

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTAELSE KFE - 025

27.09.2007

Saken omhandler: Mulig vannlekkasje

Toroms blokkleilighet fra 1990 kjøpt 25.01.2006 for kr 1.270.000,-. Leiligheten ble solgt "som den er" og overtakelse skjedde 22.05.2006. Kjøper reklamerte 30.05.2006 over sannsynlig vannlekkasje fra badet til leiligheten under. Kjøper (Elladin Serifpour) ble dagen etter overtakelse kontaktet av beboeren i leiligheten under, som klaget over fuktmerker i taket. Selger (Ingvild Aaserud) kjente til fuktmerkene i naboleiligheten. Forholdet skal ha vært besikttet av fagmann i juni 2005, uten at denne fant noen lekkasje. Heller ikke takstmannen fra Areal Eiendomsmegling mente at fuktmerkene i naboleiligheten kunne skyldes forhold i den aktuelle leilighet. I mai 2006 avdekket det at forholdet skyldes lekkasje fra badet.

Antatt økonomisk omfang: kr 20.000

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda forstår klagers brev av 16.04.07 dit hen at utbedring av forholdet er bekostet av andre og at klager ikke lenger har noe krav å gjøre gjeldende mot selskapet. Klager anses derfor ikke lenger for å ha rettslig klageinteresse i saken.

KFE finner å måtte avvise saken fra behandling. Det vises i denne sammenheng til tvistemålslovens § 54 og KFE sitt mandat § 8, jf § 5 bokstav c.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFE sak 11874-002-133

I Mai 2005 oppdager beboeren i leiligheten under leiligheten denne sak omhandler fuktmerker i taket på badet (Bilag 1). Beboeren i denne leiligheten sender brev til Styreleder i Skullerudhøgda Boligsameie.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Styret i boligsameiet orienterer beboeren i leiligheten denne sak omhandler, om at det er lekkasje fra badet. (Bilag 2)

Det fremgår av brev fra beboeren i den nederste leiligheten datert 28.06.2005 at forholdet blir besiktiget av beboerne i de to leilighetene og Svein Andresen fra Aanerud Entreprenør.(Bilag 3) Det ble ikke avdekket noen lekkasje. Fra brevet hitsettes:

Befaring i 3. Etg., viste ingen lekkasje fra hennes baderom. Hos meg, ser det ut til at det kan gå kaldtvanssrør i taket som lager disse skadene? Det er nå misfarget i en vinkel og taket er kaldt i samme område. Vinkelen er ca 10 cm bred. Baderomsmalingen blærer seg i samme område ved bruk av dusj.

Klager kjøpte blokkleiligheten for kr 1.270.000 i januar 2006 jfr kjøpekontrakt. (Bilag 4)

Forut for salget ble det utarbeidet salgsoppgave. (Bilag 5)

Forut for salget ble det utarbeidet verdi- og lånetakst (Bilag 6). Det fremkommer ingen opplysninger om eventuelle forhold ved badet i denne.

Selger fyller ut egenerklæringsskjema i forbindelse medeierskifteforsikringen (Bilag 7). Selger har krysset av for "nei" på spørsmål om hun kjenner til feil ved våtrommene, og på spørsmål om hun kjenner til fuktighet eller innsig av vann i eiendommen.

Beboeren av den underliggende leiligheten tar opp problemet med boligsameiet på nytt ved brev datert 17.05.2006 (Bilag 8).

Takstmann Stein Guterud utarbeidet takst over forholdet 30.05.2006 (Bilag 9). Det fremkommer av denne at det er registrert hull i vinylbelegget i dusjsonen, og fritt vann under belegget i samme område. Det fremkommer videre at det i det området tidligere har blitt skjøtet inn et nytt vinylbelegg, med sluket som sentrum. Skjøten på belegget er sveiset, med unntak av et hjørne med et snitt på 2,5 cm hvor vann piplet opp ved håndtrykk. Utbedringskostnadene for skaden i klagers leilighet ble anslått til om lag kr 15.500,- eks mva. For den underliggende leiligheten ble utbedringskostnadene anslått til om lag kr 4.500,- eks mva.

Kjøper reklamerte over forholdet 30.05.2006 (Bilag 10).

I brev datert 12.06.2006 opplyser selger at hun hadde informert takstmannen fra Areal eiendomsmegling om fuktmerkene i taket hos naboen (Bilag 11). Denne skal ha sagt at det ikke kunne bli slik merker selv om det ble dusjet direkte på gulv i leiligheten over. Siden både fagmannen fra Aanerud Entreprenør og takstmannen fra Areal eiendomsmegling hadde ment at det ikke kunne være lekkasje hadde selger slått seg til ro med det, og ikke informert kjøper. Det

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

opplyses at selger ikke kjenner til hvor gammel skjøten i dusjsjonen kan være, men at den i alle fall har vært slik siden før hun flyttet inn i 2002.

Skaden blir ikke dekket av boligsameiets forsikringsselskap, i følge brev datert 13.06.2006 (Bilag 12).

Protector forsikring ASA avslår kjøpers krav ved brev datert 23.06.2006 (Bilag 13). Det bestrides ikke at det er gitt uriktige eller holdt tilbake opplysninger. Selskapet anfører imidlertid at siden utbedringskostnadene utgjør om lag 1,5 % av kjøpesummen, vil ikke innvirkningskravet være oppfylt. Det anføres videre at leiligheten ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med på grunn av forventet levetid på vinylbelegg, alderen på badet, og fradrag i teknisk verdi for elde og slitasje. Det anføres også at utbedringskostnadene er for lave til at det kan være et vesentlig avvik fra forventbar stand.

Kjøper opprettholder sitt krav i brev datert 29.06.2006 (Bilag 14). Det gjøres gjeldende at han aldri ville kjøpt leiligheten om han hadde blitt opplyst om lekkasje fra badet til leiligheten under.

I brev datert 20.07.2006 opprettholder selskapet sitt standpunkt (Bilag 15).

Saken klages inn for forsikringsklagekontoret ved brev datert 25.07.2006 (Bilag 16).

Saken er kronologisk fremstilt av naboen i brev datert 08.10.2006 (Bilag 17).

Ved brev datert 14.12.2006 ber forsikringsklagekontoret Protector Forsikring ASA redegjøre nærmere for om de mener det er holdt tilbake opplysninger. Selskapet bes også foreta en nærmere redegjørelse for rettpraksis rundt innvirkningsvilkåret. (Bilag 18)

I brev datert 26.02.2007 opplyser Centrum Eiendomsbestyrelse at Elladin Serifpour ikke kjente til forholdet før han overtok leiligheten (Bilag 19).

I brev datert 09.03.2007 påberoper Protector Forsikring ASA seg at selger ikke "måtte kjenne til" skadene (Bilag 20). Det begrunnes med at to takstmenn uavhengig av hverandre hadde uttalt at skaden i taket i den underliggende leiligheten måtte ha en annen årsak. Det vises til Frostating lagmannsretts dom publisert i LF 1997-816. Protector Forsikring ASA mener denne dommen gir en pekepinn på hvor store utbedringskostnadene må være for at et forhold kan anses å ha virket inn på avtalen. Videre anføres det at på grunn av forventet levetid for vinylbelegg måtte badet allikevel forventes oppusset i en ikke alt for fjern fremtid. Det anføres også at utbedringskostnadene på kr 15.500 må reduseres ytterligere på grunn av badets alder.

I brev datert 29.03.2007 bes kjøper ta stilling til om han ønsker saken fremlagt for forsikringskadenemnda (Bilag 21). Det problematiseres hvorvidt det er gitt uriktige eller holdt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

tilbake opplysninger. Det vises til at selger i hht den sk takstmannsdommen vil være ansvarlig for takstmannens feil og forsømmelser, og at det er god grunn til å spørre om takstmannen burde sett sprekken i vinylbelegget. Det stilles spørsmålstegn ved om opplysninger om fuktmerker i naboileiligheten etter sin art er egnet til å påvirke en avtale. Kjøper bes ta stilling til om han ønsker saken behandlet i forsikringskadenemnda.

I brev fra kjøper datert 16.04.2007 fremkommer opplysninger om at Centrum Eiendomsbestyrelse har dekket skaden (Bilag 22). Kjøper ønsker allikevel saken vurdert av forsikringskadenemnda.

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes om å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, første punktum jfr. § 3-7.