

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 225

06.12.10

Saken omhandler: Råteskader i boligens bordkledning, bunnsvill og stendere.

Enebolig oppført i 1958, ble juni 2010 solgt ”som den er” for kr. 890 000,-. Overtakelsen fant sted 18.02.2010. I mai 2010 reklamerte kjøper til selskapet over avdekkede råteskader i yttervegg (bordkledning, bunnsvill og stendere). Det ble innhentet uttalelse fra byggfirma som uttalte at det var vanskelig å fastlå årsaken til råteskadene før konstruksjonen ble åpnet, men at skaden kunne skyldes en tidligere lekkasje fra tak eller vinduskonstruksjonen. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at skadene verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Etter nok et avslag ble saken klaget inn til KKFE. Sekretariatet kom under tvil til at råteangrepet ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Videre fant sekretariatet det ikke tilstrekkelig dokumentert at det forelå opplysningssvikt fra selgers side. Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse til KFE, og fastholder at det foreligger mangel etter §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Kjøper viser blant annet til at sekretariatet ikke har lagt til grunn det forhold at selger unnløt å informere om at det lå jord oppover veggen til boligen. Videre tilbakevises det at kjøper måtte forvente slike råteangrep ved kjøp av en bolig fra 1950.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 87 750,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om råteskadene utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8 eller § 3-9 annet punktum, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin avgjørelse av 01.09.10. Herunder er nemnda enig med KKFE i at spørsmålet om det foreligger mangel etter § 3-9 annet punktum er noe tvilsomt. KKFEs vurdering er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7. I henhold til denne bestemmelsen, utgjør forholdet en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få og den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på avtalen mellom partene.

Ut fra sakens dokumenter er det på det rene at selger verken kjente eller måtte kjenne til de konkrete råteskadene. Det fremstår imidlertid overveiende sannsynlig at selger kjente til at

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

det var noe jord oppover deler av veggen. I denne saken er det imidlertid ikke det forholdet selger kjente til som er årsaken til den avdekkede råteskaden. Nemnda viser til rapporten fra Sinclair Mur og Bygg AS av 03.06.10. Dette legger også klager til grunn i sin klage til nemnda. Slik nemnda vurderer det, er det dermed en markant forskjell mellom det selger ikke opplyste om og den avdekkede skaden. Og selv om uttalelsen direkte gjelder spørsmålet om heving, ikke mangelsspørsmålet, viser nemnda her til prinsippet som kan utledes av Rt. 1998 s. 1510 (s. 1518-1519) hvor det uttales at: ”Ut fra lagmannsrettens fremstilling av saksforholdet må det imidlertid, som nevnt, legges til grunn at selgerne verken kjente til eller burde ha forstått at det var et hussoppangrep i eiendommen. Det selgerne kjente til og unnlot å opplyse om, var en råteskade. Dette er noe annet enn en hussoppskade. Unnlåtelsen av å gi opplysninger om råteskaden kan derfor etter min mening ikke tillegges den avgjørende betydning ved vurderingen av kontraktsbruddet som lagmannsretten har tillagt det.”

For at selger skal ha opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7, er det under enhver omstendighet en forutsetning at det er snakk om en omstendighet kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om. Bildene nemnda har fått seg forelagt viser at det var et marginalt område på den nederste del av veggen som var dekket med jord. Å pålegge en selger en plikt til å videreformidle slike opplysninger til interessenter, vil etter nemnda sitt syn være å strekke selgers opplysningsplikt for langt. Ved omsetning av nær sagt enhver brukt eiendom vil det foreligge mindre ufullkommenheter som i denne saken. For boligomsetningen generelt, og for boligkjøpere spesielt, vil det ikke være en praktisk om alle slike forhold opplyses. Man risikerer da at opplysninger om sentrale forhold ved eiendommen forsvinner i en mengde opplysninger om mindre ufullkommenheter.

Nemnda er etter dette kommet til at klager ikke hadde grunn til å regne med å få opplysninger om jordansamlingen. Forholdet utgjør etter dette heller ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-738

Enebolig ble juni 2010 solgt ”som den er” for kr. 890 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

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

"... Eldre enebolig beliggende i et rolig boområde...

Byggeår: 1958...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble kjøper opplyst at selger kjøpte boligen i 1995 og hadde bodd i boligen i 14 år. Videre opplyste selger:

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

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 22.11.2009 (**bilag 4**) Av rapporten hitsettes:

*"... **Konklusjon/sammendrag***

Eldre liten enebolig som trenger noe vedlikehold og fornying av overflater. Anbefaler tilleggisolering av vegger og himlinger.

*... **Veggkonstruksjon og utvendige fasader***

... Bindingsverk av tre

Vurderinger:

Eier opplyser at veggene er isolert med matter, tilleggisolering anbefales.

Liggende utvendige panel.

Vurderinger:

Utvendige fasader er normalt godt vedlikeholdt. Fare for fuktskader i underkant panel ved terrasse dekke av betong...

*... **Taktekking***

... Vindskier og vannbor av tre.

Vurderinger:

Noe fuktskadet, skiftes ut når taktekking skiftes. Tg: 2-3...".

Kjøper overtok boligen 18.02.2010 (**bilag 1**).

I brev av 18.05.2010 reklamerte kjøperne til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over avdekkede råteskader i boligens bordkledning, bunnsvill og stendere. Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte bilder av skadeforholdet. Av reklamasjonen hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"... Vi viser til vedlagte bilder som viser vesentlig råteskade på vegg i boligen i [eiendommen]. Skaden var umulig å oppdage før kledning ble tatt av, og bunnsvill og delvis stendere var meget fuktig. Det viser seg at kledning, stenderverk, svill og kanskje også innvendig kledning er vesentlig råteskadet og må skiftes. Vi vil også påpeke at jordrollen delvis er fylt oppå kledningen og skaden her er sannsynligvis også betydelig. Foreløpig er kledningen her ikke tatt av, da jeg vil avvente svar fra Protector.

Skaden var umulig å se før treverk var tatt av (kledningen) og all snø var forsvunnet. Se vedlagte tilbud på reparasjon...".

Kjøper oversendte pristilbud/rapport fra Sinclair Mur og Bygg AS datert 03.06.2010 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

"... **Skadeårsak**

Det er vanskelig for oss å si noe om skadeårsaken før konstruksjonen er åpnet. Det som er på det rene, er at det ikke har noe med ytre påvirkninger fra bakken å gjøre. Veggene / svillene ligger i god avstand fra bakkenivå, og det er ikke muligheter for tilsig av vann her. Det som evt kan være, er en gammel tak lekkasje, eller at vann har slått seg inn i vindus konstruksjonen. Det kan også være feil bruk av overflatebehandling (maling etc) men dette er lite sannsynlig da huset ikke har, etter det vi kan se, samme skadene andre plasser.

Vi må imidlertid åpne konstruksjonene før vi kan finne den endelige årsaken til råteskadene...

... **Pris inkl. mva** **kr. 87.750,-**".

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 09.06.2010 (**bilag 7**). Det ble lagt til grunn at selger ikke hadde gitt uriktige opplysninger eller holdt tilbake opplysninger om eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre bemerket selskapet følgende vedrørende avhl. § 3-9, 2.pkt:

"... Et sentralt moment i vesentlighetsvurderingen er hvor gammel den aktuelle bygningsdelen er ... her dreier det seg om en bolig oppført i 1959. Boligen er således 51 år gammel. Tatt i betraktning boligens alder vil det derfor være påregnelig at denne vil ha et behov for vedlikehold og utbedringer...

... Det er også slik at en god del av bygningsdelene nå vil være utgått på levetid. Punktene som fremgår av pristilbudet til Sinclair Mur og Bygg AS vil i stor grad innebære en ren oppgradering/vedlikehold ... Slike forhold dekkes ikke av forsikringen.

Videre er det av betydning hvilke opplysninger som er gitt ved salget. Følgende fremgår av boligsalgsrapporten:

"Eldre liten enebolig som trenger noe vedlikehold og fornying av overflater. Anbefaler tilleggsisolering av vegger og himlinger".

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Takstmannen har videre gjort fradrag for elde, slitasje og alder på hele 700 000,-. Dette beløpet nærmere seg det som faktisk ble betalt for boligen, og er en klar indikasjon på at det er påregnelig med utbedringer...

... Det generelle inntrykket boligsalgsrapporten gir, er at man ved kjøp av denne boligen måtte påregne en god del utbedringer...

... etter en totalvurdering medfører det påberopte forholdet ikke at det foreligger et klart misforhold mellom boligens faktiske og avtalte stand, slik avhendingsloven forutsetter. Det foreligger derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. jf. § 3-1."

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og påklaget selskapets avslag i brev av 01.07.2010 (**bilag 8**). Av brevet hitsettes:

"... Avhendingsloven og opplysninger gitt i salgsprosessen m.v.

... a)

På s. 3 i boligsalgsrapporten, under konklusjon/sammendrag står det: "eldre liten enebolig som trenger noe vedlikehold og fornying av overflater. Anbefaler tilleggisolering av vegger og himlinger."

b)

På side 6 i boligsalgsrapporten, under kommentar, fremgår det at den beregnede verdireduksjon på kr. 700.000,- i relasjon til teknisk nyverdi (kr.1.537.200,-) – "er satt etter en samlet vurdering for elde, slitasje og vedlikehold"

c)

På side 10 i boligsalgsrapporten fremgår det at "utvendige fasader er normalt godt vedlikeholdt. Fare for fuktskader i underkant panel ved terrasse dekket av betong"

d)

På side 11 i boligsalgsrapporten fremgår det ved vurderingen av vindskier og vannbord av tre "Noe fuktskadet, skiftes ut når takteking skiftes"

e)

Av selgers egenerklæringsskjema pkt. 7 fremgår det at selger ikke kjenner til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen..."

I boligsalgsrapporten er det ikke nevnt noe om råte eller fare for råteskader.

Konklusjon

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det er ingen ting i det som nevnes under ovenstående eller det kjøper så og/eller ble gjort kjent med under visningen som tilsier at kjøper skulle ha grunn til å regne med at det var råteskader på eiendommen på de steder det ble avdekket og i et slikt omfang.

På side 8 i boligsalgsrapporten fremgår det at eiendommens antatte markedsverdi er kr. 750.000,-. Den ble kjøpt for 890.000,-. Det er kr. 140.000,- eller 18,6 % over antatt markedsverdi...

... Vurdering

Samlet fremstår råteskadene som så omfattende at eiendommen må anses å være i "vesentlig ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles".

Kostnadene ved utbedringsarbeidene er kr. 87.750,- inkl. mva... tilsvarer 9,85 % av kjøpesummen...

... Mangelen gir grunnlag for prisavslag. prisavslaget skal – i mangel av at annet er godtgjort – fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet, jf. avhl. § 4-12, 2.ledd. De endelige utbedringskostnadene kjenner en ikke enda."

Selskapet fastholdte sitt avslag i brev av 23.07.2010 (**bilag 9**). Her ble det blant annet bemerket:

"... Etter vår oppfatning er det på det rene at [kjøper] har kjøpt en bolig han måtte forvente å gjøre en god del med. Det er snakk om en eldre bolig, over 50 år gammel. Boligen har en enkel standard. Det er opplyst om vedlikeholdsbehov. Overflater må fornyes. Tilleggsisolering av boligen anbefales. Verdireduksjon som følge av elde, slitasje og vedlikehold er satt til 700 000,-. Det er tett opptil den faktiske kjøpesummen. Utvendig kledning er gitt tilstandsgrad 1-2, der 2 indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Forventet levetid på trepanel er 40-60 år. Det er registrert fukt i yttervegger i rom under terreng. Antakelig skyldes dette kapillært oppsug fra grunn. Betongen suger fuktighet. Boligen ligger i skrånende terreng, og det er synlig at deler av trepanelen er dekket av jord.

Ovennevnte forhold setter utgangspunktet for hvilke berettigede forventninger en kjøper kan ha...

... På denne bakgrunn opprettholdes selskapets standpunkt..."

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 10.08.2010 (**bilag 10**). Av klagen hitsettes:

"... Protector Forsikring viser til at det er synlig at deler av bordkledningen var dekket av jord. Da visning ble holdt og kontrakt inngått var det snø, slik at det ikke var synlig at det lå jord oppå bordkledningen. Dette ble det heller ikke opplyst noe om under visningen. Opplysninger om dette er av betydning for kjøper og skulle vært opplyst i boligsalgsrapporten, og i alle fall ved visningen. Det er således gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen, jf. avhl. § 3-7. Hadde opplysningene vært kjent for kjøper på tidspunktet for budgivning og kontraktsinngåelsen, ville de ha virket inn på handelen...

... Konklusjon

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det er en vesentlig mangel at opplysningen om at det lå jord opp på bordkledning ikke ble meddelt kjøper i forbindelse med salget...

... Utbedringskostnadene i tilbudet av 03.06.10 tilsvarer 9,85 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene innebærer ikke standardheving av betydning. Det er spørsmål om å sette eiendommen i den stand den var, med nytt reisverk, isolasjon og utvendig kledning. Det eneste som kan komme i betraktning i forbindelse med utbedringsarbeidene som reduksjon av et prisavslag, er forlenget levetid på den utvendige kledningen som skiftes ut...

... Mangelen gir grunnlag for prisavslag...

... I tillegg kreves dekket tapte leieinntekter og utgifter til juridisk bistand."

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 25.08.2010 (**bilag 11**). Selskapet opprettholdt sitt standpunkt og anførte at det ikke forelå erstatningsansvar for tapte leieinntekter og utgifter til juridisk bistand.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 01.09.2010 (**bilag 12**). Sekretariatet kom til at det reklamerte forhold verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatet var noe i tvil når det gjaldt avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes:

"Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil det foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om, forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.

Det er ikke sannsynliggjort at selger har hatt eller måtte ha kjennskap til de forhold som er oppdaget i veggene.

Det foreligger følgelig ingen mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7.

Spørsmålet blir så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen.

Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det skal da bemerkes at opplysningene som er gitt i selgers egenerklæringsskjema er et uttrykk for selgers subjektive oppfatning av eiendommen og kan ikke ses som en objektiv beskrivelse av eiendommens tilstand.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum vil eiendommen ha en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da 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.

Det er tale om et omfattende råteangrep. Det taler for at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Det dreier seg imidlertid om angrep på bygningsdeler som til dels er svært gamle. Ved gamle bygningsdeler er det grunn til å være forberedt på fukt- og råteskader. Det taler mot at det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare. Det er videre sekretariatets oppfatning at bygningsdelenes alder må tillegges ikke ubetydelig vekt.

Utbedringskostnadene utgjør 9,85 % av kjøpesummen. Imidlertid omfatter utbedringskostnadene også ny utvendig kledning, isolering og maling. Dette er arbeider som kjøper uansett måtte være forberedt på å måtte utføre ut fra opplysningene i salgsoppgaven og boligens alder. Utbedringskostnadenes størrelse kan derfor ikke legges til grunn i sin helhet.

Sekretariatet har etter dette, under noe tvil, kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare, og det foreligger følgelig ingen mangel ved eiendommen.”.

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 17.09.2010 (**bilag 13**). Kjøper fastholdte sine tidligere anførsler som ble gjort gjeldende i klagen til KKFE. Videre bemerket kjøper:

”... KKFE anfører at det ikke er sannsynliggjort at selger har hatt eller måtte ha kjennskap til de forhold som er oppdaget i veggen.

De nevner ikke det forhold at det lå jord opp over veggen. Det må selger ha visst. Det var godt synlig når snøen var gått. Da salget ble gjennomført var det snø og umulig å oppdage dette. Selv om dette ikke hadde forårsaket råteskadene, så ville det gitt grunnlag for kjøper til å stille spørsmål ved dette om han hadde visst det. I så tilfelle ville veggen blitt undersøkt og mangelen avdekket.

I tilknytning til avhendingsloven § 3-8 så anfører KKFE at egenerklæringen er selgers subjektive oppfatning. Selvsagt er det det, men det er likevel krav til at det som opplyses innebærer riktighet...

... KKFE slår fast at det er tale om et omfattende råteangrep, og at det derfor foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.punktum.

Men så vises det til at det dreier seg om angrep på bygningsdeler som er til dels svært gamle. ved gamle bygningsdeler er det grunn til å være forberedt på fukt- og råteskader.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Til det er å si at i [...]distriktet er ikke bygninger/bygningsdeler fra 1950-tallet svært gamle. Svært gamle bygningsdeler i dette området er i alle fall minst hundre år.

I [området] hvor [eiendommen] ligger er det tørt klima. Det gjør at bygninger kan stå i mer enn hundre år og være i bruk uten noe vesentlig vedlikehold så sant de er riktig konstruert, slik at for eksempel vann ikke får anledning til å trenge inn og bli liggende i konstruksjonen.

Om det er slik at jord mot/på veggen ikke er årsak til råteskadene, så må det skyldes en feilkonstruksjon som har gjort at det har blitt råteskader på nordveggen på bygningen.

Noe tilsvarende finnes ikke på øvrige vegger/områder på bygningen.

De aktuelle råteskadene hadde ikke kjøper noen rimelig grunn til å regne med skulle finnes på denne bygningen, ut fra taksten og forholdene ellers.

Konklusjon

Samlet fremstår råteskadene som så omfattende at eiendommen må anses å ha være i "vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles" ...

... Hadde det ikke vært for råteskadene i reisverket så hadde reisverket og utvendig kledning fortsatt vært fullgod. Det følger av faktum at utvendig kledning ellers på huset er like god.

En er derfor kommet til at det ikke kan være riktig å gjøre fradrag for standardheving i videre utstrekning i dette tilfellet. Det er spørsmål om å sette eiendommen i den stand den var opprinnelig, med nytt reisverk, isolasjon og utvendig kledning...

... Mangelen gir grunnlag for prisavslag ... I tillegg kreves dekket tapte leieinntekter og utgifter til juridisk bistand... ”.

I e-post av 28.09.2010 fastholdte selskapet overfor KFE sitt tidligere standpunkt (**bilag 14**). Selskapet bestred at det forelå erstatningsgrunnlag for tapte leieinntekter og utgifter til juridisk bistand. For det tilfellet nemnda skulle komme til at det forelå en mangel så bestred selskapet kravets størrelse.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt råteangrep i husvegg utgjør mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.