

Forsikringsklagekontoret

FORSIKRINGSSKADENEMNDAS UTTALELSE

5254

21.6.2004

IF

EIERSKIFTE

Råteskade – dekningsomfang – avh.l. § 3-9.

Eiendom fra ca 1900 ble kjøpt som den er i nov. 2001 for kr 700.000. Av eiendommens salgsoppgave fremgikk at det i husets sydøstre hjørne, for flere år siden, hadde vært et stokkmaurangrep. Før overtakelsen 2.1.02 foretok kjøper en grundig undersøkelse av husets sydøstlige hjørne og oppdaget råteskader. Selger påtok seg å dekke skaden, men under reparasjonsarbeidene ble det i jan. 02 oppdaget at det også var råteskade på tilfar til gulv i østre stue. Kjøper fremmet krav om erstatning relatert til den nyoppdagede råteskaden, som han mente skyldtes at en betongmur feilaktig var satt for tett inn på tømmeret, slik at vann rant ned på veggen. If avviste krav under eierskifteforsikringen og anførte dels at det ikke forelå en mangel etter avh.l. § 3-9 og dels at råteskaden måtte anses som oppdaget før forsikringen trådte i kraft pr. overtagelsesdato 2.1.02.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 42.000.

Forsikringsskadenemnda bemerker:

Etter de opplysninger som foreligger var verken kjøper eller selger klar over at det var råteskade på tilfar til gulvet i østre stue. Slik nemnda forstår saken hadde denne skaden ingen sammenheng med de skader som ble oppdaget før overtakelsen og som selger påtok seg ansvaret for. Selger hadde ikke hatt mulighet for å oppdage den aktuelle skaden. Hensett til dette finner nemnda at forsikringen omfatter ansvar for denne skaden.

Spørsmålet er imidlertid om skaden kan anses som så vesentlig at forholdet rammes av kravet om at en mangel må være vesentlig for å faller inn under avh.l. § 3-9 annet pkt. når eiendommen er solgt som den er.

Reparasjonen av skaden er opplyst å koste vel kr 42.000, og eiendommen ble solgt for kr 700.000 og reparasjonsutgiftene utgjør 6 % av kjøpesummen. Dette er mer enn tilstrekkelig til at mangelen må anses som vesentlig. Den omstendighet at det er tale om et eldre hus er uten betydning så lenge det er på det rene at den aktuelle skaden er uten sammenheng med husets alder, men skyldes en konstruksjonsfeil av nyere dato.

Konklusjon: Kjøper har etter dette krav på et prisavslag på kr 20.000.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Lundgaard, Engstrøm, Herredsvella, Bergseng Mælan og Skofteland.

Sekretariatets redegjørelse i FKK sak 20023452IR av 12.3.04.

Saken gjelder lfs anvendelse av avh.l. § 3-9. I tillegg kommer selskapets eierskifteforsikringsvilkår datert 1.2.00 til anvendelse. Det siteres fra pkt. 2.2:

Forsikringen trer i kraft fra den dato da kjøper overtar bruken av eiendommen, og gjelder i 5 år. ...

Eiendom fra ca 1900 ble kjøpt som den er i nov. 01 for kr 700.000. Av eiendommens salgsoppgave fremgikk bl.a.:

I sydøstre hjørne av bolighuset har det for flere år siden vært et stokkmaurangrep. Skadedyrene ble utryddet.

Av selgers egenoppgave fremgikk bl.a.:

Kjenner du til om er eller har vært fuktighet i kjelleren? Ja

Hvis ja spesifiser i pkt. 7.

7) Nærmere opplysninger:

Krypkjeller rett på fjell. ...

Av kjøpekontrakten fremgikk at eiendommen skulle overtas av kjøper 2.1.02.

Før overtagelsen 2.1.02 hadde kjøper foretatt nærmere undersøkelser av eiendommen og det siteres fra kjøpers advokats/eiendomsmeglerens redegjørelse til lf datert 4.2.02:

Etter at kjøperkontrakt var inngått, men før overtakelsen, gikk kjøperne grundigere til verks i det sydøstre hjørnet og foretok inngrep i veggen og det viste seg at det der var råte. Denne skaden sa selgeren seg villig til å reparere, og partene var enige om å få G til å foreta reparasjon av dette. I forbindelse med denne reparasjonen fremkom det nå i slutten av januar at det også var tilfar til gulv i østre stue som var råteskadet, og kjøperne mente at dette var en vesentlig mangel som selgeren var ansvarlig for etter § 3-9, og man fikk G som holdt på arbeidene til å komme med et overslag vedr. dette. ... Selgeren har opplyst at han ikke kjente til disse råteskadene, ...

Gs overslag var:

Østvegg har en del råteskader i tømmer som ligger nær til grunn, må skiftes ut, eller eventuelt erstattes med lecablokker. Har gjort et overslag på den delen som vil komme på ca 13.291. Tilfar i gulv østre stue er råteskadd, skal dette utbedres må gulvet rives og erstattes i sin helhet ca pris kr 29.141.

Faktiske reparasjonskostnader kom på kr 42.026,08, inkl. mva.

If avslo erstatningskrav iht. eierskifteforsikringen og anførte dels at det ikke forelå en mangel etter avhendingsloven og dels av råteskaden var oppdaget før forsikringen trådte i kraft, og at skaden dermed falt utenfor forsikringens dekningsområde.

Partene (kjøper og selger) bestred selskapets standpunkt og anførte at den del av råteskaden som først ble avdekket i slutten av jan. 02, måtte anses som en vesentlig mangel etter avh.l. § 3-9. Det siteres fra advokatens begrunnelse:

Det var ikke mulig å oppdage skaden før det ble foretatt riving. Huset er gammelt, og den delen som her omhandles er oppført i tømmer. Tømmeret var satt på en gråstensmur. For en del år tilbake ble det satt opp en mur på utsiden av gråstensmuren, denne er satt opp i betong. Da man foretok reparasjonene av nevnte maurskade, viste det seg at betongmuren som var satt opp har ledet vann inn

Forsikringsklagekontoret

til tømmeret, slik at det er blitt råte som har spredd seg til tilfarene for gulvet og til stubbegulvet. Isolasjonen i stubbegulvet var sagflis og den var befengt med mugg og annen sopp, og hadde spredd seg videre. Selgeren var ikke kjent med disse forhold, og de kom, som anført ovenfor, først frem da man skulle reparere skaden etter maurangrepet. Den totale omkostning ved denne reparasjonen fremgår av faktura av 10.3.02.

I brev av 13.3.02 har skadeforsikringselskapet avslått å dekke denne skaden og har henvist til at det er et gammelt hus og at det er påregnelig at det kan være noe råte i et hus som er så gammelt, og har videre henvist til Bergsakers bok 3. utgave, side 163. Klagerne er ikke enig i at de skader som her er påvist går inn under generell råte, da det er klart at det er en feilkonstruksjon ved å sette en betongmur så tett inn på tømmeret at vann fra muren renner ned på veggen og forårsaker råte. Disse forhold var det umulig å oppdage før man hadde foretatt avdekking for å reparere den tidligere omtalte skaden. Man mener at dette er en klar skade som går inn under § 3-9 i Avhendingsloven, og at den omfattes av eierskifteforsikring som selgeren har, ... og ber om at Forsikringsklagekontoret tar opp saken som nemndbehandling og konkluderer med at skaden faller inn under den tegnede eierskifteforsikringen.

If fastholdt sitt standpunkt og det siteres fra avslagsbrevet:

Ved en vurdering av hva som er en mangel etter avhendingsloven må man ta hensyn til at forhold som skyldes alder og vanlig slitasje ikke er en mangel. Dette selv om nedbrytningen har gått noe raskere enn man normalt kan regne med. I dette tilfellet dreier det seg om et hus som er fra århundreskifte og det er påregnelig at det kan være noe råte i et hus som er så gammelt. Det foreligger en god del dommer på område og standpunktet er også omtalt av Bergsaker i boken "kjøp av fast eiendom" tredje utgave, se side 163. Vi har forståelse for at kjøper finner disse problemene irriterende og at utbedringene vil kunne føre til store utlegg for Dem, og beklager at dette ikke er dekningsmessig i forhold til forsikringen.

Videre anførte If at problemene med råteskaden var oppdaget før overtagelse av eiendommen og at skaden dermed var oppdaget før forsikringen trådte i kraft.

FSN bes vurdere om kjøper har krav iht. eierskifteforsikringen.

Tidligere uttalelser:

fukt i vegg 3539 4896

gulv bjelkelag 3754 4056 4547 4819 4841

skade oppdaget før overtagelse 4055