

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 195

25.05.10

Saken omhandler: Råteskader i tilknytning til baderom.

Enebolig oppført i 1989-90, ble august 2009 solgt "som den er" for kr. 1 590 000,-. Overtakelsen fant sted 01.11.2009. I januar 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over råteskader i tilknytning til baderom. Det ble fremlagt uttalelse fra takstmann som konkluderte med at det var store råteskader på baderommet, på bærende konstruksjoner, delevegg og deler av gulv i soverom. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger ikke hadde kjennskap til de skjulte skadene, samtidig som at det ble gitt en rekke risikoopplysninger i boligsalgsrapporten knyttet til boligens bad. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet kom til at råteskader på baderom verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Det var snakk om skjulte råteskader slik at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt. De risikoopplysninger som kjøper ble gitt om boligens bad, samt utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot kjøpesummen, gjorde videre at det ikke forelå noe vesentlig avvik ved eiendommen etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper har klaget saken inn til KFE, og fastholder at utbedringskostnadenes størrelse gjør at det foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 59 587,50,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet sin vurdering av 08.03.10.. Vurderingen er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne. Når det gjelder sekretariatets vurdering av avhendingsloven § 3-9 annet punktum, bemerker likevel nemnda at det kvantitative avviket kun er et av flere momenter i helhetsvurderingen, og det indikerer kun hvor den *nedre* grense skal gå for at forholdet i det hele tatt skal kunne utgjøre en mangel.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-646

Enebolig ble august 2009 solgt "som den er" for kr. 1 590 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utarbeidet verdi- og lånetakts datert 16.06.2009 (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

"Bebyggelse: ... Enebolig fra 1989-90 ... Middels boligstandard...

... Pkt. 310 Sanitærinnstallasjoner, generelt

... Badet har vinylbelegg (v.k. – varmeskade i belegg + lokal dårlig skjøting). Laminatsplater på vegger. Dusj + wc + vask + innredning + opplegg for vaskemaskin."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) fremgikk det at selger hadde bodd i boligen siden byggeår 1989. Videre opplyste selger blant annet:

"Spm.1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, for eksempel sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei.

Spm. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Nei.

Spm. 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller angrep av skadedyr i boligen...? Svar: Har hatt mus på loft og krypkjeller."

Kjøper overtok boligen 01.11.2009 (**bilag 1**).

I brev av 10.01.2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 4**). Det ble reklamert over vannskader i vegg ved bad. Av reklamasjonen hitsettes:

"... Skjulte mangler ved huset [eiendommen] ved legging av nye gulv- og veggfliser på badet.

... Overtakelse av huset per 1. november 2009. I november gav jeg fagmann i Norge oppdrag om å legge nye gulv- og veggfliser. I denne perioden (slutten av november 2009) blir jeg informert fra fagmann i Norge om konstaterte vannskader. Den utvendige veggen måtte rives åpen. I forbindelse med kulden måtte reparasjon/tetting av vegg skje så fort som mulig. Bilder er tatt for å dokumentere skaden..."

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte uttalelse og pristilbud fra Arne Kjosshagen datert 07.01.2010 (**bilag 5**). I uttalelsen fremgikk det at forholdene ved badet var utbedret. Av skaderapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Riving av eksisterende respateksplate på bad i dusjnise, for rehab.med nye liteksplater, membran, praimer, fliser i dusjnise og badegulv.

Det ble oppdaget store råteskader i baderommet (dusjnise) på bærende konstruksjon (yttervegger) stendere, sviller, bjelker, samt delevegg og deler av gulv i soverom.

Oppstempling av bærende konstruksjoner (tak) fjernet utvendig panel og asvaltplater.

Dette ble utbedret, fjernet alle råteskader. Ny støp av bunn i dusjnise, nye asvaltplater utvendig, ny isolasjon, utbedring av bærende konstruksjoner (nytt). "

Utbedringskostnadene for råteskadene ved baderommet ble i pristilbudet estimert til kr. 47 670,- + mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 29.01.2010 (**bilag 6**). Selskapet var av den oppfatning at det verken forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt ble det anført:

"Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at selger har kjent til forholdene. Det at skadene ble oppdaget i forbindelse med renoveringsarbeider, tilsier at skadene er av en slik karakter som selger ikke har kjent til. Vi legger til grunn at selger ikke har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger."

Videre når det gjaldt avhl. § 3-9, 2.pkt bemerket selskapet:

"Vi har vært i kontakt med Arne Kjoshagen som utførte rehabiliteringsarbeidene ved badet. Han sier at råteskadene dels skyldes lekkasje fra baderomsanlegg, og dels kondens som følge av bruk av plastikk i isoleringen av veggene.

Boligen er i følge salgsdokumentasjonen fra 1989, og var på avtaletidspunktet 20 år gammel. Det er ingenting i salgsdokumentene som tilsier at det har blitt foretatt renovering eller oppussing av badet siden huset ble bygget, slik at vurderingen av mangelen må ses på bakgrunn av at også dette er 20 år gammelt.

Normal levetid på baderom oppført før 1997 er i følge Sintef Byggforsk fra 10 til 20 år. I dette tilfellet er badet 20 år gammelt, noe som betyr at det er utgått på levetid. Totalrenovering av badet og skader som følge av at bygningsdelene ved denne er utgått på levetid, herunder lekkasjeskader, må således anses påregnelig for kjøper...

... I mangelsvurderingen må det videre tas hensyn til at det på oppføringstidspunktet av boligen var vanlig byggeskikk å bygge plastikk i forbindelse med isolering av vegger. Den aktuelle

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

veggkonstruksjonen utgjør således ingen konstruksjonsfeil selv om man i dag har kjennskap til at byggemetoden kan være uheldig i forhold til kondensproblematikk.

På bakgrunn av at badet befinner seg innenfor en alder hvor det må anses påregnelig med skader som følge av lekkasje, i tillegg til at veggene er oppført på et tidspunkt hvor man hadde manglende kunnskap om kondensproblematikk, finner vi at forholdene det reklameres over ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva du kunne forvente på avtaletidspunktet... ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 15.02.2010 (**bilag 7**). Av kjøpers klage hitsettes:

”Under våre argumenter om hvorfor vi mener skaden må bli dekket av Protector.

- I følge Herr Bodtker er den rapporterte skaden en del av en nødvendig renovasjon på ett 20-års gammelt bad. Et standpunkt vi såklart ikke kan si oss enige I.*
- Renovasjonen av baderommet består av nye fliser på veggen og en ny kran i dusjen. Total pris vi har måtte betale er 25.000 NKR.*
- Skaden besto av å erstatte en yttervegg som var råttet. Dette forårsaket av dårlig ventilasjon i baderommet. Total kostnader vi har måtte betale er 47.670 NKR.*
- Mr. Bodtker påsto at om skaden hadde vært på ett større beløp kunne den ha blitt dekket. Stemmer det at denne type forsikring har en minimums skadebeløp?*
- Også viktig å nevne at det før kjøpet av huset fant plass diskutert vi grundig med bare kjøper og eiendomsmegler om mulige skader eller skjulte mangler ved huset. Denne type skade ble det ikke nevnt noe om.”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFE i e-post datert 26.02.2010 (**bilag 8**). Selskapet anførte at utbedringskostnadene var for lave til at forholdet kunne utgjøre en mangel. Det ble vist til nylig avsagt dom fra Høyesterett av 09.02.2010 med referanse HR-2010-00233-A.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 08.03.2010 (**bilag 9**). Sekretariatet kom til at skadene i tilknytning til baderommet ikke utgjorde noen mangel etter avhendingsloven. Når det gjaldt §§ 3-7 og 3-8 bemerket sekretariatet:

”Skadene er etter hva sekretariatet oppfatter oppdaget ved åpning av en vegg. Skadene oppfattes derfor å ha vært skjult. Det er ikke dokumentert at selger, eller noen selger hefter for, har hatt eller måtte ha kjennskap til skadene.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Sekretariatet vurderer 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 at det er gitt uriktige opplysninger.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er ikke dokumentert at selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det skal bemerkes at de opplysninger som etterspørres i selgers egenerklærings skjema er uttrykk for selgers subjektive kunnskap om boligen. Disse opplysningene kan følgelig ikke oppfattes som en objektiv beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand.

Det er, som nevnt ovenfor, ikke dokumentert at selger har hatt kjennskap til skadene.

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

Videre var sekretariatet av den oppfatning at det ikke forelå noe vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her ble det bemerket:

”Forholdet mellom utbedringskostnadene størrelse og kjøpesummen. Utbedringskostnaden utgjør i dette tilfellet kr 59.587,50 inkl mva. Det tilsvarer om lag 3,7 % av kjøpesummen. Det følger av rettspraksis at for at et forhold skal anses som vesentlig i forhold til forventningene må utbedringskostnadene normalt utgjøre minimum 3-6 % av kjøpesummen for at noe skal kunne regnes som en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. I dom avsagt av Høyesterett 09.02.2010 har høyesterett uttalt at utbedringskostnadene normalt må ligge i det øvre sjikt av dette for at forholdet skal kunne utgjøre en mangel. Dersom utbedringskostnadene ligger i det nedre sjikt av 3-6 % av kjøpesummen vil forholdet følgelig ikke utgjøre en mangel med mindre det foreligger særlige forhold som skulle tilsi at forholdet er en mangel. Det foreligger etter det opplyste ingen særlige forhold som skulle tilsi at den beløpssmessige grensen skulle senkes i denne saken.

I denne saken dreier det seg også om et bad som har oppnådd en slik alder at det må anses for å ha utlevd sin forventede levetid. At det da oppdages råteskader i de bakenforliggende konstruksjoner kan derfor ikke anses som et vesentlig avvik fra det påregnelige.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post av 26.03.2010 (**bilag 10**). Brevet er stilet på engelsk og hitsettes ikke. I klagen anførte kjøper at sekretariatet hadde vurdert utbedringskostnadene opp mot kjøpesummen feil ved mangelsvurderingen etter § 3-9, 2.pkt. Det ble anført at det ikke var korrekt å legge boligens kjøpesum på kr. 1 590 000 til grunn. Boligen utgjorde kun en liten andel av eiendommen, som hadde tomt på 5000 m² med garasje og 2 stk. hundekenneler. Det måtte derfor legges til grunn en lavere kjøpesum for selve boligen. Etter dette hadde blitt gjort utgjorde utbedringskostnadene for baderommet over 6 % av boligens kjøpesum, og det forelå mangel etter § 3-9, 2.pkt.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt råteskader tilknyttet boligens bad utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.