

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 537

16.9.2016

Saken omhandler:

Isdannelse i takfot og takrenne på tilbygg
Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1978, ble i juni 2015, solgt «som den er» for kr. 2 700 000,-. Overtakelse fant sted 31.juli 2015. Kjøper reklamerte i slutten av mars 2016 til Protector Forsikring ASA («Selskapet») over isdannelse i takrenne og takfot på tilbygg. Kjøper rekvirerte [REDACTED] som utarbeidet rapport 17.03.2016. Som følge av lite fall på nordsiden av tilbygget hadde tint snø rent ned bak takshingel, ned i raftekasse/taktrobord og videre ned langs yttervegg. Når temperaturen sank frøs vannet til og slik hadde det bygget seg opp. Videre fremgikk at yttertaket var bygd opp med en ny konstruksjon over den gamle. Det var ingen tilgang for lufting fra ny konstruksjon til eksisterende da taktroen mellom byggene ikke var fjernet. Det ble anbefalt å montere vindspærre og etableres bedre lufting. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon da det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2. pkt. Selskapet anførte at det ble gitt risikoopplysninger vedrørende boligens alder og takets tilstand forut for avtaleinngåelsen, samt at det var gjort et større verdifradrag som reduserte kjøpers forventninger til boligen. Kjøper kontaktet advokat som klaget saken inn til KFFE. Det ble anført at kjøper hadde fått opplyst at tilbygget var fra 2005, og at selger kjente eller måtte kjenne til isdannelsene som samlet seg bak kledningen. Videre at manglende lufting og vindspærre kunne resultere i alvorlige og kostnadskrevende konsekvenser for kjøper og at forholdet hadde virket inn på avtalen. Subsidiært ble det anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9, 2. pkt., og at det forelå et avvik fra forskriften TEK 97 om krav til tetthet og krav til fuktsikring. Selskapet at kjøper hadde opplyst at tilbygget var fra 2005. Selger hadde opplyst Selskapet om at tilbygget ble bygget på slutten av 1980-tallet og ytterligere forlenget på 1990-tallet. I 2005 ble det kun lagt ny takshingel, og Selskapet fastholdt at selger ikke hadde kjent til det reklamerte forhold. Videre ble det anført at det ikke var sannsynliggjort at man måtte rive takkonstruksjonen og reetablere hele takkonstruksjonen som sådan, og at en etablering av vindspærre ikke var vanlig på den tiden tilbygget ble bygd. Sekretariatet fant at det verken forelå opplysningssvikt eller et vesentlig avvik fra forventet stand. Kjøper var uenig med Sekretariatets vurdering og ba om å få saken overprøvd av KFE ved brev av 07.06.2016. Kjøpers advokat anførte at krav om vindspærre kom på slutten av 1960-tallet, og fastholdt at risikoopplysningene gitt i boligsalgsrapporten kun gjaldt hovedbygget og ikke boligen som helhet. Utbedringskostnader var satt til 204 819,-, og mangelen utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand. Selskapet innga tilsvarende 14.06.2016, og bestred at krav om vindspærre kom på slutten av 1960-tallet. Selskapet fastholdt at selger ikke kjente til det innklagede forholdet, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik fra forventet stand. Selskapet anførte at forholdet ikke var

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

tilstrekkelig dokumentert og at det ikke var sannsynliggjort at hele takkonstruksjonen måtte reetableres.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 204 818,86,- inkl. mva. (kjøpers utbedringskostnader)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda tar først stilling til om isdannelsen i takfoten og takrennen på tilbygget utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7, fordi selger har holdt tilbake negative opplysninger om eiendommen.

Nemnda legger til grunn at selger kjente til oppbygningen da det er han som har utført arbeidet. Selger var imidlertid ufaglært og nemnda kan derfor ikke legge til grunn at han kjente til at oppbyggingen var feil og derav heller ikke hvilke konsekvenser feilkonstruksjonen ville få. I en slik situasjon hadde selger heller ingen foranledning til å opplyse om oppbygningen, se Anderssen; Mangler ved omsetning av boliger (2016) s. 361-362 med videre henvisninger. Det bemerkes i tillegg at selger i sitt egenerklærings skjema har opplyst at arbeidet var utført av ufaglærte.

Nemnda bemerker at selv om selger ikke kjente til at det forelå en feilkonstruksjon, kan det likevel foreligge en mangel dersom selger har opplevd liknende problemer som det klager nå opplever. Overfor nemnda er det imidlertid ikke fremlagt noen form for dokumentasjon som indikerer at selger måtte kjenne til at det dannet seg is på innsiden av raftekassen og panelet. Forholdet utgjør derfor ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette om forholdet utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum, fordi feilen medfører at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Klager har anført at kostnaden utgjør ca. kr 205 000, hvilket er omlag 7,5 % av kjøpesummen. Nemnda registrerer at selskapet i sitt brev til KFE av 14.6.2016 (Bilag 14 til redegjørelsen) viser til en samtale med sin interne byggtekniske avdeling, uten at det er fremlagt noen vurdering. Nemnda finner ikke å kunne legge vekt på en slik

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

udokumentert opplysning og legger derfor til grunn den utbedringsmetoden som gjøres gjeldende av klager og derav også de anførte utbedringskostnader.

I spørsmålet om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det klager kunne forvente, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, medlemmene Vold og Anderssen, har kommet til at eiendommen ikke er mangelfull. I sin vurdering, tar flertallet utgangspunkt i Rt. 2010 s. 103, hvor Høyesterett har kommet til at avviket ved eldre brukte boliger må utgjøre omlag 5-6 %, for at vesentlighetsterskelen skal kunne anses for å være overskredet. I foreliggende tilfelle utgjør utbedringskostnaden omlag 7,5 %. Feilen skyldes imidlertid en ufaglært oppbygging av konstruksjonen og det var nettopp dette forholdet klager var gjort kjent med forut for avtaleinngåelsen. Til tross for at den kvantitative terskelen er overskredet, har flertallet derfor etter en helhetsvurdering kommet til at det problemene med kondens og ising ikke utgjør noen mangel.

Mindretallet, medlemmet Christoffersen, er enig med flertallet i at opplysningen som var gitt medfører at vesentlighetsterskelen må settes noe høyere, men har likevel falt ned på at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er avsagt med slik dissens som fremkommer ovenfor.

Ved behandlingen deltok Vold, Christoffersen, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb
Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1505

Enebolig ble i juni 2015 solgt «som den er» for kr. 2 700 000,-, jfr kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

«... **Byggeår: 1978**

Standard: Innholdsrik enebolig i rolig og barnevennlig boligområde. Ny takteking i 2005...»

I forbindelse med salget ble det utarbeidet boligsalgsrapport datert 07.05.2015 (**bilag 3**). Av rapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«...s. 7 **Takkonstruksjon**

Fabrikkfremstilt mønet/saltakkonstruksjon kledd med taktrobord. En takstol er kappet ved takluke og dermed teknisk sett svekket. Det er ikke registrert deformasjon som følge av dette ... TG: 2

s. 8 **Taktekking**

Taktekking med shingelpapp antatt lagt på eksisterende eldre papplag. Ingen merknader til vindskier og vannbord. Tekkingen antas utført i 2005.

Valgt tilstandsgrad er satt ut fra levetidsbetraktninger for taktekkingsmaterialet. TG: 2 ...»

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 4**) fremgikk følgende opplysninger:

«... Pkt. 8.1 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på taktekking/ takrenner/ beslag? Svar: Ja

Pkt. 8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Svar: Ufaglært ...»

Kjøper overtok eiendommen 31.07.2015 (**bilag 5**).

Kjøper reklamerte til selskapet 29.03.2016. Reklamasjonen er ikke forelagt Sekretariatet, men gjelder isdannelse bak kledning på tak. Kjøper oversendte også bilder som dokumenterte skadene (**bilag 6**).

Kjøper rekvirerte [redacted] til å besiktige forholdet og rapport forelå 17.03.2016 (**bilag 7**). Fra rapporten hitsettes:

« ... Synlig store isdannelse i takfot og takrenne på tilbygg nordsiden. Mye snø og særdeles lite fall på tak. Ved mildvær så har snøen tint, rent ned å trengt seg inn bak shingelen, og rent inn i raftekassen via skjotene på taktro bordene, og videre ned langs yttervegg bak panelet, og når temperaturen har sunket så har vannet frøsne til, og slik har det bygd seg opp. Når vi fjernet underkledningen i raftekassen, viste det seg at hele raftekassen var fullpakket av massivt is. Det samme avdekket vi ved fjerning av overliggere på ytterkledningen på yttervegg.

Oppbygning av yttertak:

Yttertaket er bygd med en ny konstruksjon over den gamle på følgende måte.

Eksisterende: Takbjelker, isolasjon, taktro, shingel.

Så er shingelen på det eksisterende yttertaket fjernet, det er foret opp med nye takbjelker 48x198 i mot taktroen mellom taksperrene på hovedhus, taktro og papp.

Det er ingen tilgang for lufting fra ny konstruksjon til eksisterende, da taktroen mellom byggene ikke er fjernet. Det er heller ikke montert vindspærre over isolasjonen, slik at den varme luften som kommer fra innsiden, varmer opp rommet mellom det gamle yttertaket og det nye yttertaket og blir ikke luftet ut der i fra fort nok, pga. manglende lufting. Slik at på kalde dager da det er stor temperatur forskjell på innsiden og utsiden, vil det oppstå isdannelse i takrennen og ved takfot, fordi

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

snøen nederst mot shingelen, tiner og renner ned til takrennen og takfoten for så og fryse til, og slik bygger det seg opp.

For at dette skal utbedres og unngås, må det monteres vindspærre og bedre lufting etableres ...»

Selskapet av slo kjøpers reklamasjon i brev datert 30.03.2015 (**bilag 8**). Fra selskapets avslagsbrev hitsettes:

«... Selgers opplysningsplikt

Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Selger har ikke lagt merke til isdannelse i sin eiertid, og det reklamerte forhold er helt ukjent for henne.

Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1. ledd.

Vesentlighetsvurderingen

Spørsmålet er da om forholdet er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn dere hadde grunn til å regne med, og at risikoen derfor likevel bør plasseres hos selger, jf. avhendingsloven § 3-9, 2. pkt.

Boligen er bygget i 1978 og det er gitt opplysninger ved salget om at boligen senere er påbygd. Vedrørende taket er både takkonstruksjonen og taktekking gitt tilstandsgrad 2 i boligsalgsrapporten som medfulgte salgsdokumentene. Tilstandsgrad 2 tilsier betydelige svakheter og behov for viktige tekniske utbedringer, slik at ens forventninger til takets standard må reduseres tilsvarende.

Videre ble det i selgers egenerklærings skjema gitt opplysninger om ufaglært arbeid på tak. En slik opplysning må klart anses som en risikoopplysning med tanke på kvaliteten på det utførte arbeid, hvilket innebærer at en ikke kan forvente fagmessig kvalitet.

I tillegg må det fremheves at det i boligsalgsrapporten er gjort et større verdifradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider. Fradraget var på hele 30 %, altså over 1.000.000,-. Et stort verdimesig fradrag indikerer at en som kjøper bør ha begrensede forventninger til eiendommens tilstand, noe som blant annet fremgår av Agder Lagmannsretts avgjørelse av 01.06.2011.

Boligens alder og nevnte risikoopplysninger innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til dere når eiendommen som her er solgt med et «som den er» forbehold i kjøpekontrakten.

Vår vurdering er etter dette at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget, jf. avhl. § 3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav ...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Videre er det i henhold til norsk rettspraksis kun kvalifiserte avvik fra forventbar stand som gir grunnlag for prisavslag/erstatning når boligen er solgt «som den er». Tatt i betraktning påregnelig vedlikehold og alder, må forventningene som kan legges til grunn for det påberopte forholdet reduseres tilsvarende ...

... Basert på en helhetsvurdering er altså vår konklusjon at det ikke foreligger noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser...»

Kjøper kontaktet advokat for bistand. Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 11.04.2016 (**bilag 9**). Fra klagen hitsettes:

«... Protector Forsikring avviste kravet den 30.03.2016. For undertegnede fremstår det som noe uklart hva avslaget begrunnes i. Selskapet vektlegger tilsynelatende tre risikoopplysninger i boligsalgsrapporten som skal danne grunnlag for kjøpers berettigede forventning til eiendommens stand. Undertegnede ønsker å rette noen bemerkninger til disse risikoopplysninger, og det anføres at de nevnte risikoopplysninger ikke angår saken.

For det første vises det fra selskapets side til at boligen ble oppført i 1978. Slik klager ser det, er bygningsåret irrelevant for angjeldende mangel.

Kjøper har fått opplyst at tilbygget er fra 2005. I følge befaringsrapporten er det på tilbygget mangelen befinner seg. Etter rapporten kan man legge til grunn at mangelen oppsto på tidspunktet yttertaket ble bygd med ny konstruksjon over det gamle. Shingelen på det eksisterende yttertaket ble på dette tidspunkt fjernet, hvor det også ble foret opp med nye takbjelker på 48x198 imot taktroen mellom takspærre på hovedhus, taktro og papp ... Mangelen kan oppsummeres med at det ikke ble montert vindspærre, samt manglende lufting.

Den omstendighet at takkonstruksjonen og takteking er gitt tilstandsgrad 2 angår ikke dette forholdet, da det er hovedbygget som er vurdert. Det vises til at mangelen skyldes en konstruksjonsfeil, ved at det ikke ble montert vindspærre eller sikret tilstrekkelig lufting på tilbygget.

For det andre vises det til hvilke opplysninger som ble gitt i egenerklæringsskjemaet. Den omstendighet at det ble lagt ny shingel på taket i 2005, og at dette arbeidet ble utført av ufaglærte, angår ikke dette forholdet, all den tid mangelen skyldes en konstruksjonsfeil som beskrevet ovenfor.

For det tredje vises det til at det i boligsalgsrapporten ble gjort et større verdifradrag for alder. Dette angår ikke angjeldende forhold, all den tid verdifradraget ble gjort for hovedbyggets vedkommende.

Det følger av befaringsrapporten at mangelen må utbedres ved at det monteres vindspærre og at det etableres bedre lufting.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper gjør på denne bakgrunn gjeldende at selskapets avslag var uberettiget, og at klager følgelig har krav på forsikringsdekning under eierskifteforsikringen.

Rettslig grunnlag

... Klager er av den oppfatning at det har formodningen mot seg at selger ikke har kjent til de isdannelse som samlet seg bak kledningen. I alle tilfeller må det legges til grunn at selger måtte kjenne til denne omstendighet. Det vises i den forbindelse til befaringsrapporten, hvor det fremkommer at hele raftekassen var fullpakket av massiv is ... Bildene viser mange og store istapper. Etter det opplyste har selger bodd på eiendommen siden byggeår, og frem til 2015. Det har dermed formodningen mot seg at selger ikke kjente til de omfattende isdannelse, som etter temperaturforskjeller viser seg som istapper fra kledningen om vinteren.

Påbygget er etter det opplyste oppført i 2005. Det fremkommer ingen ytterligere opplysninger om hvem som utførte dette arbeidet. Dersom arbeidet ble utført av selger selv, har det formodningen mot seg at selger ikke kjente til at påbygget ikke ble utført fagmessig. Det vises i den forbindelse til befaringsrapporten som konstaterer at det mangler vindspærre, og at påbygget er heftet med manglende lufting.

Uansett om påbygget ble oppført ved egeninnsats fra selgers side, eller om selger i sin tid benyttet ufaglærte til å oppføre tilbygget, er det tale om opplysninger som er tilbakeholdt, og som det er grunn for kjøper til å regne med å få.

Den manglende luftingen og manglende vindspærre, kan for kjøper resultere i alvorlige og kostnadskrevende konsekvenser, som ytterligere fuktskader, og i verste fall sopp- og råteskader. For å rette opp mangelen må det monteres vindspærre og forbedre luftingen. Dette er en omfattende prosess. Det er på det rene at det er tale om forhold som ville hatt innvirkning på avtalen, på en slik måte at kjøper ikke ville ha betalt markedspris for eiendommen, men snarere en langt lavere pris.

Subsidiært gjøres det gjeldende at det er tale om en mangel i relasjon til avhl. § 3-9 andre punktum, all den tid mangelen medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

Det vises i den forbindelse til det ovennevnte om at mangelen på sikt kan medføre alvorlige konsekvenser for det tilfellet at den ikke blir utbedret. Utbedringen er en omfattende prosess, ved at vindspærre må monteres og det må etableres bedre lufting. Det er grunn til å tro at utbedringskostnadene alene utgjør en vesentlig del av kjøpesummen.

For øvrig vises det til de opplysninger som kjøper ble gitt om eiendommen, som medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Det vises i den forbindelse til selgers opplysning om at tilbygget ble gjort i 2005. Kjøper har ingen forutsetning for å tro at tilbygget ble oppført ved hjelp av egeninnsats eller ved hjelp av ufaglærte. Kjøper har snarere

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

en grunn til å tro at tilbygget ble utført i samsvar med de bygningstekniske krav som gjaldt på dette tidspunktet, og at det ikke heftet noen konstruksjonsfeil. Etter kjøpers oppfatning foreligger et betydelig avvik fra forskriftsmessig stand i henhold til TEK 97, § 8-22 om krav til tetthet og § 8-37 om krav til fuktsikring. Sammenholdt med en slik opplysning vises det til at det i boligsalgsrapporten ble opplyst at bygningsmassen generelt var godt vedlikeholdt ...»

Selskapet oversendte sakens dokumenter samt ytterligere bemerkninger til KFFE ved e-post datert 25.04.2016 (**bilag 10**). Fra selskapets e-post hitsettes:

«... Denne side stiller seg noe uforstående til at kjøper skal ha fått opplyst at tilbygget er fra 2005. Dette stemmer ikke, og selger bestrider at hun skal ha videreformidlet dette til kjøper. I salgsoppgaven er det ikke gitt noen opplysninger om tilbyggets alder. Boligen som sådan er oppgitt å være bygget i 1978, og i boligsalgsrapporten på s. 4 er det ikke oppgitt noe under kolonnen «Rehab. ombygd år». Selger har opplyst til Selskapet at tilbygget mot nord ble bygget på slutten av 1980-tallet, og forlenget ytterligere tidlig på 1990-tallet. Byggearbeidene ble gjort i regi av faglært snekker, men som vennetjeneste. Vi kan ikke se at selger bevisst har tilbakeholdt informasjon rundt byggingen av tilbygget.

I 2005 ble det kun lagt ny takshingel. I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at det ble gjort av ufaglært, noe som underbygger at selger har fylt ut egenerklæringsskjemaet lojalt, og uten intensjon om å villedde kjøper på noe vis.

Det fastholdet at selger ikke har vært kjent med det reklamerte forholdet. Hun har ikke lagt merke til isdannelse nedenfor eller bak kledningen, og forholdet har således vært ukjent for henne. Selger har eid boligen siden byggeår, og det har formodningen mot seg at hun ikke ville gjort ytterligere undersøkelser hvis hun kjente til at det var noe feil med konstruksjonen. Videre er det slik at man som ny eier av en bolig vil se boligen med «nye øyne», og derfor bite seg merke i forhold som selger, som har bodd der i nærmere 40 år, aldri selv har tenkt over. Vi kan derfor ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at dette er et forhold selger måtte ha kjent til, jf. avhendingsloven § 3-7.

Videre kan ikke denne side forstå anførselene om at takstmannens angivelser av tilstandsgrad og verdivurdering kun gjelder «hovedbygget», og ikke tilbygget som er bygget på. Etter en telefonsamtale med takstmann Ingulf Niskavara i dag 25.04.2016, bekrefter han at han har vurdert eneboligen som ett bygg (hovedbygget/Bygg A) og frittstående garasje som et eget bygg (Bygg B). Eneboligen er altså vurdert samlet som et bygg, inkludert tilbygg som er bygget på i ettertid. Når han vurderer takteking og takkonstruksjon på boligen omfatter det også tak- og takkonstruksjon på tilbygget, hvis ikke annet er spesifisert. Det samme gjelder naturligvis verdivurderingen med fradrag, hvor det er en egen vurdering for eneboligen og en egen vurdering for garasjen. Det er altså ikke en egen vurdering til tilbygget selv om det er bygget på i etterkant – det er vurdert som en del av eneboligen. Etter dette fastholder denne side at det for det reklamerte forhold er av betydning i en vesentlighetsvurdering at både takkonstruksjonen og takteking er angitt TG2, samt at det er gjort et større verdifradrag i boligsalgsrapporten.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedrørende utbedring har ikke denne side innsigelser til at det trolig er manglende lufting som har forårsaket kondensproblematikken. Ut fra hvordan takets oppbygging beskrives i oversendte befaringsrapport, kan man da etablere lufting i eksisterende takkonstruksjon ved å fjerne noen bord rundt takkonstruksjonen og åpne opp til luftespalte i hovedkonstruksjonen for å skape sirkulasjon og lufting også i tilbygget. Hva gjelder vindsperre var ikke det vanlig på den tiden tilbygget ble bygd, slik at etablering av vindsperre er å anse som en oppgradering.

Det er ikke dokumentert eller sannsynliggjort at man må rive takkonstruksjonen og reetablere hele takkonstruksjonen som sådan. Forholdet synes generelt å være noe tynt dokumentert, blant annet er verken utbedringstiltak eller kostnader dokumentert, slik at klager heller ikke har rettet et spesifisert krav mot Selskapet.

For øvrig vises det til våre anførsler som fremgår i vår avgjørelse av 30.03.2016, som opprettholdes i sin helhet ...»

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken 09.05.2016 (**bilag 11**). Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet;

«Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt konstruksjonsfeil på tak utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til isdannelse som samler seg bak kledningen, jfr. Avhl. § 3-7. Sekretariatet finner ikke holdepunkter i dokumentasjonen for at tilbygget skal være opplyst fra 2005. Det er imidlertid i boligsalgsrapport og i selgers egenerklæring opplyst at det er lagt ny takshingel i 2005. Dette er opplyst utført som egeninnsats. At selger har lagt ny takshingel i sin eiertid er ikke tilstrekkelig til at sekretariatet kan legge til grunn at selger har vært kjent med det reklamerte forhold på salgstidspunktet.

Sekretariatet vil for øvrig bemerke at selger ikke har opplysningsplikt overfor kjøper om arbeid på eiendommen som selger har grunn til å tro er tilfredsstillende utført.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner sekretariatet det ikke tilstrekkelig dokumentert at isdannelse bak kledningen har vært såpass synlig i selgers eiertid, at det kan legges til grunn at selger måtte kjenne til forholdet ved salget, jf. andre del av kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7. For sekretariatet synes det som at skadeforholdet var skjult både for selger og kjøper ved avtaleinngåelsen, og ble først avdekket av kjøper i mars 2016, omtrent 8 måneder etter overtagelse.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Sekretariatet kommer derfor til at det reklamerte forhold ikke utgjør noen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Spørsmålet blir da om det reklamerte forhold gjør at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt foreligger det en mangel som eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.

Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9, er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Salgsopplysningene viser hva kjøper kunne forvente ved boligens tilstand ved salget.

I salgsdokumentasjonen ble kjøper opplyst at boligen var oppført i 1978 og var således 37 år på avtaletidspunktet. Takkonstruksjon og taktekkning er gitt tilstandsgrad 2, hvilket tilsier middels kraftige symptomer. Det er opplyst at tekkning antas utført i 2005, med shingelpapp antatt lagt på eksisterende eldre takpapp.

Videre ble det gitt et fradrag på kr. 1 152 799,- i boligsalgsrapporten hva gjelder hovedbygget. Dette er hva man må påregne for å få boligen i fullt ut tilfredsstillende stand.

Slik sekretariatet ser det ble kjøper i salgsdokumentene gitt risikoopplysninger knyttet til boligen, som måtte redusere kjøpers forventinger til boligens tilstand ved avtaleinngåelsen.

Slik sekretariatet ser det måtte det være påregnelig for kjøper at det ville påløpe utbedringskostnader til oppgraderinger/utbedring av boligens takkonstruksjon. Forholdet utgjør derfor ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Det er for sekretariatet ikke forelagt utbedringskostnader eller utbedringstiltak. Det bemerkes allikevel at det ved vurdering av utbedringskostnadenes størrelse sammenholdt med kjøpesummen, må man ta utgangspunkt i det en evt. kjøper ville hatt krav på etter at det er gjort fradrag for standardheving.

Vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Basert på de risikoopplysninger kjøper ble gitt i forkant av avtaleinngåelsen kommer sekretariatet til at det reklamerte forhold ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt.»

Kjøpers advokat klaget saken inn til KFE ved brev datert 07.06.2016 (**bilag 12**). Fra advokatens brev hitsettes:

«... Sekretariatet har tilsynelatende lagt til grunn at tilbygget er fra byggeår, nærere bestemt fra 1978. Etter klagers syn har det formodningen mot seg at tilbygget ble bygget samtidig som hovedeiendommen, idet det da ikke ville være tale om et tilbygg. Det antas at selger kan opplyse om når tilbygget ble bygget. Det kan legges til grunn at det var før 2005, men etter 1978. Det kan legges til grunn at ny shingel ble lagt i 2005. Shingelen ble da lagt med et brudd i overgangen mellom yttertak på eksisterende bygg og tilbygg, og ikke sammenhengende. Selger kan opplyse om årsaken til hvorfor taktekingen ble lagt slik, og om taket til tilbygget ble tekket på et annet tidspunkt enn hovedhuset.

Den omstendighet at selger la ny shingel, taler i retning av at konstruksjonsfeil måtte ha blitt avdekket. Dette sammenholdt med isdannelse, som det har formodningen mot seg at selger ikke hadde problemer med i sin eiertid.

Den omstendighet at eiendommen var heftet med konstruksjonsfeil, ved at det ikke var montert vindspærre på tilbygget, er en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Krav om vindspærre over isolasjon på kaldloft, kom mest sannsynlig på slutten av 60-tallet ifølge [redacted] vurdering.

Bilag 2: E-post fra [redacted] av 06.06.2016

Sekretariatet synes å legge til grunn at mangelen var skjult all den tid det tok om lag 8 måneder for kjøper å avdekke mangelen. Det vises i den forbindelse til at mangelen kun kunne avdekkes om vinteren, og det tar noe tid før isdannelsene manifesterer seg.

Det gjøres på dette grunnlag gjeldende at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Videre gjøres det gjeldende at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det medfører ikke riktighet, slik sekretariatet synes å legge til grunn, at tilbygget var fra 1978. Tilbygget, som skaden befinner seg, er av nyere dato. Det har dermed ikke relevans hvorvidt det var gitt risikoopplysninger om takkonstruksjonen på hovedbygget, eller gitt fradrag av kjøpesummen grunnet standarden på hovedbygget.

Kjøper har grunn til å forvente at tilbygget ble oppført av faglærte, ettersom ikke annet er opplyst. Kjøper hadde også grunn til å forvente at bygget var oppført i samsvar med dagjeldende forskriftsmessige krav. Det vises i den forbindelse til at kravet til vindspærre over isolasjon på kaldloft

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

mest sannsynlig ble vedtatt i begynnelsen av 1960-tallet. Det vises til [redacted] uttalelse om dette ...

... Kostnaden ved å få utbedret konstruksjonsfeilen beløper seg til kr. 204.819,- jf. pristilbud fra [redacted].

Bilag 3: Pristilbud for utbedring av konstruksjonsfeil av 06.06.2016

Utbedringskostnadene utgjør 7,58 % av kjøpesummen, hvilket taler for at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ...»

Vedlagt klagen fulgte e-post fra [redacted] datert 06.06.2016, bildebevis på at shingelen er lagt med et brudd i overgangen, samt pristilbud for utbedringskostnader satt til kr. 204 818,86,- (**bilag 13**).

Fra e-posten fremgikk at [redacted] var sikre på at tilbygget var bygd før 2005, men at de ikke kunne svare på hvilket årstall det var i fra. Videre uttalte de, etter samtale med Sintef Byggforsk samt Direktoratet for byggkvalitet, at det mest sannsynlig ble vanlig med vindsperre over isolasjon på kaldloft på slutten av 60-tallet. Dersom det ikke trådte i kraft på slutten av 60-tallet, mente de det var i 1981-82.

Selskapet oversendte tilsvaret samt byggteknisk dokumentasjon i e-post av 14.06.2016 (**bilag 14**). Fra Selskapets tilsvaret hitsettes:

« ... Som opplyst i vårt tilsvaret til sekretariatet datert 25.04.2016, er tilbygget bygget på slutten av 1980-tallet, og forlenget ytterligere ved kjøkkendelen ca. 1992. Kjøkkenet er et furukjøkken, og det er opplyst i boligsalgsrapporten å være fra 1992. Kjøper kan således ikke ha hatt objektive forventninger om at tilbygget er av nyere dato enn dette. Selger opplyser at alt snekkerarbeid innvendig og utvendig ble utført av snekker [redacted] (nå død), som var en kjent snekker i byen.

Angående shingel lagt i 2005, kan det fra selgers side orienteres om at shingel ble lagt samtidig på hele taket.

Vedrørende krav om vindsperre over isolasjon, bestrides at dette kom på 1960-tallet. Kravet i byggeforskriftene er at bygninger skal ha god lufttetthet. Det er altså et krav om tetthet, og for å oppnå optimal lufttetthet må ytterkonstruksjonene bygges med dampspærre på varm side og vindsperre på kald side. Byggforskriftenes tetthetskrav er definert ved «lekkasjetallet», som er et uttrykk for målt luftlekkasje i boligen. Krav til lekkasjetall ble første gang tatt inn i Byggforskriften i 1982 og kravene ble skjerpet i 2007. Det er fremdeles ikke et spesifikt krav til at vindsperre må benyttes, men at konstruksjonen må være så tett at lekkasje er innenfor forskriftskravet. Se vedlagte redegjørelse fra SINTEF Byggforsk; s. 9 om krav til lufttetthet og s. 13 om prinsipper for lufttetting.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedr. avhl. § 3-7

Selskapet kan ikke se det er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger måtte kjenne til problemer med isdannelse bak kledning/feil ved takkonstruksjon. Vi kan ikke se at den omstendighet at selger la ny shingel taler i retning av at konstruksjonsfeilen måtte ha blitt avdekket. Det er gitt opplysninger om at shingel ble lagt ufaglært, og det kan således ikke forventes at eventuelle konstruksjonsfeil fremstår som åpenbare for vedkommende. Tvert i mot har det formodningen mot seg at selger fikk kjennskap til feilen allerede i 2005 uten å foreta utbedringer. Det bemerkes at selger bebodde boligen selv i hele 10 år etter at ny shingel ble lagt, og det ble ikke foretatt noen arbeider med taket i disse årene.

Selger hadde ikke kontret kjennskap til hvordan taket var bygd. Hun er ikke fagkyndig snekker, og snekker som utførte arbeidene påpekte ingen feil ved konstruksjonen. Kjøper kan ikke ha grunn til å regne med å få opplysninger om feil selger ikke har kjennskap til. Det er å strekke opplysningsplikten for langt.

Det fastholdes at selger ikke hadde kjennskap til forholdet. Det foreligger således ikke mangel etter avhl. § 3-7.

Vedr. avhl. § 3-9 2. pkt

... Det bemerkes at årsaken til at smeltevann renner inn bak shingel synes å knytte seg til at taket på tilbygget har lite fall. Som det fremgår på s. 2 i vedlagte leggeanvisning, må det benyttes underlagsbelegg i tillegg til shingel dersom takvinkelen er lavere enn 18 grader. Dette synes ikke å være tilfellet her. All den tid kjøper har fått opplysninger om at tak er lagt ufaglært, kan det heller ikke forventes at det er lagt fagmessig.

Videre er det vår vurdering at det reklamerte forholdet ikke er tilfredsstillende dokumentert. Det vises til at det ikke er utarbeidet en fullstendig reklamasjonsrapport over forholdet, men kun et enkelt notat over én side. Utbedringskostnadene fikk Selskapet forelagt seg først nå, i forbindelse med at saken klages inn til nemnda. Videre er det ikke dokumentert hvorfor det er nødvendig å reetablere hele takkonstruksjonen, all den tid notatet kun legger til grunn at det «må monteres vindsperre og bedre lufting etableres». Utbedringskostnadene er heller ikke spesifiserte, slik at det er vanskelig å ta stilling til hver enkelt post. Slik forholdet er dokumentert er det på ingen måte forsvarlig for Selskapet å betale ut et prisavslag her.

Saken er gjennomgått med selskapets interne byggetekniske avdeling, som mener det er fullt ut mulig å etablere lufting i eksisterende konstruksjon. Det synes således å være tilstrekkelig å etablere lufting og evt. vindsperre i eksisterende konstruksjon, samt legge nytt tak med underlagsbelegg. Dette alternativet synes ikke å ha blitt vurdert. Som nevnt fremgår det ingen begrunnelse for hvorfor tilbudet er på over kr. 200 000,- er nødvendige arbeider.

Under enhver omstendighet skal det gjøres et betydelig fradrag for standardheving dersom hele takkonstruksjonen og taktekkingen inkl. takrenner legges på nytt. Ikke bare vil det bety helt nye

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

bygningdeler med forlenget levetid, men også arbeid utført etter dagens forskrifter samt 5 års reklamasjonsadgang mot håndverker.

Det fastholdes at forholdet ikke utgjør et vesentlig avvik fra det avtalte jf. avhl. § 3-9 2. pkt.

For øvrig vises til vår tidligere redegjørelse av 30.03.2016, samt vårt tilsvarende til KKFE av 25.04.2016.

Dersom KFE kommer til at det foreligger grunnlag for prisavslag bes det om at det tas stilling til prisavslaget størrelse ...»

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt isdannelse/feilkonstruksjon tak utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, annet punktum. Samt å ta stilling til prisavslaget størrelse dersom det konkluderes med at det foreligger en mangel.