

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 219 20.10.10

Saken omhandler: Råteskader i yttervegg og defekte fester til naustport.

Hytte oppført i 1975, ble juni 2010 solgt ”som den er” for kr. 1 100 000,-. Overtakelsen fant sted 04.06.2010. I juli 2010 reklamerte kjøper til selskapet over avdekkede fukt- og råteskader i veggkonstruksjon samt ødelagte fester til garasje-/naustport. Det ble utarbeidet skaderapport som konkluderte med at skadene i veggkonstruksjon skyldtes en konstruksjonsfeil, og at 35 m² med vegg måtte skiftes ut. De samlede utbedringskostnader inkludert kostnader til naustport ble estimert til kr. 221 375,- inkl. mva. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at selger ikke hadde hatt kjennskap til de avdekkede feil, og videre at skadene ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet hjemviste saken tilbake til selskapet for en fornyet vurdering av saken. Det ble vist til at det ikke fremgikk av sakens dokumenter hvorvidt selskapet hadde vurdert den innhentede skaderapporten til kjøper eller ikke. Sekretariatet var av den oppfatning at det var relevant for selskapet å vurdere denne rapporten. Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse til KFE og ønsker å få saken behandlet av nemnda.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 221 375,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Av klagekontorets redegjørelse fremgår det at saken ble avvist fra realitetsvurdering. Bakgrunnen for dette var at klager har fremlagt en uttalelse fra Kjell Hagen AS datert 23.08.10. Denne er ikke vurdert fra selskapets side og klagekontoret var derfor avskåret fra å vurdere saken.

I likhet med klagekontoret er nemnda i slike tilfeller avskåret fra å vurdere saken. Det vises her til § 8 siste avsnitt i mandatet for Klagekontoret For Eierskifteforsikring. Nemnda understreker at den ikke har tatt stilling til realiteten i saken. Ved en eventuell senere vurdering vil nemnda derfor enten kunne komme til at forholdet utgjør en mangel ved eiendommen eller ikke.

Konklusjon:
Klagen avvises

Uttalelsen er enstemmig.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-747

Fritidseiendom ble juni 2010 solgt "som den er" for kr. 1 100 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"... *Koselig hytte med sjøutsikt og meget gode solforhold!...*

... **Byggemåte:**

Eiendommen ble oppført i ca. 1974 som en enkel hytte og er senere utvidet. Bjelkelag/stubbloftsgulv på støpte piler, yttervegger i bindingsverk...

... **Mangler:**

... Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig takstmann for nærmere gjennomgang av boligen...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble kjøper opplyst at selger kjøpte eiendommen i 2005 og hadde eid hytta i 5 år. Videre opplyste selger:

"... **Pkt. 7.** Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen...? Svar: Nei.

Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei."

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 29.04.2010 (**bilag 4**) Av rapporten hitsettes:

"Konklusjon/sammendrag

... Boligen virker godt ivaretatt. Det som i hovedsak bemerkes, er mindre lekkasjer i taktekkingen i overgang mellom selve hytta og boden. Noe utslag av fukt ble påvist i overgang gulv/vegg i utbyggets inngangsparti og på gavl mot vest. Ingen direkte råteskader ble påvist. Dette er veggoverflater som er svært værutsatte, og svake løsninger i forbindelse med vinduer/beslag kan være årsaken. Disse forholdene bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak/utbedringer må foretas.

Utover dette ble det ikke påvist spesielle forhold som krever strakstiltak, men selv om hytta for øvrig er i svært god stand, må det fortsatt påregnes generelle oppgraderinger/oppussinger...

... Vedr. tidligere påvist fukt i yttervegg mot nordvest var det ikke lenger tegn til fukt...

... **Forenklet vurdering, tilleggsbygning(er)**

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Båthus på ca 20 m2 beliggende i fellesanlegg ved sjøen (ble ikke besiktiget denne gangen).

Båthuset ligger ikke i direkte tilknytning til sjøen, og båt må derfor fraktes på henger el.lign.

Bygningen er oppført i bindingsverk med vegg-, takplater og port i stål. Bygningen er oppsatt ca i 1980 og kun besiktiget fra utsiden. Den er ikke videre teknisk vurdert, men virker solid og i normalt god stand...

... Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG: 1.

... Yttervegger oppført i bindingsverk, papp (vindtetting) og stående tømmermannskledning.

Tidligere selger opplyser at gavlvegg mot vest ble mer eller mindre utskiftet i sin helhet etter råteskader i 1990. Kledning på sørveggen ble skiftet samtidig.

Det ble tidligere påpekt fukt i gavlveggen, men nåværende eier/selger har foretatt noen utbedringer, og det ble ikke registrert fuktproblemer ved fuksøk fra innsiden.

Kledningen generelt anses fortsatt for å være i generelt god stand. Kun noe mindre oppsprekking av enkelte bord.

Med unntak av vegger ved inngangspartiet er utvendig panel malt for ca 2 år siden... ”.

Kjøper overtok boligen 04.06.2010 (**bilag 1**). I brev av 05.07.2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 5**). Det ble reklamert over fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen til hytta, samt defekte fester til naustport. Vedlagt reklamasjonen fulgte bilder av forholdene. Av reklamasjonen hitsettes:

”... Siste helg var det imidlertid meget godt vær, med temperatur på over 20 grader. Vi kom til hytta fredag ettermiddag (02.07.10). I det vi åpnet ytterdøra, slo muggstanken i mot oss. Åpnet da ytterveggen på et par plasser og her var årsaken til mugglukta: Bordkledningen er slått rett på bindingsverket (uten luftespalte), og på bindingsverket er det montert to lag asfalt-papp (vaflex). Underbordene er pill råtne, og isolasjon og bindingsverk er dyvått. I tillegg er det betydelig ansamling av muggsopp i veggkonstruksjonen.

Til hytta hører det også med en garasje/naust. Denne har en vippeport i stål (portstørrelse ca. 300 x 300 cm. Da jeg åpnet denne første gang falt den rett ned, og det er bare flaks at jeg sitter her og skriver i dag. Årsaken til at porten ramlet ned var at festene er fullstendig opprustet.”.

Byggmester Kjell Hagen AS ble rekvirert til å besiktige hytta, og det ble utarbeidet rapport datert 23.08.2010 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"Skadeårsak:

Det er montert 2 (delvis 3) lag vaflex på bindingsverk, og bordkledningen er slått rett på bindingsverk/papp, dvs. uten luftesjikt mellom vindsperre og bordkledningen. Dette har resultert i at fukt har blitt magasinert i veggene, med påfølgende muggsoppoppblomstring og betydelige råteskader på bindingsverket.

Omfang:

Hele vestveggen, samt deler av sørveggen må utskiftes, dvs. innvendig panel, bindingsverk, isolasjon, bordkledning, 3 vinduer og 1 terrassedør. Arealet av det som må utskiftes er ca. 35 m² (13,4 lm veggghøyde på 2,6 m)...

... Garasjeport må skiftes, da festene til denne er fullstendig opprustet...

... Totalsum inkl. mva. kr. 221.375,-...".

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 25.08.2010 (**bilag 7**). Selskapet hadde forelagt reklamasjonen overfor selger, som hadde opplyst at de ikke hadde kjennskap til de anførte skadene, utover det som ble opplyst til kjøper muntlig og i salgsdokumentene. Det var følgelig ikke snakk om noe opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt bemerket selskapet videre:

"Vurdering av fukt i utvendig kledning:

Det opplyses i taksten på side 4 at:

Det som i hovedsak bemerkes, er mindre lekkasjer i taktekkingen i overgang mellom selve hytta og boden. Noe utslag av fukt ble påvist i overgang gulv/vegg i utbyggets inngangsparti og på gavl mot vest. Ingen direkte råteskader ble påvist. Dette er veggoverflater som er svært værutsatte, og svake løsninger i forbindelse med vinduer/beslag kan være årsaken. Disse forholdene bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak/utbedringer må foretas.

Vurdering av naust:

I salgsoppgaven anfører megler følgende:

Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

Du opplyser til oss at naust ikke ble besiktiget ved din befaring.

Da det foreligger en konkret oppfordring til å utføre en nærmere undersøkelse av eiendommen vil vår vurdering av det reklamerte forholdet bli vurdert som om du som kjøper hadde fulgt den oppfordringen til selger om nærmere undersøkelser av eiendommen.

Spørsmålet blir da om du hadde oppdaget den mangelen du reklamerer på vedrørende vippeporten til naustet.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Etter vår vurdering er rusten i vippemekanismen til naustporten godt synlig. Og ville åpenbart ha vært synlig for deg som kjøper ved en eventuell befaring.

Basert på dette må du anses å ha akseptert den mangelen som måtte foreligge i naustporten. Vi anfører også at det ikke er tatt forbehold om naustets tilstand i ditt bud på denne eiendommen.

Etter en helhetsvurdering kan det tyde på at hytta kan være i behov for vedlikehold basert på byggeår og forhold ellers.

Når det er opplyst om en risiko for skjulte skader og du ikke har foretatt undersøkelser av dette forut for kjøpet, må du anses for å ha akseptert den risiko som ligger i at skadeomfanget kan være større enn først antatt...

... vår konklusjon er at det ikke hefter noen rettslig mangel ved selgers ytelse til deg ved salget av ovennevnte eiendom... ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 27.08.2010 (**bilag 8**). Kjøper viste til selskapets avslag og ønsket en ny og uavhengig vurdering av saken.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 21.09.2010 (**bilag 9**). Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling med følgende begrunnelse:

”Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring finner at saken må hjemvises til Protector Forsikring ASA for fornyet vurdering.

Det er i saken fremlagt en uttalelse fra Kjell Hagen AS, datert 23.08.2010. Det fremgår ikke av den fremlagte korrespondanse om denne uttalelsen er vurdert av Protector Forsikring ASA.

Så lenge det foreligger ny informasjon som ikke er vurdert av Protector Forsikring ASA kan saken ikke behandles ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Klagen blir følgelig å hjemvise til Protector Forsikring ASA for fornyet vurdering.

ANBEFALING

Saken hjemvises til Protector Forsikring ASA for fornyet vurdering.

Sekretariatets avgjørelse kan klages inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring innen fire uker fra dags dato.”.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I brev av 27.09.2010 klaget kjøper saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 10**). Av klagen fremgår kun at kjøper ønsker å få sekretariatets avgjørelse overprøvd av KFE.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fukt- og råteskader i veggkonstruksjon samt defekte fester til naustport utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9.