

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 539

16.9.2016

Saken omhandler:

Fuktskade tak, manglende isolering/råteskade dårlig malerarbeid/sprekkdannelse.
Avhendingsloven § 3-9, 2. pkt.

Rekkehus, oppført i 2002, ombygd i 2013, ble i desember 2013 solgt «som den er» for kr. 7 700 000,-. Overtakelse fant sted 02.01.2014. I mars 2016 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA («selskapet») over fukt i tak og vegger, dårlige vinduer, herunder at vinduet beveget på seg når man trykte på det. Endelig ble det også reklamert over dårlig malingsarbeid og sprekkdannelse. Forholdene ble oppdaget 14.03.2016. Kjøper rekvirerte BTE Consult til å besiktige eiendommen. Takstmannen var av den oppfatning at fuktinnsiget skrev seg fra svakhet/utetthet i taktekkingen Hva gjaldt vinduene var det råteskader i karmpartiet, tre av vinduene var av meget dårlig kvalitet og i betydelig dårligere stand enn hva man kunne forvente av vinduer fra 1998. Som følge av manglende isolering rundt glassflatene ville dette kunne medføre kaldere hus, manglende beslag kunne videre medføre fuktskader i konstruksjonen. Riss og sprekkdannelse ble ansett som påregnelig. De totale utbedringskostnadene ble estimert til kr. 230 625,- inkl. mva. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon. De fant ikke holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet fant heller ikke at det forelå et vesentlig avvik fra forventet stand, jfr. avhl. § 3-9, 2. pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE. Sekretariatet kom, under tvil, til at forholdet utgjorde et vesentlig avvik, jfr. avhl. § 3-9, 2. pkt. Sekretariatet viste til at boligen var i vesentlig dårligere stand rent kvalitativt - boligen fremstod i salgsdokumentene som forholdsvis ny. Til tross for at utbedringskostnadene lå i nedre sjikt kvantitativt var ikke det til hinder for at vesentlighetskriteriet kunne være oppfylt. Selskapet er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 230 625,- inkl. mva,-. (kr. 113 250,- inkl mva tak, kr. 80 000,- inkl. mva vinduer, kr. 37 375,- inkl. mva innvendige overflater)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er enig med selskapet i at Rt. 2007 s. 1587 ikke har tilstrekkelig likhetstrekk med den foreliggende saken og at dommen av denne grunn har begrenset relevans. Det

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

vises i den sammenheng blant annet til at flere av bygningsdelene som det er avdekket feil med i den foreliggende sak, herunder med tak og vinduer, var opplyst å være fra 2002 eller eldre, følgelig ikke fra 2013 da ombyggingen var opplyst foretatt.

Med bakgrunn i opplysningene som fremkom av salgsdokumentasjonen finner nemnda at det i vesentlighetsvurderingen vil være mer nærliggende å ta utgangspunkt i Rt. 2010 s. 103. Høyesterett kom der til at det kvantitative avviket, med mindre andre særlige forhold tilsier det, minst bør ligge i størrelsesorden 5-6 % for at den kvantitative delen av vurderingen skal kunne være oppfylt. I foreliggende sak utgjør det kvantitative avviket omlag 3 % av kjøpesummen. Etter en helhetsvurdering kommer nemnda til at eiendommen nok var i dårligere stand enn det klager kunne forvente. Eiendommen var imidlertid ikke i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Feilene utgjør derfor ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Selskapet gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Christoffersen, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb
Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-1509

Rekkehus ble i desember 2013 solgt «som den er» for kr. 7 700 000,-, jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

«... **Byggeår**
2002 og 2013

Byggemåte

Det som i dag er H,J og K ble i 2002 bygget som stall og gymsal, ombygget og rehabilitert i 2013 til rekkehus og fremstår som nye. Fundamentert med betong, trolig til faste masser, trolig til faste masser/fjell. Takkonstruksjonen av tre tekket med torv. Grunnmur i murkonstruksjon. Trekonstruksjon, utvendig panelt og malt. Fasadene ble sist malt/pusset opp i 2013.

Vinduer og terrassedør med 2- og 3-lags glass produsert i 1998, 2003 og 2013.»

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte boligen i 2011, at «boligen var «ny»» og at de selv ikke hadde bodd i boligen.. Videre opplyste selger blant annet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Kommentar:
«Eiendommen ble bygget som stall/gymsal i 2002. Plan og bygningsetaten ga tillatelse til
bruksendring og tillatelse til ombygging til 3 rekkehusenheter i november 2012...»

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 30.09.2013 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

«Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Byggeår: 2002. Iflg. Norsk eiendomsinformasjon

Ombygd: Ombygget og rehabilitert i 2013. Dette godkjent bruksendring ifølge eier.

...Konstruksjoner og innvendige forhold

Bygning generelt

Det som i dag er H, J og K ble i 2002 bygget som en stall og en gymsal, og ble ombygget og rehabilitert i 2013 til rekkehus.

...Takkonstruksjoner

Trekonstruksjon tekket med torv

Sekundære bygningsdeler utvendig, generelt.

Trekonstruksjon, utvendig panelt og malt.

Fasadene ble sist malt/pusset opp i henhold til eier i 2013.

Vinduer

Vinduer og terrassedør med 2 og 3 lags glass produsert i 1998, 2003 og 2013.

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

...Påkostninger: Ny parkett og fliser i 2013 i henhold til eier.

Overflater og innvendige vegger

...Påkostninger: Overflatene i boligen er rehabilitert/bygget i 2013 i henhold til eier

..Innredning og garnityr for våtrom

...Påkostninger: Badene ble bygget i 2013

...Teknisk verdi bygninger

...Fradrag (alder, utidmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst.arbeider) 80 000

Teknisk verdi bygninger: 4 600 000»

Kjøper overtok eiendommen uten forbehold 02.01.2014 (**bilag 5**).

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Ved reklamasjonsskjema datert 29.03.2016 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Forholdet ble oppdaget 14.03.2016. Fra kjøpers reklamasjon hitsettes;

« Som det fremgår av takstpapirer var selve leiligheten ny ultimo 2013 og vi flyttet inn 2/1-14.

Vi har tre separate forhold;

1. *Vannlekkasje som følge av at smeltevann kom inn fra tak eller vannrenne. Det siste virker ikke så sannsynlig da det ikke var store mengder med is og snø i rennene. Det samlet seg fukt i tak (legger ved bilde) og vegg.*
2. *Svært dårlige vinduer på terrasse-/stueside, som vi antar også bidrar til lave innetemperaturer på vinterstid. Treverk under vindu har en «kjeksaktig» konsistens og vi har oppdaget at vi beveger på selve vinduet når vi trykker på det.*
3. *Generelt dårlig malerarbeid og mye sprekkdannelser.»*

Vedlagt reklamasjonen fulgte bilde av fukt i taket (**bilag 7**).

Kjøper rekvirerte BTE Consult til å besiktige eiendommen og rapport forelå 29.04.2016 (**bilag 8**). Fra rapporten hitsettes;

«1. *Beskrivelse – Fuktskade i vegg/tak*

..Takkonstruksjonen er bygget opp med isolert sperretak og drager. Videre er det lagt et bordtak tekket med asfaltpapp og en knotteplast som skal forhindre sig av torv, samt drenerer /luft fuktighet som kan komme inn/oppstå mellom asfaltappen og knotteplasten.

I dette tilfellet er det benyttet en torvtakskonstruksjon med isolasjon i sperresjiktet.

Etter en kontroll av tekkingen og dremløsningen av takvannet kunne undertegnede se at det i tillegg til vanlig takrenne konstruksjon var lagt en innvendig renne, denne rennen består av åpen dremsledning med fiberduk/separasjonsduk rundt. Innvendig renne benyttes som regel når dette sjiktet er lagt opp på torvhalsstokken. Undertegnede er av den oppfatning at fuktinnsiget skyldes en svakhet/utetthet i taktekkingen og at den innvendige renne kan føre til en oppdemning av vannet ved at fiberduken tetter seg. En økt fuktbelastning og et svakt punkt i tekkingen vil da kunne fuktgjennomtrenging i takkonstruksjonen.

Undertegnede har vurdert tilbakeslag som følge av isdannelser utette beslag tilknyttet takrenne, men på bakgrunn av konstruksjonens oppbygning er dette lite trolig. Videre har undertegnede også vurdert kondensproblemer. På bakgrunn av eiers opplysninger om at det er fukt inne oppstår i nedbør og smelteperioder, samt at det ikke har vært problemer med inneklimate i form av høy luftfuktighet og kondens finner undertegnede også kondens som lite trolig lekkasjeårsak.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon

Fukt har gjort seg synlig i overgang vegg i himling i boligens stue. Dette er med stor sannsynlighet en følge av utettheter tilknyttet takkonstruksjonens tettesjikt. Skadens omfang er forholdsvis beskjedt og begrenser seg til noen skjolder i overgang vegg tak.

Utbedring

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi en utbedring som omfatter nødvendig kontroll og tetningsarbeider av takkonstruksjon, samt sliping og maling av innvendige fuktskjolder.

...2. Beskrivelse – Vinduer

Vinduene i boligen er som opplyst i verdi- og lånetakst av varierende alder. Det er tre vinduer i stuen som er av meget dårlig kvalitet hva produkt og montering angår. Nevnte vinduer er nok av de eldste verdi- og lånetakst omfatter og fra 1998. Glassrutene er av typen to lags isoleringsglass og det kan virke som at glassene i disse er byttet og ut og at karmen er av eldre dato. Det mangler isolasjon rundt glassene og beslag er ikke lagt tilfredsstillende.

Bildet (henviser til bilder i taksten) viser 5 mm glippe mellom karm og glass. Det er isolert med polyuretansskum enkelte steder. Videre har flere dekklistene og pakninger falt helt eller delvis av.

På bildet kan vi se at beslaget under vinduet ikke er tett mot vinduskarmen. I dette området kan det komme fuktighet inn, men på befaringstidspunktet var det ikke symptomer på fuktig eller skadet materiale.

Det var også åpenbart råteskader i karmparti under glassvinduet. Her var trevirket helt mykt.

Konklusjon

Tre av vinduene i stuen er av meget dårlig kvalitet og i betydelig dårligere stand enn man kan forvente fra vinduer produsert i 1998. Som følge av manglende isolering rundt glassflatene vil dette bidra til et kaldere hus. Manglende beslag kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Utbedring

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi utskifting av tre vindusflater som er plassert i stuen. Utbedringen er å betrakte som en vesentlig standardheving da vinduer ifølge Sintef har en antatt levetid fra 20-60 år.

3. Beskrivelse – Innvendige overflater

Det er noe oppsprekking av sparklede og malte gipsbelagte flater. Sprekkdannelsene knytter seg i all hovedsak til områder mellom bygningsdeler som mellom to veggflater eller overgang gulv vegg. Disse sprekkdannelsene er ikke helt uvanlig da det i et bygg av trevirke vil være naturlige spenninger/setninger. Utover dette er det også noe dårlig «finish» enkelte steder hva sparkling angår.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Forholdet som knytter seg til innvendige overflater er av estetisk betydning og har ingen teknisk betydning for konstruksjonen.

Nåværende eier påpekte synlige gipsplateskjøter generelt og spesielt på boligens hems. Dette er ikke snakk om riss eller sprekkdannelse, men man kan se at det er ujevnheter ved skjøtene. Synligheten av disse ujevnheterne tilknyttet skjøtene mellom gipsplatene er først og fremst en følge av vinduene på hems som kaster inn et flatt lys. At det er ujevnheter tilknyttet skjøtene er imidlertid ikke uvanlig, med mindre platene helsparkles. Sparkel bygger litt ut over platene og dette blir synlig på store himlingsflater hvor dagslys eller annen lyskilde treffer flatene riktig.

Konklusjon

Det er noe riss og sprekkdannelse, samt ujevnheter i de sparklede overflatene som er å betrakte som «normalt» i lys av metode og konstruksjonsprinsipp. Videre er det noe dårlig «finish» arbeid tilknyttet sparkelarbeidet. Dette er dårlig pussing, festing av hjørnestål og skruer som ikke er sparklet over.

Utbedring

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi en utbedring som omfatter dårlig finisharbeid».

Utbedringskostnadene tilknyttet pkt. 1 ble estimert til kr. 113 250,- inkl. mva. Kostnadene til pkt. 2 ble estimert til kr. 86 075,- inkl. mva. Kostnadene til pkt. 3 ble estimert til kr. 37 375,- inkl. mva.

Ved brev datert 10.05.2016 avslo selskapet kjøpers reklamasjon (**bilag 9**). Fra selskapets avslagsbrev hitsettes;

«... Vannlekkasje fra tak:

Selger har i sin eiertid ikke hatt problemer med vannlekkasje fra tak. Selger har opplyst om de forhold han var klar over, herunder at taket er fra byggeår, 2002. da selger ikke har opplevd vannlekkasje fra taket, kunne han heller ikke opplyst om dette. Det foreligger således ikke opplysningssvikt fra selger vedrørende dette forholdet.

Dårlige vinduer og fukt i treverk under vindu:

I verdi- og lånetaksten samt notatet fra selger vedlagt salgsoppgaven, er det opplyst at vinduene er av varierende alder, herunder fra 1998, 2003, 2013. Det er således opplyst at ikke alle vinduer er nye. Selger har i sin eiertid ikke merket at vinduene er av dårlig kvalitet. Selger har også her opplyst om de forhold han var klar over, at deler av vinduene er av eldre dato. Selger har således opplyst om de forhold han var klar over. Det presiseres at selger forut for et salg ikke har noen undersøkelsesplikt til for eksempel å undersøke om vinduene er i dårligere stand enn hva som kan forventes ut fra deres alder og lignende.

Sprekkdannelse og maleriarbeider:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger har ikke hatt kjennskap til sprekkdannelse eller dårlig kvalitet på malerarbeider. Maleproduktene ble kjøpt fra Maxbo, og selger var av den oppfatning at dette var vanlig gode produkter.

Vi kan på bakgrunn av redegjørelsen overfor ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller de anførte forhold. Spørsmålet blir videre om opplysningene ville ha virket inn på avtalen. Innvirkningsvurderingen er objektiv. Det følger av rettspraksis at det ikke er tilstrekkelig at kjøper hevder at avtalen ville ha blitt inngått på andre vilkår, da dette kan hevdes av kjøper i de fleste saker. I den foreliggende sak er det gitt opplysninger om at taket og bygningskroppen utvendig er fra byggeår. Videre så er det opplyst at flere av vinduene er av eldre dato. Det er således ikke skapt forventninger om nytt tak eller nye vinduer, og følgelig påregnelig for kjøper at visse utbedringskostnader kan påløpe. Ser man dette i sammenheng med de relativt lave utbedringskostnadene i forhold til boligens kjøpesum, er vår vurdering at opplysningene ikke kan ha virket inn.

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

Spørsmålet er da 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 2002 og ombygd i 2013. Vinduer er opplyst at er fra henholdsvis 1998, 2002 og 2013.

Lekkasjen i taket bærer preg av å være en mindre lekkasje, med et relativt beskjedent omfang. Ved kjøp av en brukt bolig er det alltid en risiko forbundet med funksjonssvikt, feil og mangler kan oppstå. Ved inngåelse av avtalen ble det opplyst at yttertak er fra byggeår, da det ved ombyggingen kun ble gjort visse utbedringer innvendig. Det ble således ikke skapt en forventning om at taket er nytt. Ut over dette er kostanden for å reparere taket lav, sett i sammenheng med boligens kjøpesum. Det må i utbedringskostnadene foretas et standardhevingsfradrag ettersom utbedringene vil heve standarden ut over det som kunne forventes av avtalen. Kostnadene vil således bli enda lavere.

Vinduene er som nevnt oppgitt å være av varierende alder. Videre så er det helt vanlige vinduer i boligen. Vanlige vinduer har ifølge SINTEF Byggforsk en levetid på mellom 20 og 60 år. De eldste vinduene, som er de vinduene det er reklamert over, ligger således nært opptil forventet levetid. Det er følgelig påregnelig at det kan oppstå funksjonssvikt, feil og lignende på vinduene. Utbedring av vinduene vil i tillegg føre til en vesentlig heving av vinduenes stand, og det må således foretas en betydelig standardhevingsfradrag.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Oppsprekking av innvendige overflater er ikke uvanlig ved ombygging og nybygg, da dette kommer av bevegelser i bygget. Det er således påregnelig at slikt kan inntreffe. At det gjort noe «dårlig finish» på overflatene kan ikke anses som en mangel all den tid det var synlig forut for avtaleinngåelsen. Videre så er utbedringskostnadene minimale og forholdene er kun av estetisk betydning.

De samlede utbedringskostnadene før standardhevingsfradrag er kr. 236 7000. Dette utgjør 3,1 % av kjøpesummens størrelse. Da det som nevnt må foretas flere og betydelige standardhevingsfradrag, vil kostnadene bli enda lavere. Ser man dette i sammenheng med hva som kunne forventes, kan vi ikke se at de reklamerte forholdene utgjør en vesentlig mangel.»

Ved e-post datert 20.05.2016 klaget kjøper saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**bilag 10**).

Fra kjøpers klage hitsettes;

«..Vår sak er på tre nivåer hvor vi i utgangspunktet tenkte at det bare var vår lekkasje i tak som ville være omfattet av eierskifteforsikring, da dette må anses å være en skjult mangel. Bygning er satt opp i 2002/2003 og er således ikke veldig gammelt. De øvrige forholdene det reklameres er ovenfor selger, som selv ikke har bodd i boligen, men som har utviklet et eksisterende bygg til boenheter i egen næring.

Vi mener det bør være grunn til å reklamere på vinduer som viser seg å være i langt dårligere forfatning enn hva vi kunne forvente oss av en bolig med verditakst på 8,5 MNOK. Likeledes er det levert svært dårlig malerarbeider slik at boligen bør males på nytt etter vare 2 år. Disse forholdene er isolert sett taksert til samlet kr. 123 000,-

Takarbeider er taksert til kr. 113 000,-, men det forutsetter at man får lokalisert utettheten innenfor det som er beskrevet.

Vi kan ikke forstå at «standardhevingsfradraget» skal, helt eller delvis, brukes som avgjørende argument for å avvise saken. Vi ser her en sluttregning på +- 250`kr etter 2 år og hadde ikke gått inn på avtalen med dette som premiss.»

Selskapet oversendte sakens dokumenter i brev av 31.05.2016 (**bilag 11**).

Endelig dokumentasjon i saken ble oversendt KFFE i e-post av 24.06.2016 (**bilag 12**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 27.06.2016 (**bilag 13**). Sekretariatet kom, under tvil til at de reklamerte forhold samlet sett medførte at boligen avvek vesentlig fra hva kjøper kunne forvente, jfr. avhl. § 3-9, 2. pkt.. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt eiendommen har mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold som 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 de reklamerte forhold. Det fremgår av dokumentasjonen at selger har opplyst om vinduenes alder. Selger har ikke opplysningsplikt om forhold kan ikke kjente til, og sett hen til at arbeidene i eierseksjonen er utført av fagkyndige og selger selv aldri har bodd i boligen kan det ikke legges til grunn at han kjente til feilkonstruksjonene.

Sekretariatet finner det heller ikke tilstrekkelig dokumentert at selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen etter avhl. § 3-8.

De reklamerte forhold utgjør ikke en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1.pkt.

Spørsmålet blir da om de 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 av boligens tilstand ved salget.

Det fremgår av salgsdokumentene at bygningen ble oppført i 2002, og at den ble ombygd og rehabilitert i 2013. Fasadene ble malt i 2013, mens taket stammet fra byggeår. Det er videre opplyst at vinduene er av ulik stand, hvorav de eldste ble produsert i 1998.

Utover dette er det ikke opplyst om eventuelle svakheter eller konstruksjonsfeil i boligen, og kjøper hadde dermed en berettiget forventning om at boligen var i forholdsvis ny og god stand. Det kan ikke anses påregnelig for kjøper at det ville bli nødvendig med omfattende utbedringer så kort tid etter anskaffelsen av boligen. Hva gjelder vinduene fremgår det av takstrapporten at de er i betydelig dårligere stand enn hva man kan forvente av vinduer fra 1998.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I et slikt tilfelle, hvor boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne forvente rent kvalitativt, er det ikke til hinder for at det anses å foreligge en vesentlig mangel at utbedringskostnadene kvantitativt ligger i nedre sjikt av den grense høyestrett har trukket opp.

Dette fremgår av Rt.2007.1587 hvor utbedringskostnadene utgjorde 3,23 % av kjøpesummen og man på tross av dette kom til at det forelå en vesentlig mangel fordi det var snakk om en nesten ny leilighet av høy standard, og at et utett tak skapte en utrygghet som ville være uakseptabel i et slikt avtaleforhold.

Tilsvarende er det i foreliggende sak snakk om en nyoppført bolig hvor utbedringskostnadene før standardhevingsfradraget vil utgjøre 3,07 % av kjøpesummen. Sekretariatet kan ikke se at standardhevingsfradraget vil utgjøre en vesentlig endring av kostnadene sett hen til de berørte bygningsdelenes alder.

Basert på kjøpers forventning om en nylig oppført og nyrehabilitert bolig kommer Sekretariatet, under tvil, til at de reklamerte forhold utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Det foreligger etter denne en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Sekretariatet tar ikke stilling til utmåling av prisavslagets størrelse etter avhl. § 4-12, all den tid en slik utmåling ikke har blitt vurdert av selskapet, jf. Mandatet til KKFE. Sekretariatet vil imidlertid bemerke at det ved utmålingen av prisavslaget er sikker rett at det skal gjøres et fradrag for den forbedrede standard en slik utbedring vil medføre, sett i forhold til hva kjøper kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet.»

Selskapet klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved brev datert 27.07.2016 **(bilag 14)**. Av selskapets klage hitsettes:

”... selskapet er ikke enig i vurderingen og ønsker saken overprøvd av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Denne side er uenig i vurderingen av om det foreligger ansvar etter avhl. § 3-9, 2. punktum. Vi kan ikke se at er tatt hensyn til de rettslige og faktiske ulikheter som de ulike reklamasjonsprostene har, særlig med hensyn til alder og karakter. Vi vil knytte noen kommentarer til hver enkelt post hva gjelder det kvalitative vilkåret, og vurdere dem samlet ved det kvantitative vilkåret.

Finish-arbeider

Når det gjelder dårlige utførte finish-arbeider, fremkommer det i tekstrapporten utarbeidet av Sondre Hansson, heretter kalt «takst SH», at forholdene er synlige. Det følger av rapporten at det gjelder «dårlig pussing, festing av hjørnesål og skruer som ikke er sparklet over». Disse estetiske mangler, som heller ikke innebærer noen funksjonssvikt, er forhold som etter sin karakter var synlig på tidspunkt for salg. De er således akseptert ved budaksept og må anses for å være en del av det avtalte

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

mellom partene, all den tid boligen er solgt med et «som den er»-forbehold. Det følger av avhl. § 3-1, jfr. § 3-10 (1) at forhold som var synlige, og således kjent for kjøper, ikke utgjør noen mangel etter avhendingslovens regler.

Subsidiært må det anses for å ha blitt reklamert for sent. Forholdenes karakter tilsier at de i hvert fall må ha blitt oppdaget kort tid etter overtagelse og en reklamasjon fremsatt først 29.03.2016 vil under enhver omstendighet anses for sent etter avhendingslovens regler, jf. § 4-19 (1).

Kostnader knyttet til dette punkt, må for alle tilfeller, trekkes fra i sin helhet.

Vinduer

Når det gjelder vinduene er det på det rene at disse er fra 1998, dette bekreftes i takst SH. Opplysningene er også formidlet ved salg og følger av avtalen mellom partene. Kjøper har etter dette vært klar over at enkelte vinduer i boligen var nært opptil forventet levetid, da de overtok boligen. KKFE bemerker at et standardhevingsfradrag ikke vil utgjøre «en vesentlig endringer av kostnadene sett hen til de berørte bygningsdelers alder». Dette til tross for at det er på det rene at vinduene det reklameres over er nært opptil den forventede levetid vinduer har, og at funksjonssvikt innenfor dette levetidsintervall er påregnelig. Dette har vi beskrevet nærmere i avgjørelse datert 10.05.2016. Et standardfradrag skal som kjent gjenopprette balansen i kontraktsforholdet. Et forhold ved boligen som er nært opptil forventet levetid og begynner å vise tegn til svekkelse, utgjør ikke noe avvik fra det avtalte.

Et passende aldersfradrag for vinduer, så nært opptil den forventede levetid, må settes til 80-100 % av kjøpesummen. Det må som et minimum fratrekkes 80 % av kostnadene knyttet til denne posten, ettersom man som kjøper ikke kan ha berettigede forventinger til at disse vil vare betydelig lenger enn det de allerede har vart. Etter dette utgjør kostandene for vinduene kr. 17.215,-.

Tak

Når det gjelder vurderingens kvalitative side, vil vi påpeke at lekkasjen fra taket er opplyst å være «beskjedent» i omfang og at det «begrenser seg til noen skjolder i overgang vegg tak». Bo er derfor ikke enige i at taklekkasjen kan anses for kvalitativt sett være av «vesentlig dårligere stand enn hva kjøperen kunne forvente». Det ser videre ut til at KKFE har vektlagt tiden det tok fra kjøperen overtok boligen, til de oppdaget forholdet. Vi vil bemerke at det har gått over to år fra overtagelse til oppdagelse, hvilket ikke er spesielt kort tid avhendingslovens forstand. Vi kan således ikke se at dette trekker i retning av «vesentlig avvik».

Det forhold at deler av bygget er rehabilitert i 2013, skal, om vi forstår KKFEs vurdering korrekt, bidra til at forholdet må anses som vesentlig. Riktignok kan man som kjøper etter disse opplysninger forvente at en rekke forhold skal være av god stand, men forholdene det her reklameres over, knytter seg ikke til denne rehabiliteringen – tvert i mot er taket fra 2002 og vinduene fra 1998.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter dette, kan vi ikke se at taket, ei heller øvrige forhold, fremstår som noe kvalitativt avvik fra forventet stand. Det er av mindre art og omfang og ikke av spesielt «ny» dato, som var tilfellet i Rt-2007-1587. Det er ingenting knyttet til lekkasjen, som er egnet til å fremstille forholdet som «vesentlig» i lovens forstand, annet enn at det gjelder et tak.

Det er i praksis en rekke ganger uttalt at utgangspunktet for den kvantitative vurderingen er minimum 5-6 % av kjøpesummen. Dette kan fravikes dersom særlig sterke omstendigheter taler for at forholdet likevel bør anses som vesentlig. Inneværende sak skiller seg imidlertid fra Rt-2007-1587, som vist til av KFFE. I denne sak var leiligheten ny, kun tre år gammel, og lekkasje i tak hadde tidligere vært et problem som var forsøkt utbedret. I vår sak er taket 14 år gammelt da lekkasje oppstod, og ingenting indikerer at det hadde vært et problem tidligere. I LH-2016-51650 oppsummeres rettstilstanden på dette punkt. Saken gjaldt lekkasje på bad, og det ble bemerket at kjøpere ikke hadde grunn til å forvente utbedringer på tidspunkt for kjøp. Likevel fant retten at det ikke forelå grunnlag for å fravike utgangspunktet på minimum 5-6 % av kjøpesummen. Retten viste her til 2007-dommen og fant at dette tilfellet var særegent grunnet alderen og lekkasjeproblematikken.

I vår sak utgjør kostandene til reparasjon av taket kr. 113 250,-. Sammen med kravet knyttet til vinduene, etter standardfradrag utgjør kostandene til sammen kr. 130 465,-. Dette tilsvarer 1,69 % av kjøpesummen på kr. 7,7 millioner kroner. At standardfradrag må trekkes fra før vesentlighetsvurderingen følger av praksis og juridisk teori, det kan blant annet vises til LB-2008-143915, LH-2011-161205, LB-2016-51650, Rt-2002-1425 og Bergsåker s. 213. Denne prosentandel ligger langt under den tersket Høyesterett har lagt seg på, med eller uten de kvalitative momenter som trukket frem av KFFE.

Etter dette opprettholder selskapet sitt synspunkt i saken og vi ber om at KFE tar stilling til saken».

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt de reklamerte forhold representerer en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2. pkt.