § 3-7 må selger ha opptrådt illojalt ved at han kjente eller ”måtte kjenne til” forholdet vedrørende utett vindu, og at han har hold tilbake opplysningen overfor kjøper. Videre er det et vilkår at den tilbakeholdte opplysning har innvirket på inngåtte avtale mellom partene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I skaderapport av takstmann Iversen AS datert 29.10.2007 fremkommer det på bilde av boligens kjøkkenvindu at det tidligere er blitt utført forsøk på tetting av vinduet med silikon flere steder. Sekretariatet legger således til grunn at selger måtte ha hatt kjennskap til kjøkkenvinduet fuktskader. Da dette ikke ble opplyst til kjøper forut for avtaleinngåelsen, har selger tilbakeholdt en opplysning om boligen som kjøper burde regne med å få, jf. avhl. § 3-7. At det i boligtaksten ble opplyst om tidligere lekkasje over stuevindu som hadde blitt tettet, har ingen betydning for selgers opplysningsplikt vedrørende kjøkkenvinduet. Ettersom selger tidligere har forsøkt å tette kjøkkenvinduet burde dette ha blitt opplyst til kjøper i salgsdokumentasjonen.

Det er derfor tilbakeholdt en opplysning etter avhl. § 3-7. Spørsmålet blir da om en opplysning vedrørende utett vindu ville ha virket inn på avtalen mellom partene, jf. vilkåret i avhl. § 3-7, 2.pkt. Det skal ved avgjørelsen gjøres en objektiv vurdering av hva en alminnelig kjøper ville lagt til grunn ved avtalen dersom de manglende opplysningene ble gitt. Spørsmålet blir etter dette om avtalens innhold ville vært en annen dersom det fremgikk av salgsdokumentasjonen at kjøkkenvindu tidligere hadde blitt forsøkt tettet som følge av fuktproblematikk.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at en slik opplysning ikke ville ha virket inn på avtalen mellom partene. Det vises i denne sammenheng til at kjøper allerede i salgsdokumentasjonen ble opplyst om tidligere lekkasje over stuevindu, samtidig som at kjøper måtte påregne diverse oppgraderinger som følge av boligens alder og slitasje på de enkelte bygningsdelene.

Innvirkningskriteriet etter avhl. § 3-7, 2.pkt er ikke oppfylt, og det reklamerte forhold representerer da ingen mangel etter avhl. § 3-7. ”

Avslutningsvis bemerket sekretariatet:

”Avslutningsvis vil sekretariatet også bemerke at det reklamerte forhold heller ikke representerer et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. bestemmelsen i avhl. § 3-9, 2.pkt. Vesentlighetskriteriet er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen. Sett ut i fra bygningsdelenes alder (ytterkledning, veggplater, vindu) er det ikke upåregnelig med utbedringer/oppgraderinger etter 29 år. I tillegg ble kjøper gitt risikoopplysninger vedrørende boligens ytterkledning, slik at kjøpers forventninger til boligens tilstand burde blitt redusert.”

Kjøper ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post av 03.06.2008 (**bilag 11**). Her anførte kjøper:

”Har i deres klagebehandling ikke fått medhold for mine argumenter/synspunkter. Dette på bakgrunn av at dere mener at det foreligger brudd i forhold til selgers opplysningsplikt, men at dere forutsetter at dette er forhold uten innvirkninger på salget av boligen. Dette er en uhørt konklusjon å trekke. Selvfølgelig ville opplysninger om et betydelig merarbeid/reparasjoner/kostnader ha spilt en rolle for

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

et eventuelt kjøp – og spesielt i forhold til hvor mye en ellers ville vært villig til å betale for huset. videre har da huset blitt taksert høyere enn den reelle verdien tilsier på grunn av den reduksjonen denne skaden/feilen/mangelen ville ha gitt i foreliggende taksering av boligen...

... Jeg har, før lekkasje ble oppdaget, skiftet kjøkkeninnredning og lagt nytt gulv på kjøkken. Også dette står i skade for å bli skadet/ødelagt som følge av denne fuktskaden. Og hadde jeg på forhånd blitt opplyst om vannskade i boligen – ville det vært på krevd at denne ble utbedret FØR jeg hadde gått i gang med å sette inn ny kjøkkeninnredning og nytt gulv.

Det synes som om at lekkasje i andre etasje ved inntregning av vann har gjort skader på hele boligens sørlige veggside. Og dette må repareres/utbedres umiddelbart. Dette er noe jeg mener er en klar mangel i forhold til foreliggende taksering, som burde vært opplyst av selger og som ville hatt innvirkning på kjøp av boligen/pris ved kjøp av boligen.”

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt vanninnsig fra soveromsvindu representerer en mangel i henhold til avhendingslovens § 3-7.