

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 239

20.01.11

Saken omhandler: Råteskader i yttervegg. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum.

Enebolig solgt ”som den er” i august 2008 for kr. 1 360 000,-. Overtakelse ble avtalt til 01.10.2008. Det ble i august 2008 foretatt besiktigelse av boligen, hvor byggmester Per Olav Bjørgan AS konkluderte med at ytterkledningen til huset var uriktig kledd. Det ble anbefalt at ca 50 kvadratmeter vegg ble skiftet umiddelbart og at det ble etablert lufting. Utbedringskostnaden ble anslått til kr 77.200,- inkl mva. Kjøper reklamerte over forholdet til Protector Forsikring ASA (selskapet) i september 2009. Selskapet avsto kravet under henvisning til at det ikke var holdepunkter for at selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger. Videre anførte selskapet at utbedringskostnaden etter fradrag for standardheving tilsvarte 2,8 % av kjøpesummen og at det er for lavt til at eiendommen kunne anses for å avvike vesentlig fra det forventbare. Kjøper påklaget selskapets avslag inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring og anførte at opplysningen i boligsalgsrapporten knyttet til tilstand på ytterkledning/panel var uriktig. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at råteskadene ikke utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering og har klaget saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 77 200,- inkl mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om forholdet utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, er nemnda i det vesentlige og resultat enige med Klagekontoret For Eierskifteforsikring sin vurdering av 16.11.2010. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Når det gjelder klagers anførsel om at takstmannen som utferdiget boligsalgsrapporten skulle avdekket råte i ytterkledningen, bemerker nemnda at fuktmåling av ytterpanel ikke følger av den instruks takstmenn skal følge ved utferdigelse av boligsalgsrapporter.

Spørsmålet for nemnda er etter dette hvorvidt råten i ytterpanelet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Utbedringskostnadene ligger i grenseland av hva som utgjør en mangel ved kjøp av brukt eiendom. Det vises her til Rt. 2010 s. 103. Sett i forhold til at det i denne sak er tale om et ca 30 år gammel panel, finner nemnda ikke at vilkårene i § 3-9 annet punktum er oppfylt. Eiendommen var nok i dårligere stand enn klager kunne forvente, men ikke i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, slik loven krever. Forholdet utgjør derfor heller ingen mangel etter denne bestemmelsen.

Avslutningsvis bemerker nemnda at dersom det under utbedringsarbeidene viser seg at skadeomfanget er større enn det som er lagt til grunn i saken, slik det anføres fra klagers side, kan resultatet av mangelsvurderingen bli et annet.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-780

Enebolig ble i august 2008 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr. 1 360 000,- jf. kjøpekontrakten § 7 (**bilag 1**).

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

”... Generell informasjon

... Den har hatt et jevnt og godt vedlikehold, men vil trenge modernisering for å tilfredsstille dagens krav til moderne interiører og standarder.

... Bygning

Byggeår, modernisering og påbygging

Boligen er oppført i 1954. Det har ikke vært gjort moderniseringer de senere år...

Byggemåte

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig trepanel. Isolasjon er ukjent. Det er påsatt bygningen ny utvendig panel ca 1980...

... **Standard**

Bygningen har normal standard alder tatt i betraktning. Den har hatt et jevnt normalt vedlikehold opp gjennom årene, men det må forventes at ny eier vil gjøre en del modernisering og standardhevninger... ”

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) krysset ikke selger av på noen av spørsmålene, og det ble ikke opplyst om mangler ved eiendommen.

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport av Vidar Mostulien AS datert 30.06.2008 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

”... **RAPPORTENS STRUKTUR**

... Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)...

... **Konklusjon tilstand**

200 –Bygning generelt, Tilst: grad: 1.

Bolighus med normal standard i forhold til byggeåret. Bygningen er normalt vedlikeholdt. Det er foretatt en del oppgradering og vedlikeholdstiltak opp gjennom årene...

... 225-Yttervegger Tilst.grad: 1

Bygningen er påsatt ny utvendig panel ca. 1980...

... **Beskrivelser – Eiet bolig**

Bygning, generelt

... Levetider: Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år...

... **Veggkonstruksjon og utvendige fasader**

Yttervegger

... Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig trepanel. Isolasjon er ukjent ... Bygningen er påsatt ny utvendig panel ca. 1980...

... **Teknisk verdiberegning**

Normale byggekostn.: Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):

Eiet bolig: 2 350 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

900 000... ”

Kjøper overtok eiendommen 01.10.2008, jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

Ved brev datert 08.09.2009 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over råteskade på panel på yttervegg.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte rapport fra byggmester Per Olav Bjørgan AS datert 28.08.2009 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

”Min vurdering.

Slik jeg ser det, ble huset på -80 tallet kledd opp, det ble lagt 12 mm Trefiber asfalt vind sperre rett på eksisterende panel og ny panel rett på denne igjen. I tillegg har ikke ny panel blitt senket nedenfor platen. Dette har medført at vann som har rent nedover på veggen har trukket opp i platen på baksiden av panelet. Dette har igjen medført at panelet har begynt å råtne opp i nedkant på noen steder.

Det burde ha vært laget lufting mellom panelet og plate, samt at panelet burde ha vært 5-6 cm lenger ned enn avslutning på platen.

Hva som bør gjøres.

Hele huset er etter min mening ikke kledd om på riktig måte. Og det ble sett råte på nord vegg bolig og inngangsparti, samt noen bord på hjørner. Ca 50 m2. Vegg bør skiftes omgående og legges på lufting bak.

Min estimert pris på skadet område er kr 77200,- inkl mva.

Forbehold.

Det kan være skjulte skader igjen bak vindplate mot gammel panel. Dette ser man ikke og det har derfor ikke tatt høyde for dette.

Det er kun tatt høyde på reoperasjon i skadet område. Kostnad vedrørende rep av resterende er ikke medtatt.”

Ved brev datert 22.09.2009 avslo selskapet kjøpers reklamasjon (**bilag 7**). Selskapet uttalte følgende vedrørende spørsmålet om forholdet utgjorde en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8:

”Vedrørende manglende/uriktige opplysninger

Forholdet er skjult og etter vår vurdering er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold, jfr. avhendingsloven § 3-9, jfr. §§ 3-7 og 3-8.”

Videre anførte selskapet følgende vedrørende spørsmålet om forholdet medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9, annet punktum:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”Vedrørende vesentlighetsbedømmelsen

... Et sentralt moment i vurderingen er opplysningen du fikk i forbindelse med salget. Selgers fullmektig har opplyst at hun ikke hadde kunnskap om boligen. Du måtte i således i stor grad bygge på opplysningene i boligsalgsrapporten.

I denne er det opplyst at trepanel har antatt levetid på 20-60 år. Innenfor dette intervallet er det påregnelig at bygningsdelen må repareres eller skiftes ut. Du var kjent med at trepanelet var lagt om i 1980 og måtte derfor legge til grunn at kledningen var 28 år på avtaletidspunktet og justere forventningene i henhold til dette.

Du fikk da samtidig en opplysning om at ytterkledningen hadde oppnådd en slik alder at det ikke var upåregnelig med kostnader til utbedring og eventuell utskiftning av denne...

... Det påpekes også at det ikke var noe krav om lufting på byggetidspunktet i 1980.

Et annet moment i vurderingen er utbedringskostnadenes størrelse. Rettspraksis viser at dersom kostnadene til utbedring utgjør mindre enn 3-5 % av kjøpesummen anses dette normalt ikke som et vesentlig avvik. Dette skal være etter at man har gjort fradrag for den fordelene man får ved å bytte gamle bygningsdeler med nye (fradrag for økt levetid) og standardheving. Dersom man ikke gjør et slikt fradrag vil du som kjøper få en urettmessig og utilsiktet gevinst som du ikke hadde grunn til å forvente.

I denne saken må det gjøres fradrag for den økte levetiden ny ytterkledning innebærer. Ettersom den har utlevd halyparten av sin tilsluttede levetid, må det tilsvarende gjøres fradrag med 50% i utbedringskostnadene. Kostnadene etter fradrag er 38 600 kroner og utgjør bare 2,8% av kjøpesummen. Dette er kvantitativt sett ikke et vesentlig avvik.

Det bemerkes avslutningsvis at det også er gjort fradrag for 900 000 kroner i boligsalgsrapporten for alder, vedlikehold og utidsmessighet som viser at det på ingen måte var en feilfri bolig du kjøpte.

Selv om avslutningen av panelet er noe uheldig utført og det ifølge byggmester Bjørgan er opplyst at dette burde vært lenger ned, har vi etter en helhetsvurdering kommet frem til at forholdet likevel ikke utgjør et vesentlig avvik ved eiendommen... ”.

Ved brev datert 07.10.2009 ble kravet opprettholdt av kjøper (**bilag 8**). Av brevet hitsettes følgende:

” ... Boligrapporten konkluderer med en 1 – ener – på ytterpanel, det vil si i meget bra stand. Hadde rapporten sagt en 3 – treer – så forstår også jeg da ikke hadde hatt noe å fare med.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det er takstmannens rapport jeg som kjøper forholder meg til, og alt annet er saken uvedkommende ... Tidsmessige oppgraderinger av huset var inkludert i mitt bud på huset, men ikke råtnete yttervegger. Derfor kan jeg ikke godta deres avslag.

At selgerne ikke har visst om dette er forståelig, for de har jo ikke bodd der på flere tiår. De må også kunne stole på takstmannens vurdering, som altså er helt feil i forhold til yttervegg. Panel fra 80-tallet er vanligvis i god stand når arbeidet er riktig utført...

Selskapet avsto kjøpers krav etter en fornyet behandling av saken i brev datert 30.11.2009 (**bilag 9**). Det ble vist til selskapets tidligere anførsler i saken, og samtidig opplyste selskapet om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev datert 20.10.2010 (**bilag 10**). I klagen fastholdte kjøper sine anførsler om at det i boligsalgsrapporten hadde blitt gitt uriktige opplysninger i forhold til panelets tilstand.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i brev datert 16.11.2010 (**bilag 11**).

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring fattet avgjørelse i saken 18.11.2010 (**bilag 12**). Sekretariatet konkluderte med at råteskadene verken utgjorde mangel etter avhendingsloven § 3-7, § 3-8 eller § 3-9, annet punktum. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"Etter bestemmelsen i avhendingsloven § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selgeren har holdt tilbake opplysninger om forhold som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen kunne regne med å få opplysninger om forutsatt at man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det ikke har blitt gitt opplysninger om forholdet.

Det er ikke sannsynliggjort at selger har hatt eller måtte ha kjennskap til råteskadene eller at monteringen av panelet medfører fare for fuktskade.

Det er ikke sannsynliggjort at takstmannen heller burde oppdaget forholdet ved en normalt aktsom befarings. Det vises til det som fremgår av takstrapportens s 2 og 3 hvor det presiseres at rapporten er basert på en visuell befarings uten destruktive åpninger og at stikkprøver er tatt tilfeldig. Det kan derfor ikke legges til grunn at takstmannen heller måtte kjenne til råteskaden og manglende lufting.

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

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

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Utvendig kledning har i takstrapporten fått tilstandsgrad 1. Tilstandsgradene er definert i rapporten på side 2, hvor det fremgår at tilstandsgrad 1 betyr at det er vurdert at kledningen har svake symptomer på tilstandssvekkelser.

Angivelsen av tilstandsgrad bygger på en vurdering fra takstmannens side. Denne angivelsen kan følgelig ikke oppfattes som en konkret angivelse av faktiske forhold ved eiendommen. Det er følgelig ikke gitt uriktige opplysninger ved at det er gitt tilstandsgrad 1 for utvendig kledning.

Det foreligger ingen mangel ved eiendommen etter avhendingsloven § 3-8. Sekretariatet vil dog bemerke at man er av den oppfatning at det nok kan stilles spørsmålstegn ved den vurdering takstmannen har foretatt.

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.

Panelet er i boligsalgsrapporten gitt tilstandsgrad 1. Det taler for at kjøper hadde grunn til å ha høye forventninger til panelet, og det taler også for at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Ved vurderingen av om det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare vil forholdet mellom utbedringskostnadens størrelse og kjøpesummen være av betydning. I rettspraksis har det blitt gitt uttrykk for at utbedringskostnaden minimum må ligge i det øvre sjikt av 3-6% av kjøpesummen for at et forhold skal kunne anses å medføre at eiendommen avviker vesentlig fra det forventbare. I dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene om lag 5-6 % av kjøpesummen. Det er fra Protector Forsikring ASAs side anført at vurderingen må skje etter at det er foretatt et fradrag for standardheving. Sekretariatet kan ikke uten videre si seg enig i dette, men tar ikke stilling til om dette er uriktig, da utbedringskostnaden uansett vil ligge i grenseland for hva som kan utgjøre en mangel ved eiendommen. Det skal også påpekes at det er gjort et fradrag i teknisk verdi for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider på kr 900.000,-.

Det er ikke sannsynliggjort at byggemetoden ikke er i tråd med hva som var vanlig i 1980.

Det må også tas hensyn til eiendommens alder. Boligen er fra 1954 og det aktuelle panelet er fra 1980. Sekretariatet er av den oppfatning at panelet har oppnådd en slik alder at det ikke er upåregnelig med utbedringer av panelet. Man vil også vise til at det i rapporten er opplyst om en forventet levetid for trepanel på 20 til 60 år. Når panelet befinner seg i dette intervallet finner Sekretariatet at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Man vil for ordens skyld gjøre oppmerksom på at Sekretariatet har vært noe i tvil om sin avgjørelse."

Kjøper påklaget saken til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 30.11.2010 (**bilag 13**). Av brevet hitsettes følgende:

"Etter samtale og anbefaling fra Forbrukerrådet opprettholder jeg min klage. Jeg aksepterer ikke deres avslag fordi jeg mener at takstmann har gjort en for dårlig jobb. Da jeg fikk taksert mitt forrige hus brukte takstmannen der fuktmåler på utvendig kledning rundt hele huset. Hadde den som takserte [eiendommen] gjort det ville han blitt våt på henda. Hele nordveggen er råttent i underkant og asfaltplaten er gjennomvåt p.g.a manglende utlekting. Det var en monteringsbeskrivelse allerede i 1975 på at platene skulle lektes ut.

ALLE SNEKKERE VISSTE DETTE ALLEREDE DA.

Hva er vitsen med takst, i dette tilfelle boligsalgsrapport hvis den ikke er riktig utført? Utbedringskostnadene som allerede er 5-6 % av kjøpesummen kan fort bli vesentlig høyere da ingen vet hva som skjuler seg bak en gjennomvåt asfaltplate som er montert utenpå gammel panel i en sagflisfylt vegg.

Jeg som jente har ingen kunnskap om snekkerarbeide og er avhengig av å kunne stole på en boligsalgsrapport når jeg kjøper hus. Panelet er gitt tilstandsgrad 1. med antatt levetid 20-60 år. Slik jeg leser dette sier det meg at jeg skulle hatt panel i minst 20år til med normalt vedlikehold. Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn jeg hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og boligsalgsrapport. (§3.9)."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt råteskader i panel på yttervegg utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.