

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 143

15.05.09

Saken omhandler: Forhold tilknyttet lekkasje fra tak og påfølgende fuktskader, avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Enebolig oppført i 1980, ble sommeren 2008 solgt "som den er" for kr. 3.200.000,-. Kort tid etter overtakelse reklamerte kjøper via sin advokat Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over lekkasje fra loftstak med påfølgende fuktskader. Det ble utarbeidet en befaringsrapport som avdekket lekkasje i luftehatt i loftstaket, takess som hadde løsnet i gangen samt at vann hadde rent gjennom takess på baderommet. Kjøpers advokat anførte at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 da det var tydelige tegn på at selger hadde forsøkt å spikre igjen lekkasjen tidligere. Det ble også anført at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet avsto kjøpers krav under den henvisning at spikerslagene var tilstede da selger overtok boligen for ni år siden, det var derfor ikke gitt uriktige eller holdt tilbake opplysninger. Videre var selskapet av den oppfatning at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventet stand pga. boligens alder og ut fra kvantitative betraktninger. Kjøpers advokat klaget saken inn til Kagekontoret for Eierskifteforsikring, og anførte at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Vedlagt klagen fulgte en erklæring fra tidligere eier av eiendommen om at oppspikring av takplatene neppe kunne skjedd i hans eietid. Sekretariatet til KFFE avsto kjøpers krav og fant ikke grunnlag for å ta stilling til om det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 da saken ikke var tilstrekkelig dokumentert for å foreta en slik vurdering. Videre var sekretariatet av den oppfatning at det ikke forelå ansvar etter avhl. § 3-8 på bakgrunn av opplysningene som ble gitt i selgers egenerklæring. Kjøpers advokat har klaget saken inn til KFE under den henvisning at fuktskadene var såpass synlige at de må ha vært kjent for selger. Kjøpers advokat har av den grunn bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader tilsvarende 35.000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i sekretariatets mangelsvurdering etter avhendingsloven § 3-7 og § 3-8. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor i hovedsak til denne.

Ut fra den fremlagte dokumentasjonen er det tale om begrensede utbedringskostnader for de påberopte forhold. Det er heller ikke tale om forhold som etter sin art er betydelige. Eiendommen er derfor ikke i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

forventbare. Det foreligger da ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-491

Enebolig ble sommeren 2008 solgt "som den er", jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget fikk kjøper forelagt seg selgers egenerklæring (**bilag 2**), samt en boligsalgsrapport datert 06.06.2008 (**bilag 3**).

Fra selgers egenerklæring (**bilag 2**) hitsettes:

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen for eksempel rotter, mus, maur og lignende? Svar: Nei.

Pkt. 8 Kjenner du til om der er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei.

Fra boligsalgsrapporten (**bilag 3**) hitsettes:

Takkonstruksjon

Vurdering

Prefabrikerte takstoler i tre. Rupanel som undertak, det var mye ting på loftet, så det var vanskelig å bevege seg på området. Av den grunn taes det forbehold om forhold som kunne blitt avdekket. TG: 1

Kjøper overtok boligen 01.08.2008 (**bilag 1**). Ved e-post datert 29.08.2008 reklamerte kjøper via sin advokat Help Forsikring AS til selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over fuktskader på innvendig loftstak. Det fremgikk at treverket var svart og fortsatt fuktig, og at takplatene til etasjen under så ut til å være forsøkt utbedret. Kjøpers advokat anførte at forholdet representerte et negativt avvik fra den inngåtte avtalen.

Kjøpers advokat rekvirerte Byggfirmaet Vidar Larsen til å befare eiendommen. Fra rapporten datert 04.09.2008 (**bilag 5**) hitsettes:

"... *Bilde 1:*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Her ser du taket hvor lekkasjen er. Må bytte takpapp, ribber, lekter, takbord, ny kasse og en ny lufte hatt. Takstoler ser bra ut.

Bilde 2:

Dette er tatt i gangen, hvor du ser takess har løsnet pga. vann og at de har prøvd spikre dem tilbake.

Bilde 3 og 4:

Dette er badet hvor ventilasjonen er, her ser du at vann har rent gjennom takess.

Arbeidet består av følgende

Lekkasje i luftehatt: Vi må bytte noen takbord, dette medfører at vi må rive opp noen lekter, ribber og takpapp. Vi må bytte takpapp for å få brettet den rundt den nye lufte hatten. Vi må også lage ny kasse i treverk og en ny luftehatt i blekk.

*Lekkasje bad/gang: Det er en del arbeid med å bytte takess pga. at de har lagt taket først også satt delevegger fast takess. Derfor må vi skjære rundt delevegger å legge inn nye spikerslag og plast på nytt. Har ikke sjekket hvor de har begynt å legge fra, tar forbehold med det i henhold til riving. Vil vi rive hele taket i badet (ca 2,5 * 3,5 meter). I gang vil vi rive frem til der takess er bra (ca 3 * 1,5 meter)...”.*

Arbeidsmengden ble satt til 5-6 dager, med en timepris på kr. 585,- inkl. mva. Det ble beregnet at det ville medgå materialer til en pris på kr. 16.125,- inkl. mva. Vedlagt fulgte bilder av lekkasjen.

Kjøpers advokat opprettholdt sitt krav i brev av 31.10.2008 (**bilag 6**). Det ble anført at taklekkasjen med følgeskader medførte en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Fra brevet hitsettes:

”... Vår klient oppdaget skadene på loftet kort tid etter overtagelse. Det er tydelige fuktskader på innkassing ved luftehatt. Ved nærmere ettersyn er det videre følgeskader i etasjeskillet mellom loft og 1.etasje. I følge håndverker har takess i gangen løsnet på grunn av vann, og tidligere eier har forsøkt å spikre de tilbake. Dette tilsier at [kjøper], som har eid og bebodd eiendommen i ni år, må ha kjent til det samme. Det anføres derfor at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Håndverker har konstatert at det må gjøres utbedringer både på tak, loft og himlingen på bad. Dette er det ikke opplyst om ved salget og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått...”.

Ved brev datert 06.11.2008 avslo selskapet kjøpers krav (**bilag 7**). Selskapet fant ikke holdepunkter for å anta at det forelå misligholdt opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble anført:

”... Selgerne har opplyst til oss at de aldri har slått spiker opp i de aktuelle takplatene. De har heller aldri sett noen lekkasje verken på loftet eller i 2. Etasje. Selgerne kan fortelle at de spikerslagene som

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

de ut fra beskrivelsene tror at kjøper henviser til var der da selger kjøpte eiendommen for 9 år siden....”.

Selskapet var videre av den oppfatning at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble anført:

”...Det er opplyst at eiendommen er fra 1980. Det er ikke opplyst om rehabilitering av taket siden byggeår.

Tak og beslag er i boligsalgsrapporten gitt TG 1, men det er opplyst at tilstandsgraden er høyere når kun alder og levetid tas i betraktning. Som følge av den høye alderen kan det ikke anses upåregnelig med behov for enkelte utbedringer.

Videre anses luftehatter i følge Byggforsk å ha en forventet levetid på 20-40 år. At det må forventes utbedringer på en 28 år gammel luftehatt kan følgelig ikke anses upåregnelig.

Det skal også bemerkes at kvantitative betraktninger tilsier at avviket ikke er vesentlig...”.

Ved brev datert 09.12.2008 varslet kjøpers advokat om rettslige skritt (**bilag 8**).

I e-post av 17.01.2009 avslo selskapet på nytt kjøpers krav, og opprettholdte sitt tidligere inntatte standpunkt (**bilag 9**).

Ved brev datert 12.03.2009 ble saken klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring under den henvisning at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 (**bilag 10**). Fra klagen hitsettes:

”... Det er ikke opplyst om lekkasje og fuktskader. Selger har også krysset av nei på spørsmål om utettheter i tak.

Kjøper oppdaget fuktskader på loftet kort tid etter overtagelse. Ved visning var det så mye ting på loftet at det ikke var mulig å inspisere. Av samme grunn har takstmann tatt forbehold i boligsalgsrapport. Loftet ble heller ikke inspisert ved overtagelse.

... Det anføres at selger som har eid eiendommen i ni år må være kjent med disse skadene. Det vises til vedlagte bilder som illustrerer hvor tydelig fuktskadene fremtrer. Til tross for at mye ble oppbevart på loftet, må selger ha lagt merke til fuktskjolder.

I tillegg viser håndverker til at takess i gangen har løsnet på grunn av vann, og at det er at tidligere eier har forsøkt å spikre se tilbake. Forrige salgsledd, NN, mener at det neppe kan ha skjedd i hans eietid som selger påstår.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I henhold til tilbud fra håndverker vil utbedringskostnadene ligge på rundt kr. 35.000,-. Det omfatter både materialer og anslåtte arbeidstimer. Det anføres at beløpet i seg selv tilsier at innvirkningskriteriet er oppfylt."

Vedlagt klagen fulgte også en e-post med en erklæring fra tidligere eier av eiendommen datert 22.01.2009 (**bilag 11**). Fra e-posten hitsettes:

"... Det er vanskelig for meg å se på bildet hvor i himlingen spikerslagene er, men bekrefter at jeg fjernet en vegg i andre etasje på slutten av åttitallet. Jeg har vanskelig for å tru at spikerslagene stammer fra dette. Etter hva jeg kan bedømme ut fra bildet er det gjort forsøk på å dekke over skadene med sparkel og maling i nyere tid."

Ved brev datert 23.03.2009 opprettholdte selskapet sitt avslag (**bilag 12**).

KKFE avsa sin avgjørelse i brev av 25.03.2009 (**bilag 13**). Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers krav under den henvisning at det ikke forelå misligholdt opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 eller 3-8. Det ble bemerket:

"... Det er i salgsdokumentasjonen ikke opplyst om lekkasjer eller fuktskader. Spørsmålet blir så om selger har kjent eller måtte være kjent med disse skadene og lekkasjen.

Sekretariatet finner ikke å kunne ta stilling til om selger kjente eller måtte kjenne til forholdene. På de bilder som er fremlagt fremtrer fuktskaden som tydelig. Imidlertid dreier det seg om bilder som er tatt på et loft, og Sekretariatet kan ut fra de fremlagte bilder ikke gjøre seg opp noen mening om hvor tydelig disse forhold fremtrer i virkeligheten. Det fremstår heller ikke som dokumentert at selger har spikret fast platene. Den erklæring som er avgitt av tidligere eier finner sekretariatet det vanskelig å feste lit til, da dette er en form for erklæring det er vanskelig å bedømme sannhetsverdien av uten umiddelbar bevisførsel. I denne saken ikke fremlagt noen uavhengig takstrappport, og det fremstår derfor ikke som tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasjen og fuktskaden. Sekretariatet vil bemerke at det er i noe tvil om avgjørelsen.

Etter avhendingsloven § 3-8 vil det foreligge 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.

I selgers egenerklæringsskjema har selger krysset av for "NEI" på spørsmål om de kjenner til sopp- eller råteskader på eiendommen og på spørsmål om de kjenner til om det er eller har vært utettheter i tak.

Det fremstår som tilstrekkelig dokumentert at det er lekkasjer og fuktskader. Imidlertid er de opplysninger som etterspørres i selgers egenerklæringsskjema selgers subjektive kunnskap om eiendommen. Opplysningene kan følgelig ikke ses som en objektiv beskrivelse av eiendommens

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

tilstand. Sekretariatet finner støtte for sin forståelse i Borgarting Lagmannsretts dom LB-2001-955. I dette tilfellet er det ikke dokumentert at selger har hatt kjennskap til lekkasjen og fuktskadene. Sekretariatet kommer derfor til at det ikke er gitt uriktige opplysninger... ”.

Saken ble klaget inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 20.04.2009 (**bilag 14**). Kjøpers advokat anførte at Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ikke hadde tatt stilling til om selger måtte kjenne til forholdene vedrørende taklekkasjen. Ytterligere ble presisert:

”... Selger har bodd i leiligheten i ni år. Det er fuktinntrenging ved luftehatt som er klart synlig. Skaden er under 3 meter fra loftstrappen, og du ser rett på den når du går opp stige. På visning var skaden skjult bak pappkasser. Det er også følgeskader i etasjen under med fukt i himling og på bad og i gang.

Det anføres at fuktskadene var såpass synlige at det er overveiende sannsynlig at det må ha vært kjent for selger.”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selger har misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhl. §§ 3-7 eller 3-8 vedrørende lekkasje på loftstak med påfølgende fuktskader. Spørsmålet blir videre om forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt.