

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 058

04.12.07

Saken omhandler: Svikt i takkonstruksjon, § 3-9, 2.pkt.

Eldre enebolig ombygd i 1971, ble i februar 2006 solgt "som den er" for kr 975.000,-. Overtakelsen fant sted 15.03.2006. Ved overtakelsen var boligens tak dekket av store mengder snø. I april 2006 etter at snøen hadde smeltet, oppdaget kjøper at boligens overtak hadde kollapset. Selskapet avviste ansvar på bakgrunn av at det ved salget hadde blitt gitt alarmerende opplysninger vedrørende boligens tilstand, og skaden lå således innenfor det kjøper kunne forvente. Kjøper klaget saken inn til FKK, som oversendte saken til KKFE. Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers krav på bakgrunn av at kjøper hadde hatt en fagmann til å besiktige boligen på visning, og sammen med de risikoopplysninger som ble gitt i boligsalgsrapporten representerte ikke skaden en mangel etter avhl. § 3-9. Kjøper har bedt om å få saken behandlet i KFE, og har i ettertid innhentet dokumentasjon på at snømengdene kom før overtakelse. Ifølge kjøper må skaden antas å ha skjedd før overtakelse, og dette må få betydning for mangelsvurderingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 40 000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er på de sentrale punkter enig i sekretariatets vurdering og konklusjon av 09.08.07. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor i sin helhet til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-038.

Enebolig ble i februar 2006 solgt "som den er" for kr 975.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og boligsalgsrapport (**bilag 3**). Av boligsalgsrapporten hitsettes:

Konklusjon tilstand:

Dekker tilst.grad: 3 ... Skjevheter i himling samt fuktmerker ved vestre pipe som følge av lekkasje i takteking.

Takkonstruksjon:

TG:2. Det ble registrert fuktighet og råteskader i undertak enkelte steder, mest ved pipe. Bør utbedres omgående. Takstoler har staver kun på den ene siden. Lastekapasitet av takstoler er ikke foretatt.

Taktekking:

Taket var snødekket på takstdagen. Taktekkingen er derfor ikke vurdert. Normal levetid for pappshingel er 20 til 30 år.

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 4**) ble det opplyst:

Punkt. 4: Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Ja.

Punkt. 9: Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/tak? Svar: Ja. Lekkasje pipe.

Kjøper overtok eiendommen 15.03.2006 (**bilag 1**). Ved brev av 08.06.2006 reklamerte kjøper til selskapet gjennom Advokatfirma DLA Nordic DA (**bilag 5**). I reklamasjonen opplyste kjøper om at boligens tak ved overtakelse var dekket av store mengder snø. I april 2006 etter at snøen hadde smeltet, oppdaget kjøper at boligens overtak hadde kollapset. I tillegg viste det seg at takshingelen hadde sprukket og i ferd med å gå i oppløsning. Kjøper reklamerte først overfor megler i april 2006, men ble henvist videre til Protector ASA.

Selskapet avslo kjøpers krav ved brev av 13.06.2006 (**bilag 6**). Selger hadde opplyst til selskapet at han i sin eiertid ikke hadde vært oppe på taket. Takstmannen som ble brukt i forbindelse med salget hadde heller ikke vært oppe på taket, noe som fremkom av boligsalgsrapporten (**bilag 3**). Selskapet konkluderte derfor med at det ikke var holdepunkter for å anta at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjaldt takshingelen anførte selskapet at den hadde overlevd sin lengste estimerte levetid, og at den ikke var vesentlig dårligere enn hva kjøper kunne forvente:

“Boligen som er solgt er en gammel bolig, som sist ble ombygget i 1971, altså for 35 år siden. Siden man ikke har andre holdepunkter må kjøper derfor legge til grunn at taktekkingen i hvert fall er 35 år gammel. I boligsalgsrapporten fremgår at levetid for pappshingel er fra 20-30 år.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Man må således legge til grunn at taktekkingen har overlevet sin lengste estimerte levetid med 5 år på kjøpstidspunktet”.

I forhold til takkonstruksjonen henviste selskapet til at det hadde blitt gitt alarmerende opplysninger vedrørende taket, slik at også dette var innenfor hva kjøper kunne forvente:

“Det står (i boligsalg rapporten) under punktet “takkonstruksjon” og under underpunktet “vurderinger” på side 9: “Det ble registrert fuktighet og råteskader i undertak enkelte steder, mest ved pipe. Takstoler har staver kun på den ene siden. Lastekapasitet av takstoler ikke foretatt”. Dette har også medført at taket har fått tilstandsgrad 2, altså er det gitt beskjed om at takkonstruksjonen grunnet dette har middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Det vises også til at det er opplyst om lekkasje i taktekking og skjevheter i himling på boligsalg rapportens side 4. Disse opplysningene sett i sammenheng med at takstmannen informerer om at han ikke har hatt mulighet til å komme til på taket for å få besiktiget det grunnet snø, medfører at skader på taket på ingen måte kan sies å ligge utenfor hva som for dette taket må sies å være forventbart”.

Kjøper påklaget selskapets avslag gjennom sin advokat ved brev av 19.06.2006 (**bilag 7**). Det ble anført at det ikke var en konstruksjonsfeil at det hadde blitt benyttet enkle staver i stedet for doble i boligens takkonstruksjon. En slik konstruksjon innebar imidlertid at man måtte vise en ekstra omsorg for taket, spesielt om vinteren. Videre anførte kjøper:

“Avtalt kjøpesum for eiendommen ble satt til kr 975 000,-. Dette er tett opptil taksten som på bakgrunn av standard og størrelse ble satt til kr 980 000,-, se side 5 i takstrappen. Man må ta høyde for at prisen reflekterer den forventning til standard som kjøper hadde grunn til å ha ut fra opplysninger i prospekt, takstrappen osv. Et kollapset tak innebærer et betydelig avvik i forhold til den stand som er beskrevet i salgsmaterialet og av selger på visning”.

Kjøper påpekte at selger ikke hadde måket taket for snø, til tross for at kjøper oppfordret ham til å gjøre dette før overtakelsen. Det ble anført:

“Tatt i betraktning de snømengder som kom i vinter, vil hans manglende omsorg for taket etter at salgsavtalen var inngått, utgjøre en erstatningsbetingede uaktsom atferd, jf avhl § 4-14. Vi krever erstattet det direkte og indirekte tap som kollapsen har medført. I alle fall må atferden rammes av kontrollansvaret og medføre ansvar for direkte tap. Mye snø er noe selger må regne med om vinteren. Ved å sørge for rydding av snø i et omfang som svarte til snømengdene og husets beskaffenhet, kunne han enkelt ha unngått at taket kollapset”.

Kjøper innhentet befaringsrapport fra tømremester David Andersen datert 21.06.2006 (**bilag 8**). Av befaringsrapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Takkonstruksjon/loft

Takkonstruksjonen er ikke knekt, men sperren har bøyd seg. Ingen funn av råte i bærekonstruksjonen og heller ikke ellers på loftet ... Det kan ikke med sikkerhet slås fast når svekkelsen i takkonstruksjonen har oppstått. Befaring av loftet på visningstidspunktet avdekket ikke slik svikt i overgurten ... Svikt i takkonstruksjonen ses svært tydelig fra bakkeplan. Dersom skade har oppstått før vinteren 2006 måtte selger etter mitt syn ha kjent til skaden. Der er god siktelinje til taket både fra hovedvei, oppkjørsel, parkeringsplass og fra garasje på boligens frontside. Det er også mulig å se svikten i takkonstruksjon fra boligens frontside. Det er altså ikke nødvendig å gå opp på taket for å se om den markerte deformasjonen i taket. Sikten til taket må sies å være uvanlig god. En samlet vurdering tyder på at svikten mest sannsynlig har oppstått etter visningstidspunktet.

Dimensjonering

Jeg er bedt om å vurdere takstrappertens følgende uttalelse: "Takstoler har staver kun på den ene siden". Taksrapporten tar ikke feil på dette punkt, men jeg har forståelse for at uttrykket kan gi et feilaktig bilde, fordi man ved å benytte en slik ordlyd gir inntrykk av at noe mangler. Sagt på en annen måte, innebærer dette mer korrekt sagt at man har anvendt enkle staver i stedet for doble. Det er ikke nødvendig med doble staver, selv om dette selvsagt ville ha styrket konstruksjonen ytterligere. Tidligere var toleransekravene for svikt høyere enn dagens byggetekniske krav. Taket er derfor ikke dimensjonert for store snømengder. Stavene i takstolene er spinkel (hjemmelaget) og i tillegg er det benyttet lite festemateriell (spiker) til sperrene. Likevel har jeg ikke funnet tegn til at stavene er løsnet i spikerfestene verken i overgurten eller i undergurten.

Tømremester Andersen konkluderte med at selv om det ikke lenger var snølast på taket, så hadde bøyen satt seg og ikke gått tilbake. Det hadde dermed ført til en varig svekkelse av konstruksjonen. Reparasjon av takkonstruksjonen ble estimert til kr. 40.000,-. Utskiftning av shingel ble satt til kr. 60.000,-.

Selskapet fastholdte sitt standpunkt i brev datert 07.08.2006 (**bilag 9**). Ettersom det ble gitt alarmerende opplysninger i takstrapperten, kunne ikke eiendommens tilstand sies å være i vesentlig dårligere stand enn det som kjøper hadde hatt grunn til å regne med.

Kjøper påklaget på ny selskapets avslag ved brev av advokat datert 29.09.2006 (**bilag 10**). I brevet anførte kjøper blant annet:

"Det gikk frem av boligsalgsrapporten at det ble registrert fuktighet og råteskader i tak enkelte steder. Som en konsekvens av dette valgte kjøper, Stub-Christiansen, å få en fagmann til å undersøke huset. Da fagmannen ved visningen ikke kunne finne spor etter fukt og råte forklarte selger på spørsmål om dette at dette stammet fra tidligere lekkasje ved pipe som nå var blitt ordnet. Stub-Christiansen å ved å innhente fagmann sies å ha tatt de nødvendige forholdsregler for å kartlegge omfanget av de mangler som er påpekt i takstrapperten ... Det har også vært

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

fagmann og kikket på skaden etter at den ble oppdaget. Tømmermester David Andersen uttaler etter sin befaring den 21.juni 2006 at det ikke er gjort noen funn av råte i bærekonstruksjonen og heller ikke ellers på loftet. Han finner videre at det ikke er holdepunkter for å tro at det har eller vil komme fukt av betydning på loftet. Det er derfor på det rene at fukt eller råte ikke er årsaken til svikten i taket. De opplysningene som kom frem i takstrappporten har derfor ingen sammenheng med kollapsen av taket ... Svikten i taket utgjør en vesentlig mangel. Opplysningen gitt av selger og i takstrappporten ble nøye vurdert av fagmann og gir ingen holdepunkter for at kjøper kunne forvente at taket sviktet. Det er derfor klart at det her foreligger en rettslig mangel etter avhl. § 3-9”.

Ved brev av 02.11.2006 (**bilag 11**) ble kjøper informert om at B.A.C.H.as hadde fått i oppdrag å forestå den videre behandling av saken på vegne av selskapet.

Selskapet (B.A.C.H.as) avslo kravet på nytt ved brev av 22.11.2006 (**bilag 12**). Selskapet kunne for det første ikke se at det var sannsynliggjort at taket kollapset før risikoovergangen, dvs. før kjøper overtok eiendommen 15.mars. Selskapet anførte:

“I brev av 8.juni er det opplyst at Stub-Christensen umiddelbart etter overtakelse fjernet den snøen som lå på taket. Vi bemerker her at det Andersens utdrag opplyses at svikt i takkonstruksjonen ses svært tydelig fra bakkeplan. Det har derfor formodningen for seg at dersom kollapsen hadde skjedd før overtakelsen, ville kollapsen ha blitt oppdaget da taket ble ryddet”.

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 bemerket selskapet følgende:

“ I ditt brev av 29.september skriver du at fagmannen (tømrer David Jahr Andersen) ikke kunne finne spor etter fukt og råte, og at selger da på spørsmål svarte at dette stammet fra tidligere lekkasje fra pipe. Vi ønsker å presisere at selger i sin egenerklæring har opplyst om lekkasje fra pipe, og at det ikke er, som antydnet i ditt brev, noe selger kun har opplyst etter anmodning. Vi ønsker å presisere at, Stub-Christiansen selv bærer risikoen for at de legger til grunn Andersens vurdering, til tross for de klare negative opplysninger som er gitt i boligsalg rapporten fra Gunnar Sverrisson, jf. rapporten side 4 og side 9. Videre legges det vekt på at det er gjort et fradrag i boligens tekniske verdivurdering med hele 500 000 kroner for gjenstående arbeider, alder, utidsmessighet el. Da garasjen er i fra 2000, antas at hele fradraget relaterer seg til boligen.

Utbedringskostnadene er anslått til kr. 40 000 for reparasjon av den svekkede konstruksjonen og 60 000 for utskiftning av takshingel ... Det dreier seg her om en bolig på 35 år. Det er ingen grunn til å tro at det er gjort noe med taket siden ombyggingen i 1971. Takshingelen har derfor utgått på levetid, og Stub-Christensen ville derfor uansett måtte regne med vedlikeholdskostnader til utskiftning av denne. På bakgrunn av det ovennevnte er det selskapets standpunkt at det aktuelle forhold ikke medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

enn hva kjøper kunne forvente ut fra kjøpesummen eller forholdene ellers, jfr. Avhendingsloven § 3-9 annet punktum”.

Når det gjaldt erstatningskravet etter avhl. § 4-14 anførte selskapet at kjøper ikke kunne hatt noen berettiget forventning om at selger ville måke taket. Det ble vist til at det ikke hadde blitt inngått en særlig avtale om snømåking i kjøpekontrakten eller bemerket manglende snømåking i overtakelsesprotokollen. Selger hadde videre opplyst om at han aldri hadde vært på taket i sin eiertid.

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret ved brev av 23.01.2007 (**bilag 13**). Kjøper fastholdte sitt krav, og anførte blant annet:

“Ved overtakelse lå det store mengder snø på taket til tross for at det var muntlig avtalt ved visning at selger skulle måke taket. Umiddelbart etter overtakelse fjernet kjøper det meste av snøen. Det fremstår som overveiende sannsynlig at det var de store mengdene med snø som forårsaket kollapsen av taket”.

Videre viste kjøper til at de risikoopplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen ble nøye vurdert av fagmann på visning. Disse opplysningene ga således ingen holdepunkter for at kjøper kunne forvente at taket sviktet. I klagen til FKK ble det kun klaget over svikt i takkonstruksjonen, og kjøper krevde kostnadene til reparasjon av taket (40 000 kr) samt utgifter til faglige vurderinger, advokatbistand m.m. dekket av selskapet.

Ved brev av 07.02.2007 (**bilag 14**) ba selskapet FKK om å få oversendt rapport fra tømrer Andersen som ble inntatt i kjøpers klage til FKK, ettersom selskapet kun hadde mottatt et utdrag fra denne rapporten (**bilag 8**).

Etter e-post korrespondanse med kjøpers advokat (**bilag 15**) ble selskapet opplyst om at det utdrag som selskapet hadde fått oversendt var den fullstendige rapporten (**bilag 8**).

Selskapet innga kommentarer i saken ved brev til FKK datert 18.04.2007 (**bilag 16**):

“... Etter David Jahr Andersens vurdering kan en ikke med sikkerhet slå fast når svekkelsen har oppstått, men mest sannsynlig har det oppstått etter at Andersen selv var på befaringsvisning 22.januar 2006 ... I brev fra DLA Piper av 8.juni 2006 er det opplyst at Stub-Christiansen umiddelbart etter overtakelsen fjernet den snøen som lå på taket. Vi bemerker her at det i Andersens utdrag opplyses at svikt i takkonstruksjonen ses svært tydelig fra bakkeplan, og at det er mulig å se svikten i takkonstruksjonen fra boligens frontside. Sikten til taket beskrives som usedvanlig god, og det er i følge Andersen ikke nødvendig å gå opp på taket for å se den markerte deformasjonen. Det er derfor sannsynlig at kollapsen ha blitt oppdaget da Stub-Christiansen ryddet taket, dersom kollapsen hadde skjedd før overtakelsen”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjaldt kjøpers anførsel om at det hadde blitt inngått muntlig avtale på visning om at selger skulle måke taket, viste selskapet til at det verken i kjøpekontrakt eller i overtakelsesprotokollen var avtalt snømåking eller kommentert manglende snømåking.

Selskapet fastholdte at kjøper hadde fått risikoopplysninger vedrørende boligens tilstand i boligsalgsrapporten. I forhold til taket hadde takstmann Sverrison bemerket at det var registrert fuktighet og råteskader i undertak enkelte steder og anbefalte umiddelbar utbedring. Takkonstruksjonen ble videre gitt tilstandsgrad 2, og det ble bemerket at takstolene kun hadde staver på den ene siden. Videre anførte selskapet:

“David Jahr Andersen har i sitt utdrag skrevet at taket ikke er dimensjonert for store snømengder og at “Stavene i takstolene er spinkel (hjemmelaget) og i tillegg er det benyttet lite festemateriell (spiker) til sperrene”. Stub-Christiansen egen bygningskyndig som også var tilstede ved visning, synes altså å mene at det her er snakk om en risikokonstruksjon. Vi tillegger for øvrig at Stub-Christiansen selv bærer risikoen for sine egne og for sin fagmanns vurderinger”.

Saken ble oversend Klagekontoret for Eierskifteforsikring 27.07.2007.

Forsikringsklagekontoret avga ingen vurdering i saken før den ble oversendt KFFE.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslo kjøpers krav i brev datert 09.08.2007 (**bilag 17**). Når det gjaldt spørsmålet om på hvilket tidspunkt skaden inntrådte, anførte Sekretariatet følgende:

“... Det er åpenbart at avviket mellom forventet og faktisk tilstand på tidspunktet for risikoovergang er større dersom taket kollapset før overtakelse, slik at det også er mer nærliggende at forholdet utgjør en mangel enn dersom svikten skjedde etter overtakelse. Det første spørsmålet er dermed når skaden inntrådte. Det er oppgitt at det var store snømengder ved overtakelse, men det er ikke opplyst om hvilke snømengder som falt etter den tid. Sekretariatet er under tvil kommet til at skaden antas å ha skjedd etter overtakelse. Dette begrunnes med at det antas at kjøper ville oppdaget svikten i taket ved måkingen ble utført etter overtakelse”.

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter § 3-9, 2.pkt kommenterte Sekretariatet:

“... Kjøper brakte med seg en fagmann på visning den 22.01.06. Denne oppdaget ingen mangler ved takkonstruksjonen, til tross for at den ble undersøkt. Da samme fagmann var på befaring 21.06.06 ble det kommenterte at: “Tidligere var toleransekravene for svikt høyere enn dagens byggtekniske krav. Taket er derfor ikke dimensjonert for store snømengder. Stavene i takstolene er spinkel (hjemmelaget) og i tillegg er det benyttet lite festematerielle (spiker) til sperrene”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet legger til grunn at kjøper må identifiseres med fagmann, en tømrer, som var med på visning. En fagmann må etter sekretariatets mening oppdage at et tak har spinkel takkonstruksjon ved en gjennomgang. Med en spinkel takkonstruksjon er det å forvente at det kan gi etter ved store snømengder. Sekretariatet legger ikke vekt på at undersøkelsene skjedde i med formål å avdekke fukt for øyet. Dette, sammen med de opplysningene som er gitt i forbindelse med salget, det vil si at taket kun har staver på en side, gjør at sekretariatet ikke finner at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å forvente når det etter overtakelsen sviktet”.

Kjøper ble i avslaget fra Sekretariatet informert om klageadgangen til KFE.

Kjøper klaget saken inn til KFE, og innga ytterligere dokumentasjon i saken ved brev av 11.10.2007 (**bilag 18**). Kjøper hadde innhentet statistikk fra Meteorologisk Institutt som dokumenterte at det før overtakelse kom store snømengder. Kjøper anførte at det var godtgjort at skaden skjedde før overtakelsen, og at dette måtte få betydning for mangelsvurderingen. Videre anførte kjøper:

“En konstruksjon med enkle staver stiller større krav til årvåkenhet ved unormale snømengder som Østlandet opplevde i februar 2006. På dette tidspunktet var det selger som hadde omsorgsansvar og som bar risikoen. Det var allment kjent at de betydelige snømengdene som falt 6. og 16. februar 2006 utgjorde en fare for alle typer boliger uansett konstruksjon. NRK hadde for eksempel nyhetsinnslag den 20. februar 2006 hvor forsikringsbransjen advarte huseierne om avkortning i forsikringen dersom takene ikke ble måket for snø ... Det ble pekt på at boliger med flate tak var særlig utsatt. Omtalte bolig i nærværende sak har svært lav takvinkel (ca 16 grader). Selger hadde derfor en klar oppfordring til å dra ekstra omsorg for boligen uavhengig av konstruksjonens beskaffenhet, men særlig når selger er klar over boligens lave takvinkel, enkle takstoler og værforhold”.

Selskapet innga sine kommentarer ved brev av 20.11.2007 (**bilag 19**). Selskapet viste til at selv om det kom mye snø før overtakelse så var det ingenting som tydet på at taket kollapset før overtakelse. Her het det:

“Tvert imot har det formodning for seg at kollapsen har skjedd senere, da det som tidligere påpekt av selskapet ikke ble oppdaget noe svikt da klager selv ryddet taket. Det vises i denne forbindelse til selskapets tidligere redegjørelser. Vi registrerer for øvrig at klager nå hevder at selger ryddet det meste av snøen og at skaden da allerede var skjedd, jf. klagen side 2. Vi kan ikke se at det er noen holdepunkter for dette og viser til det som er nevnt over”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt svikt i takkonstruksjonen representerer et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt.