

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 205 28.06.10

Saken omhandler:

Dårlig lufting av takkonstruksjon. Reklamasjonsspørsmål, avvisning hos sekretariatet.

Enebolig oppført i 1962, ble i 2005 solgt "som den er" for kr. 1 890 000,-. Overtakelsen fant sted 01.07.2005. I desember 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over lekkasje fra yttertaket på loft. Forholdet ble oppdaget ved at det luktet mugg på loft. Det ble uttalt i reklamasjonen at kjøper ved tidligere anledninger hadde reagert på at pappesker var myke, men at de tenkte at dette skyldtes relativt luftig loft. Det ble utarbeidet skaderapport som konkluderte med at taket var for dårlig utluftet, noe som medførte kondens og fukt. Selskapet avslø kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger hadde reklamert for sent. Det ble anført at forholdet burde ha blitt avdekket på et langt tidligere tidspunkt. Subsidiært utgjorde forholdet ingen mangel etter avhendingslovens regler. Kjøper klaget saken inn til KKFE og anførte at de ikke kunne ha avdekket forholdet på et tidligere tidspunkt og at de hadde reklamert rettidig. Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling hos KKFE med den begrunnelse at det ikke kunne ta stilling til om kjøper burde oppdaget mangelen på et tidligere tidspunkt ut i fra den skriftlige dokumentasjonen alene. Det var behov for umiddelbar bevisførsel i form av partsforklaringer, hvilket det ikke var adgang til hos KKFE. Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse til KFE, og ber om at nemnda vurderer reklamasjons- og mangelsspørsmålet på bakgrunn av den fremlagte dokumentasjon.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 172.812,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet sin vurdering av 03.05.10. Vurderingen er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-678

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Enebolig ble i 2005 solgt ”som den er” for kr. 4 200 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

”Byggeår: 1963 modernisert og utbygd over tid...”.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2003, og hadde bodd i boligen i ca. 2 år. Videre opplyste selger blant annet:

”Spm. 7. Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep av skadedyr? Svar: Nei.

Spm. 9. Kjenner du til utettheter i terrasse / garasje / tak / fasade? Svar: Ja. Litt fuktighet gjennom terrasse.”.

Vedlagt kjøpekontrakten fulgte gammel verdi- og lånetakst fra da selger kjøpte boligen i 2002, datert 18.10.2002 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

”... Sammenfattet takstbeskrivelse

... Eiendommen anses for å være i normalt god vedlikeholdsmessig stand, alder tatt i betraktning, og har vanlig bruksslitasje p.g.a elde og bruk...

... 260 Yttertak

Tresperrer i tre med takstein. Papptekking på tilbygget.

Vedlikehold, elde, utidsmessighet o.l:

Papp på tilbygg ble skiftet i 1998. Taket er kun visuelt befart fra bakkenivå, ingen detaljert registrering er foretatt...”.

Kjøper overtok boligen 01.07.2005 (**bilag 1**).

I brev av 29.12.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 5**). Det ble reklamert over lekkasje i yttertaket. Av reklamasjonen hitsettes:

”Vi har oppdaget lekkasje i yttertaket. Dette ble oppdaget da vi var på loftet for å hente ned julepynten. Loftet er et sted hvor vi er kanskje to-tre ganger i året, og det er da selvsagt ikke så lett å oppdage slike ting. I ettertid vet vi jo at vi også tidligere har reagert på at pappesker har vært myke, men har ikke tenkt noe mer over det, annet enn at det jo er et fuktig loft og at det må ha vært høy luftfuktighet. Nå til jul ble vi imidlertid møtt med av mugglukt da vi kom dit opp, noe som gjorde at vi begynte å lete etter hva som kunne lukte, og fant altså deretter spor av fukt i takbjelker og bord...”

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Nedenfor skal man fylle ut bygningens alder. Ettersom det står oppgitt 1963 i papirene må vi få tilføye at annen etasje ble bygget ca. midt på 70-tallet en gang. Det var tidligere en en-etasjes bolig med flatt tak. Vi har derfor skrevet 1975 på bygningens alder ettersom det er alder på den del av bygningen der det nå er en fuktskade.”.

Kjøper rekvirerte takstmann Ketil A. Asbjørnsen til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet befæringsrapport datert 04.03.2010 (**bilag 6**). Takstmannen konkluderte med at takkonstruksjonen var for dårlig utluftet. Av rapporten hitsettes:

”2.2 BESKRIVELSE AV FORHOLDENE MED ÅRSAKSVURDERING

1. Dårlig / for lite lufting av yttertak konstruksjonen.

Når man satt opp tilbygg med flatt tak ble luftingen i gesims kasse delvis stengt igjen med tak papp, dette ble gjort for å få et tett tak på tilbygget.

Det er tatt ut lufter spalter på 2 sider av tilbygget men det er ikke nok luft gjennomstrømming.

På befæringen var det opp til 2 cm is på innsiden av taktro.

Fuktig luft fra boligen ellers treffer kald side under taktro å det kondenserer, kondensen blir så til is å dette gjentar seg gang etter gang.

Eier satte på vifter for å hindre at dette skulle bli en stor vannskade.

Ved tilførsel av luft forsvant isen på taktro.

Problemet kommer tydeligere frem i år siden det har vært en lengre periode med kulde.

Det er mest is på side med dårlig lufting.

3.1 KONKLUSJON

... Yttertaket må bygges om for å tilfredsstille luft gjennomstrømnings behovet for yttertaket...

... 3.2 UTBEDRINGSKOSTNADER

... Totale utbedringskostnader 172 812.”.

Vedlagt rapporten fulgte bilder av skadeforholdet.

Selskapet av slo kjøpers reklamasjon i brev av 08.04.2010 (**bilag 7**). Selskapet anførte prinsipalt at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Her ble det bemerket:

”I dette tilfellet er det gått ca 4 ½ fra det tidspunkt dere overtok huset til deres reklamasjon ble datert. Ut i fra skadeårsaken, er vi av den oppfatning at problemet burde ha blitt avdekket i løpet av den første vinteren dere bodde i boligen. Dette er i overensstemmelse med reklamasjon og skaderapporten ettersom det er oppgitt at dere tidligere har kjent at lagrede gjenstander på loftet har vært våte og takstmannen har skrevet at problemet kommer tydeligere frem i år. Etter vår oppfatning, burde problemet blitt

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

avdekket tidligere, jf. avhendingsloven § 4-9, samt at dere burde ha reklamert på et tidligere tidspunkt jf. avhendingsloven § 4-19. Dere har derfor tapt retten til å anføre forholdet som en mangel... ”

Videre bemerket selskapet at det reklamerte forhold var et resultat av ekstraordinært vær i perioden etter overtakelse og at det derfor var forhold kjøper selv hadde risikoen for. Det ble videre anført at forholdet uansett ikke utgjorde en mangel ved eiendommen. Selskapet viste til at det ikke hadde blitt gitt uriktige eller holdt tilbake opplysninger om eiendommen. Eiendommen avvek heller ikke vesentlig fra hva kjøper hadde grunn til å regne med. Dette ble begrunnet med at alle bygningsdeler har begrenset levetid, og at det var grunn til å tro at taket er fra 1970-tallet, og at alderen derfor var et symptom på negative forhold da taket hadde oppnådd en slik alder at utskiftning ville være påregnelig.

Kjøper klaget saken inn til KKFE i e-post av 08.04.2010 (**bilag 8**). Når det gjaldt reklamasjonsspørsmålet anførte kjøper:

”... Protector anfører at vi har kjent til skaden / mangelen i lang tid. Denne påstanden er feil, og må etter hva vi kan skjønne, være tatt rett ut fra luften.

... De påstår videre at vi skal ha funnet våte gjenstander på loftet. Dette er helt feil, vi har aldri funnet noen våte gjenstander på vårt loft. Denne påstanden må også være tatt rett ut av luften.

... Likeledes påstår Protector at vi burde oppdaget feilen mye før, ettersom vi har bodd i huset i 4,5 år. Men denne feilen har ikke vært mulig å oppdage før, nettopp fordi den ikke har vist seg før. Tidligere har den bare vært en antydning til litt mykere kanter på diverse pappesker. Vi er ikke eksperter, og vi har selvsagt undersøkt om det kan komme noe fuktighet inn noe sted, men som sagt, taket er potte tett, og da kan det ikke forventes at vi, som ikke er bygningsutdannet, skal forstå at dette har noe med manglende lufting å gjøre! Vi har antatt at dette har hatt noe med høy luftighet å gjøre. Årsaken til den manglende luftingen har derimot vært der i mange år, det er riktig. Men vi som ikke er fagfolk, har ikke hatt noen forutsetninger for å kunne forstå at dette er en mangel. (derimot vil selger av huset ... burde visst noe om dette, han er nemlig bygningsarbeider. I så fall burde jo han nevnt dette for oss)...

... Vi har ikke oppdaget denne mangelen før. Nettopp fordi denne mangelen ikke har åpenbart seg for oss tidligere. Den åpenbarte seg i år, sannsynligvis fordi vi hadde kulde over en lengre periode. Men det er ikke noe mindre mangel av den grunn...”

Når det gjaldt mangelsspørsmålet bestred kjøper at taket hadde oppnådd en slik alder at utskiftning ville være påregnelig, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 03.05.2010 (**bilag 9**). Sekretariatet kom til at saken måtte avvises fra realitetsbehandling hos KKFE. Her bemerket sekretariatet:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”Det er på det rene at det er reklamert innenfor den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år. Det første spørsmålet som reises er hvor vidt det er reklamert innen rimelig tid fra kjøper oppdaget eller burde oppdaget forholdet. Det er ikke bestridt at forholdet faktisk ble oppdaget midt i desember 2009.

Problemstillingen blir dermed om forholdet burde vært oppdaget på et tidligere tidspunkt. Kjøperne har vedgått at de ”tidligere har reagert på at pappesker har vært myke”. Sekretariatet er av den oppfatning at dette faktum vil kunne være av avgjørende betydning for om det kan sies at kjøper ”burde ha oppdaga” feilen.

Det er Sekretariatets oppfatning at man ikke kan ta stilling til om kjøper burde oppdaget mangelen ut fra de opplysninger som fremkommer i den skriftlige dokumentasjonen alene. For på en forsvarlig måte å kunne vurdere om kjøper burde oppdaget forholdet på et tidligere tidspunkt finner Sekretariatet at det er nødvendig å motta umiddelbar bevisførsel i form av (fortrinnsvis) partsforklaringer.

Klagekontoret for Eierskifteforsikring har utelukkende skriftlig saksbehandling, og kan ikke motta umiddelbar bevisførsel i form av for eksempel partsforklaringer. Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring finner etter dette at saken må avvises fra realitetsbehandling ved Klagekontoret.

Sekretariatet finner hjemmel for sin avvising i mandatet for Klagekontoret § 5, bokstav B) hvoretter Sekretariatet kan avvise klager som ”vanskelig lar seg behandle uten [...] annen bevisvurdering”.

I og med at Sekretariatet har kommet til at saken må avvises fra realitetsbehandling på grunn av at det ikke på forsvarlig vis kan vurderes om det er reklamert i tide, foretas det ingen vurdering av om det foreligger en mangel ved eiendommen.”

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post av 10.05.2010 (**bilag 10**). Her anførte kjøper:

”Det ser ut til at man har sett seg litt blind på vår første kontakt med Protector, der vi skriver at vi har oppdaget en lekkasje i yttertaket. Vi sendte denne henvendelsen fordi vi så at det var fukt på en takbjelke og et takbord. Etter at Protector fikk denne beskjednen, ble vi bedt om å skaffe en takstmann, hvilket vi da gjorde. Etter å ha besiktiget loftet vårt, så han at det ikke var noen lekkasje i taket, men fukten kom av at det hadde vært rimdannelse, og dermed blitt fukt når rimet hadde tint, pga forandringer i været. Det ble laget rapport som forteller om denne konstruksjonsfeilen, og vi ber om at vår første henvendelse blir sett bort fra. Vi har altså aldri hatt noen taklekkasje, det er ikke det som ligger til grunn for fuktigheten på vårt loft. Det var feil av oss å trekke denne slutningen. Det blir også helt feil av dere å legge dette til grunn for behandling av saken. Vennligst forhold dere til fagmannens konklusjon i hans rapport, og se bort i fra våre antakelser.

Når det gjelder om vi har meldt fra i tide, synes vi det blir helt feil at man her tviler på om vi har det. Selvsagt meldte vi fra umiddelbart etter at vi oppdaget det vi trodde var fukt i taket, vi var jo så raske at vi til og med trakk feil konklusjon...

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Dersom man forlanger at vi skal kunne vite/forstå dette, vil vi i så fall påpeke at da må tidligere eier bli stilt ansvarlig for det samme, ettersom han jo som sagt er bygningskyndig. I så fall blir det han som må svare for at vi ikke er gjort oppmerksomme på dette!...”

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt konstruksjonsfeil ved kan realitetsbehandles i KFE hva gjelder reklamasjonsspørsmålet. Videre blir spørsmålet om forholdet utgjør mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.