



eiendom
NORWEGIAN BROKER



HVA KAN DU FORVENTE DEG AV DIN "NYE" BOLIG?

EIERSKIFTEFORSIKRING - NØKKELEN TIL EN TRYGG BOLIGHANDEL
www.norwegianbroker.no

FEBRUAR 2015



EIERSKIFTEFORSIKRING

Eierskifteforsikring dekker selgers mulige ansvar for mangler etter salg av eiendom i henhold til avhendingsloven. Dersom en eiendom er solgt med eierskifteforsikring er det ikke boligen som er forsikret, men selger har tegnet en forsikring som skal dekke selgers ansvar. Med andre ord er det selger som er forsikringstakeren, og forsikringen er ikke en utvidelse av kjøpers rettigheter ved bolighandelen.

TRYGGHET FOR KJØPER

For deg som boligkjøper er likevel forsikringen en trygghet dersom eiendommen er mangelfull. Det viser seg i praksis at et betydelig antall boligselgere ikke har den økonomiske evnen eller viljen til å dekke et krav fra kjøper. Når det er tegnet eierskifteforsikring kan begge parter være trygge, fordi forsikringsselskapet garanterer for en utbetaling av oppgjør i de tilfellene der kjøper har et rettmessig krav.

ANSVAR OG RISIKO

De fleste eiendommer selges i dag "as is". Dette forbeholdet betyr at når du som kjøper overtar eiendommen, overtar du også ansvaret for alle feil og ekstra utgifter som måtte påløpe. Å eie en bolig innebærer at man vil ha løpende kostnader til vedlikehold, og ikke minst må man huske på at det å eie noe innebærer en risiko for uforutsette utgifter. Selger av eiendommen har antagelig kjøpt seg en annen bolig hvor han overtar det samme ansvaret for slike kostnader, og det samme gjelder for eventuelle kjøpere av din tidligere bolig.

Selger vil allikevel være ansvarlig i 3 tilfeller:

1. Det er holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som har virket inn på bolighandelen.

2. Det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på bolighandelen.
3. Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn forventbart på bakgrunn av gitte opplysninger om eiendommens alder, tilstand, kjøpesum og forhold for øvrig.

Når man vurderer om boligen er i en slik vesentlig dårligere stand vektlegger man særlig følgende momenter; størrelsen på utbedringskostnadene, alder og ikke minst hvilke opplysninger som ble gitt før avtalen ble inngått.

UNDERSØK EIENDOMMEN NØYE

Dersom du har fått opplysninger som indikerer at eiendommen kanskje ikke er slik du ønsker, har du som kjøper en undersøkelsesplikt. Dette betyr at dersom du velger å ikke foreta nærmere undersøkelser rundt dette, må du også leve med eiendommen som den er. Har du fått risikoopplysninger i salgsdokumentene, vil ikke selger bli ansvarlig selv om bygningsdelen er ny og kostnadene høye. Det er derfor viktig at du tar alle opplysningene du får før kjøpet alvorlig og undersøker ting nærmere dersom du er usikker på hva det betyr. Dette gjelder ikke bare opplysninger om konkrete feil, men også andre opplysninger om eiendommen som at den har privat vanntilførsel eller har konstruksjoner som ikke kan inspiseres. Det samme gjelder opplysninger om alder.

"Kjøper var opplyst om at toget gikk under bygningen og at man kunne høre en svak durelyd når det passerte. Kjøper undersøkte ikke nærmere hvordan støyen utartet seg og måtte derfor bære risikoen for at han syntes ulempene ved støyen var større enn han anså akseptabelt."

EKSEMPLER FRA VIRKELIGHETEN

Utbetalte krav

TAK

Hus fra 1920. Opplyst i salgsdokumentene at var lagt nytt tak og nye takrenner i 2008. Det viste seg at taket var uten tilstrekkelig lufting, slik at kjøper opplevde at kondensvann rant inn i huset. Håndverkeren som la nytt tak var konkurs. Kjøper fikk utbetalt kr 230 000 under eierskifteforsikringen.

UNG SELGER

Hytte solgt av en ung jente. Utbetalt kr 800 000 under eierskifteforsikringen. Selger ville ikke hatt mulighet til å betale selv.

PIPE

Kjøper fikk etter overtagelsen pålegg om å fjerne innkledning fra pipen. Selger hadde i sin eiertid mottatt samme pålegg, uten at dette ble utført. Dekning i henhold til kjøpers takst.

SELGER I KOMA

Eiendom solgt som nyoppusset. Det ble avdekket feil på blant annet bad, røropplegg og yttertak. Kjøper var glad for at det var tegnet eierskifteforsikring, da selger nå lå i koma. Det ble utbetalt kr 1 000 000 under eierskifteforsikringen.

ELEKTRISK ANLEGG

I forbindelse med boligsalget ble det opplyst at det var nyere elektrisk anlegg, og at noe arbeid på stikkontakter var utført av ufaglærte. Etter at kjøper overtok ble det utført tilsyn på det elektriske anlegget hvor flere feil ble avdekket. De ufagmessig monterte stikkontaktene var kjøper orientert om, så det utgjorde ingen mangel. For de øvrige feilene ble det utbetalt i henhold til kjøpers takst.

Ikke utbetalte krav

TAK

Det ble reklamert på et 25 år gammelt tak. Takets alder og risikoopplysninger gitt, tilsa at forholdet ikke var en mangel, til tross for høy utbedringskostnad.

BAD

Eldre leilighet med bad fra 1990. På reklamasjonstidspunktet var badet 15 år. Utbedringskostnaden var vurdert til kr 100 000, noe som utgjorde 6,7 % av kjøpesummen. Selger ble frifunnet i retten. Retten la vekt på at badet var 15 år og nær utløpet av sin forventede funksjonstid.

YTTERKLEDNING

Feil montert ytterkledning på enebolig. Kjøpers krav på kr 193 000 utgjorde 12,4 % av kjøpesummen. Selger frifunnet i retten, da retten kom til at til tross for høy utbedringskostnad i forhold til kjøpesum, utgjorde dette forholdet ingen mangel. Det ble blant annet lagt vekt på at selger hadde opplyst om egeninnsats.

RÅTE

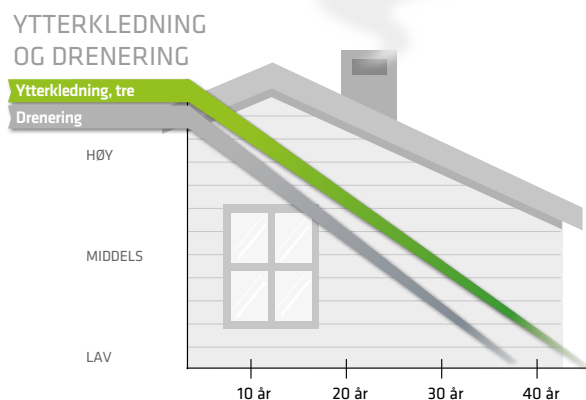
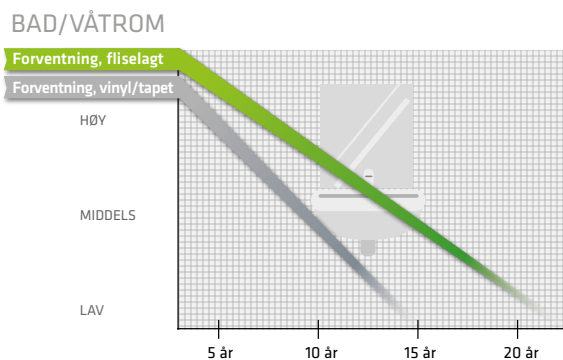
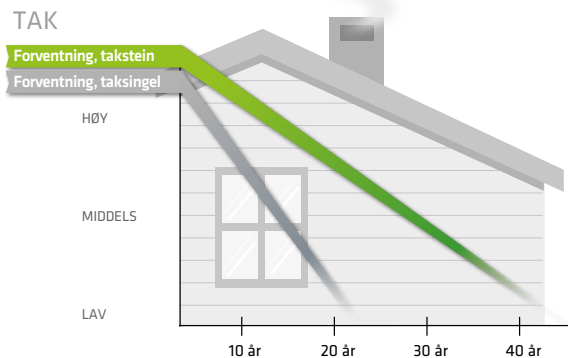
Vanninntrengning og råte i eldre enebolig. Kjøpers krav utgjorde over 20 % av kjøpesummen. Selger ble frifunnet. Retten la vekt på eiendommens alder og kom til at det ikke var et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente.

RØR

Kjøper reklamerte på at avløpsrørene hadde motfall til kommunens avløp. Kostnad for utbedring var kr 66 746, noe som utgjorde 11 % av kjøpesummen. Selger ble frifunnet i retten. Selv om kostnad for utbedring sett opp mot kjøpesummen var høy, ble det lagt avgjørende vekt på at rørene var gamle og i tilstandsrapporten ble rørene gitt tilstandsgrad 2.

FORVENTNINGER TIL LEVETID

Her finnes det ingen fasit. Vi har allikevel valgt å sette opp noen eksempler for å illustrere hva du kan forvente deg.



SKAL DU REKLAMERE?

Ikke vent for lenge!

Det løper en reklamasjonsfrist fra du oppdager forholdet til reklamasjonen er sendt til forsikrings-selskapet. Reklameres det for sent, kan du miste dine rettigheter. Norwegian Claims Link (NCL) behandler sakene på vegne av forsikrings-selskapet. Ta derfor kontakt med NCL snarest dersom du oppdager en skade.

Husk at du som kjøper har bevisbyrden. Det betyr at det er du som må dokumentere ditt krav.

NCL kan gi deg råd og veiledning om dette per telefon.

Vanlig dokumentasjon kan være:

- Komplette Salgsoppgave med vedlegg.
- kjøpekontrakt og overtakelseserklæring
- bilder og uttalelse fra fagmann/ takstmann

Du finner kontaktinformasjon til NCL på neste side.

DETTE SIER HØYESTERETT

Reklamasjonsfrist

Høyesterett slo i 2010 fast at reklamasjonstiden ikke bør være mye lenger enn to måneder, og at tre måneder vil være i ytterkant av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere på en feil som er oppdaget.

Vesentlig

I samme dom blir det fastslått at et avvik, rent

økonomisk, må utgjøre minimum opp mot 6% av kjøpesummen. Deretter må man vurdere alder og hvilke opplysninger som er gitt. Det betyr at utbedringskostnader på for eksempel 20% av kjøpesummen kan være kjøpers risiko avhengig av bygningsdelens alder eller konstruksjoner man har fått risikoopplysning om. Det er med andre ord ikke slik at utbedringskostnader på 6% automatisk gir deg som kjøper krav på prisavslag.



NCL HÅNDBTERER REKLAMASJONENE

Norwegian Claims Link (NCL) er et av Norges største og mest erfarne skadeoppgjørsselskap.

NCL har en egen juridisk avdeling med både advokater og jurister som behandler alle reklamasjoner under eierskifteforsikringen på vegne av forsikringsselskapet. De utfører mer enn 5000 skadeoppgjør i året. Dette gir NCL en unik erfaring og innsikt på området.

Vennligst ha salgsdokumentasjonen tilgjengelig, når du kontakter oss for å melde en reklamasjon.

Ring oss på 67 83 51 30
eller se våre nettsider
www.ncl-as.no

Norwegian Claims Link AS
Lysaker Torg 15,
PB 324, 1366 Lysaker
E-post: post@ncl-as.no