

Forsikringsskadenemndas UTTALELSE

6258

26.6.2006

tenant

EIERSKIFTE

Fukt-/råteskader – boligens alder – indikasjoner i salgsdokumentasjon – avh.l. § 3-9.

I forbindelse med utskiftning av vinduer oppdaget kjøper omfattende fukt-/råteskader i bolig oppført i 1917, kjøpt for kr 1.120.000 med faktisk overtakelse 16.10.00. Boligen var solgt som den er, jfr. avh.l. § 3-9. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon og begrunnet avslaget med at boligens alder, sammenholdt med opplysningene om råteskader gitt i salgsdokumentasjonen, gjorde at det ikke forelå noe avvik fra det forventbare, samt at vesentlighetskravet i avh.l. § 3-9 uansett ikke kunne anses oppfylt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 117.860 (kjøpers krav).

Forsikringsskadenemnda bemerker:

Det er tale om et eldre hus som er solgt som det er. I taksten er det bemerket noe råde i panel og ytterkledning, og generelt er det gjort fradrag for kr 350.000 for elde – utidsmessighet mv. Kjøpesummen på vel kr 1,1 mill var omtrent i samsvar med taksten. De feil som senere ble avdekket, gjaldt først og fremst råde i bunnsviller og gulvbjelker.

Nemnda har vurdert om den omstendighet at det var opplyst noe om råteskader, jfr. ovenfor og husets alder, gjør at de senere avdekkete råteskadene ikke er mer enn hva kjøper kunne forvente, jfr. Bukkeboddommen. Nemnda har imidlertid kommet til at de råteskader, som det her er tale om, var så store og uten sammenheng med de opplysninger som var gitt, at kjøper ikke kunne være forberedt på dem. Det er mao. tale om skjulte feil som utgjør et vesentlig avvik, jfr. avh.l. 3-9. Det er imidlertid tale om et gammelt hus, som medfører at det må foretas et standardfradrag. Hensett til dette, finner nemnda at selskapet ikke bør bære mer enn halvparten av reparasjonsomkostningene.

Konklusjon: Kjøper gis delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Lundgaard (formann), Ebeltoft, Herredsvela, Bjønness og Skofteland.

IKKE AKSEPTERT

Sekretariatets redegjørelse i FKK sak 20051021 CM(BK) av 2.3.2006.

Saken gjelder Tennants forståelse av avh.l. § 3-9.

I forbindelse med utskiftning av vinduer, oppdaget kjøper omfattende fukt-/råteskader i bolig oppført i 1917, kjøpt for kr 1.120.000, med faktisk overtakelse 16.10.00. Reklamasjon ble fremsatt 13.8.03. Boligen var solgt som den er, jfr. avh.l. § 3-9. Skadeomfanget følger av takstrapport av 27.7.04:

Karnapp vindu må rives helt ned og gulvet i stuen på innsiden tas opp, fordi gulvbjelker er råteskadet. Det vil bli den rimeligste løsningen, når stolpene på karnapp vinduet byttes må taket stemples opp og det vil bli en dyrere løsning. Kledning må tas av på de partier de ikke er tatt av og bunnsvill sjekkes. Svillen må byttes.

Utbedringskostnaden er estimert til kr 109.802.

Av salgsdokumentasjon er det kun i takst av 25.5.00 at det fremkommer opplysninger knyttet til råteskader:

Det kan registreres råtedannelser i deler av ytterkledning på sørveggen, noen mindre punkter i panel ved og karnappvindu samt noe i nedkant av panel som støtet ned mot støp trapp ved inngangsdør.

Forøvrig oppgis boligen å ha en enkel standard, samt at det har vært gjennomført generell oppussing av boligen innvendig.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjonskrav og begrunnet avslaget med at det ikke forelå noe avvik fra det forventbare, samt at vesentlighetskravet i avh.l. § 3-9 uansett ikke kunne anses oppfylt:

I taksten av 25. mai 2000 ble Deres klient gjort kjent med at takstmannen hadde registrert råtedannelser i deler av ytterkledning på sørveggen, noen mindre punkter i panel ved og i karnappvindu, samt noe i nedkant av panel som støter ned mot støp trapp ved inngangsdør. Det ble videre opplyst i samme takst at boligen er oppført i 1917 og således nærmere 90 år gammel. Husets alder tilsier stor risiko for skjulte skader.

Når kjøper overtar eiendommen uten å undersøke nærmere omfang av opplyst råte, og heller ikke tar forbehold i kjøpekontrakten med hensyn til råte, har kjøper overtatt risikoen for et større omfang av råte enn man hadde håpet på. Dette følger også av Høyesteretts praksis i Bukkeboddommen. Under enhver omstendighet kan ikke råte som har vært skjult både for kjøper og selger sies å være ekstraordinær ved dette kjøpet. Huset er så gammelt at det er påregnelig å oppdage råteskader i forbindelse med oppussing/uskiftning av bygningsdeler. Vi kan med andre ord ikke se at det foreligger noe avvik fra forventbart og et eventuelt avvik gjør ikke at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn forventbart.

Kjøpers advokat anførte at det forelå en mangel iht. avh.l. § 3-9 og viste til at det forelå en skjult skade som utgjorde ca 10 % av kjøpesummen. For øvrig bemerket advokaten at selv om boligen var gammel, ga ikke alderen og opplysningene i salgsdokumentasjonen tilstrekkelig grunnlag for å anta at boligen var i så dårlig forfatning.

FKK var enig med selskapet i at boligens alder sammenholdt med opplysninger om råteskader ga kjøper en forhøyet risiko for at det kunne foreligge ytterligere fukt-/råteskader i boligen. FKK bemerket imidlertid at de fukt-/råteskader, som nå var avdekket, var av betydelig større omfang enn det man først kunne anta og ba selskapet foreta en ny vurdering av hvorvidt merskadene, som var avdekket, representerte et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger.

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt.

FSN bes vurdere hvorvidt det foreligger en mangel som kjøper kan kreve erstattet iht. avh.l. § 3-9.

Rettspraksis påberopt av partene:

Rt. 2002 s.1425

Tidligere uttalelser:

fukt i vegg 3539 4896 5187 5596 5598 5613

sopp/råteskader 5647 5783 5836 5837 5859

tilstandsrapport innhentet før salg 3531 3653 3880