

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 067

30.01.2008

Saken omhandler: Råteskader i bunnkonstruksjon. Avhendingsloven § 3-9, første pkt jfr §§3-7 og 3-8. Avhendingsloven § 3-9, annet pkt.

Hytte oppsatt i 1920, med noe senere påbygg ble i 25.10.2006 solgt "som den er" for kr 1.450.000,-. I forbindelse salget ble det opplyst om råte ved vinduene på tilbygget. Våren 2007 reklamerer kjøper over store råteskader i bærekonstruksjon og bunnbjelke. Kjøper hevder det er gitt uriktige/ holdt tilbake opplysninger samt at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn han hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Selskapet hevder at det har blitt gitt risikoopplysninger om hyttas alder, samt at kjøper hadde blitt gjort oppmerksom på råteskader i tilbygget og dermed må bære risikoen for at skadene er større enn han først antok.

Antatt økonomisk omfang: Ca kr 100.000

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Avhendingslovens § 3-7

For at det påberopte forhold skal representere en mangel etter denne bestemmelsen er det et vilkår at selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Videre oppstiller loven et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene.

Ut fra den foreliggende dokumentasjon, er det etter nemnda sitt syn ikke sannsynliggjort annet enn at utbedringene skjedde for 10-12 år siden, slik selger hevder. Det foreligger etter dette ikke grunnlag for å hevde at selger personlig kjente til råten det her var snakk om. Det er heller ikke rettslig grunnlag for å identifisere selger med den håndverker som foresto utbedringsarbeidene for 10-12 år siden.

Med bakgrunn i ovennevnte finner nemnda ikke at det er grunnlag for å gjøre ansvar gjeldende etter avhendingslovens § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avhendingslovens § 3-8

I henhold til bestemmelsen, er selger ansvarlig dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Hva gjelder opplysningen i egenerklæringsskjemaet, bemerkes det at skjemaet fylles ut i forbindelse med selgers tegning av eierskifteforsikring. Skjemaet er en angivelse av selgers subjektive oppfatning av eiendommens beskaffenhet. Etter nemndas syn kan skjemaet derfor ikke tolkes slik at den er ment å gi en konkret, objektiv beskrivelse av egenskaper ved eiendommen. Nemnda finner blant annet støtte for dette synspunkt i Borgarting lagmannsretts dom av 20.11.01 (LB-2001-955), Agder lagmannsretts dom av 23.03.07 (LA-2006-105609) og Nemnda sine avgjørelser i sak KFE-008 og KFE-049.

Da opplysningene i egenerklæringsskjemaet ikke gir uttrykk for en objektiv opplysning som rammes av bestemmelsen, finner nemnda at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-8.

Avhendingslovens § 3-9

For at eiendommen skal kunne anses for mangelfull etter lovens § 3-9 annet alternativ, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Foruten utbedringskostnadenes størrelse, tas det i vurderingen blant annet hensyn til eiendommens alder, inntrykket eiendommen ga ved besiktigelsen, gitte opplysninger og kjøpesummens størrelse.

Ut fra de faktiske opplysninger i saken, legges det til grunn som ubestridt at det var noe synlig råte knyttet til de aktuelle bygningsdelene allerede ved klagers forundersøkelser.

Nemnda deler ikke selskapets oppfatning om at man generelt må ha lavere forventninger til vedlikeholdet av fritidseiendommer enn boligeiendommer. Gjeldende eiendom var imidlertid en gammel hytte, preget av alderen og med et generelt behov for vedlikehold og oppgradering. Etter sin forundersøkelse var klager også inneforstått med mulig råte i bjelker under vindu og bærestolper. I verdi- og lånetaksten var det også gjort et betydelig fradrag i bygningens tekniske verdi for gjenstående arbeider, elde og slitasje.

Med bakgrunn i ovennevnte momenter, har nemnda kommet til at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak nr 11874-002-189

Fritidseiendom satt opp i 1920, med et noe senere påbygg (av selger er påbygget opplyst å være fra før krigen, mens det av kjøper er opplyst å være fra 1944/45) ble i 2005 solgt "som den er" for kr 1.450.000 jfr kjøpekontrakt (Bilag 1)

Forut for salget ble det utarbeidet salgsoppgave over eiendommen (Bilag 2). Det fremkommer av denne om påbygget under punktet om utstyr/ standard: *Glassveranda: Tregulv, panel og malte plater på vegger og malt panel i tak.* Under punktet om forbehold om eiendommens tilstand er følgende inntatt med uthevet skrift:

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke bor på eiendommen som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig besiktigelse, helst med bistand fra sakkyndig.

Forut for salget ble det utarbeidet verdi- og lånetakst over eiendommen (Bilag 3). I sammenfattelsen av bygningsbeskrivelsen står følgende under standard/ vedlikehold:

*Enkel standard. Innlagt vann og strøm.
Husene er preget av alderen, det er generelt behov for vedlikehold/ oppgradering.*

Under pkt 200 Bygning generelt fremkommer det også at huset ikke er tidsmessig og at det vil være behov for vedlikehold/ modernisering. Under pkt 230 om yttervegger fremkommer:

Trekonstruksjon. I hoveddel antatt lafteplank med utvendig 2 lag panel. I tilbygd del (veranda) antatt bindingsverk med utvendig liggende panel.

Fra punkt 233 om vinduer og dører i yttervegg hitsettes:

Enkle og doble vinduer. Dør med isolerglass til veranda. Malt fyllingsdør ved inngang.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Normale byggekostnader for alle bygningene på eiendommen settes til kr 1.280.000, hvorav hytta utgjør 1.200.000,-. Det gjøres et fradrag i teknisk verdi for alle husene under ett på kr 700.000,-.

Før salget fylte selger ut egenerklæringsskjema (Bilag 4). På spørsmål om selger kjenner til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr har selger krysset av for "nei". Selger har krysset av for "ja" på spørsmål om han kjenner til fuktmerker eller innsig av vann i eiendommen. I spesifikasjonsfeltet til dette punktet står det: *noe fukt ved gammel brønnledning i kjeller.*

Våren 2007 reklamerer kjøper over råteskader i bjelkene i tilbygget (Bilag 5). Fra reklamasjonen hitsettes:

Råteskader i hele bærestrukturen i Fasadeveggen på glassveranda. Selger påpekte råteskader i vinduer i glassveranda og disse skal skiftes. Ved arbeid med utskifting ble det åpenbart at skadeomfanget var vesentlig og at så vel bunnsvill som bærende stolper 6 stk må skiftes. Taket må jekkes opp. I tillegg må to trepilarer skiftes. Om kostninger er vurdert til NOK 125.000 av snekkermester Otto Morten Haakenstad.

Etter dette var det noe e-postkorrespondanse mellom partene (Bilag 6). Fra korrespondansen hitsettes (Protector Forsikrings uttalelser er i uthevet skrift):

Jeg oppfatter saken slik at vår forsikringstaker Torstein Albert skal ha påpekt råteskader ved vinduene ved glassverandaen overfor deg. Når ble dette opplyst om? Ved overdragelse ble det foretatt en inspeksjon. Albert påpekte at vinduene var "dårlige og burde skiftes". Ved besiktelse forventet jeg også skader på bjelker under vinduene og moderat utbedring av de bærestolper som kunne være rammet ved de verst angrepne innfestinger. Skifting av hele fasaden var ikke aktuelt ut fra informasjonen fra befaringen. Det må videre påpekes at verken eier eller takstmann har opplyst om råteskader av noe omfang i salgsprospektet og den vedlagte dokumentasjon.

...

Generelt kan vi informere at det er avhendingsloven som regulerer selgers ansvar i forhold til salg av bolig. De fleste boliger i dag selges "som den er", noe som også gjelder for den kjøpekontrakten du har inngått. Krav mot selger vil med andre ord bare kunne imøtekommes dersom forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand jamfør avhendingsloven § 3-9, 2. Pkt. eller dersom det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger jamfør avhendingslovens § 3-7 og § 3-8. Dette gjelder bare dersom det dreier seg om opplysninger som har virket inn på avtalen. Avhendingslovens bestemmelser i de aktuelle §er er entydig i favør av kjøper. Jeg ser ikke at reklamasjonen på noe punkt kan avvises med medhold i loven idet det er åpenbart at de mangler som nå er avdekket ville ha måttet medføre en tilsvarende reduksjon i prisen, og at det fulle omfang ikke kunne anslås ved overtakelse. Kjennskap til skadene ble først mulig ved riving av ytterpanel. Dette ble revet først delvis for å kunne

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

montere nye vinduer. Deretter helt, for å avdekke det nødvendige utbedringsbehov på grunnlag av de omfattende råteskader som ble avdekket ved delvis riving.

...

Avdekkingen av skadeomfanget var en følge av at panel ble tatt ned for å skifte vinduer. Ved inspeksjon ble det åpenbart at det forelå råteskader langt utover forventning. Det ble videre åpenbart at vinduene kunne falle inn på grunn av manglende support fra pill råttent reisverk. De ble derfor demontert...

Det ble utarbeidet takstrappreport over skadene 02.05.2007 (Bilag 7). Fra rapporten hitsettes om skaden:

Råteskade er avdekket i veranda. Verandaen er 8,0 x 2,4 m² i grunnflate. Veranda er oppført med bærekonstruksjon i tre fundamentert på pilarer av betong. Bunnsvill for bærekonstruksjon er råteskadet. Bærestolper i tre er råteskadet. Det har oppstått setninger i konstruksjonen slik at denne må rettes opp. Gulvbjelker festet til svill er delvis skadet og må utbedres i nødvendig grad... Yttervegger er uisolert, men det beregnes vindsperre på yttervegg.

Utbedring.

Råteskadet svill for veranda må skiftes. Konstruksjonen må rettes ved oppjekking og oppretting av betongsøyler. Bærestolper 6stk må skiftes. Gulvbjelker må delvis skiftes og utbedring av innfesting til ny svill. Eier vil utbedre bjelker ved lasking av skadde bjelker slik at arbeid begrenses. Gulv i veranda kan da opprettholdes. For å kunne utbedre konstruksjonen må utvendig og innvendig panel skiftes. Overflatebehandling av panel. Fjerning av panel. Fjerning av avfall. Div riggekostnader,transport, stilling.

Utbedringskostnadene anslås til kr 99.687,50 inkl mva.

Ved brev datert 14.05.2007 kommenterer selger forholdet (Bilag 8). Fra brevet hitsettes:

Råteskader.

Råteskader på- og rundt vinduene på verandatilbygget var ganske iøynefallende eiendommen ble solgt. Noe råteskade i fasadeveggen har jeg imidlertid ikke hatt kjennskap til, og har heller aldri kjent lukt av mulig råte.

Ved brev datert 22.05.2007 avslår selskapet kravet (Bilag 9). Fra brevet hitsettes;
Etter vårt skjønn 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. Selger har opplyst om det han kjenner til i sitt egenerklæringskjema.

Det foreligger altså ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8 jf. § 3-9, 1. Pkt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedrørende vesentlighetsvurderingen

Spørsmålet er da om forholdet er av en slik art og/eller omfang at risikoen likevel bør plasseres hos selger, jfr. avhendingsloven § 3-9, 2. Pkt.

...

Et sentralt moment i vesentlighetsvurderingen er hvilke opplysninger som er gitt. Du skriver ” ved besiktigelse forventet jeg skader på bjelker under vinduene og moderat utbedring av de bærestolper som kunne være rammet av de verst angrepne innfestninger. Skifting av hele fasaden var ikke aktuelt ut fra informasjonen fra befaringen. ”

Jeg forstår dette slik at du hadde fått informasjon om råten i bygget, men at skaden er større enn det du forventet.

Et sentralt moment i denne vurderingen er hvilken alder den aktuelle bygningsdel har. Alder er et symptom på bygningsdelens tilstand og enhver bygningsdel har en begrenset levetid.

Det fremkommer også en del negative opplysninger om eiendommen i taksten... Sett i sammenheng med at du selv observerte råte ved vinduene, og antok at dette også ville kunne påvirke bærestolpene, kan Protector ikke se at det skal være upåregnelig at boligen er i den tilstand som den viser seg å være.

Det er også gjort et fradrag i den tekniske verdiberegningen på 700 000 kr. For gjenstående arbeider, alder, utidsmessigheter eller lignende. Dette betyr at det vil kunne være påregnelig at det vil være et behov for vedlikehold og utbedring av boligen...

Høyesterett har avgjort en sak som synes å ha relevans også i denne sak. I bukkeboddommen (Rt. 2002-716) var forholdet at kjøper og selger var klar over en feil ved bygningen, men denne viste seg å være større enn begge parter antok. Til dette uttalte et enstemmig Høyesterett ”Når kjøperne likevel ikke innhentet tilstandsrapport eller liknende, og heller ikke tok noe forbehold da de inngikk avtalen, må de selv bære risikoen for at feilene sviste seg å være en del mer omfattende enn den hadde antatt.”

På vegne av kjøper tilskriver advokatfirmaet Arntzen de Besche forsikringselskapet (Bilag 10). Det anføres at selger måtte ha blitt kjent med råteskadene i forbindelse med utbedring av en dør i tilbygget. Fra brevet hitsettes:

...Råteskaden omfatter hele tilbyggets bærende konstruksjon og medfører således at hele tilbyggets front med bunnsvill og stolper må rives og bygges opp på nytt ...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ytterdøren inn til tilbygget var blitt byttet ut noe tid i forveien av at eiendommen ble solgt fra Albert til Nordby i 2005. Døren ble nylig fjernet av Nordby i anledning de pågående rivings- og utbedringsarbeidene. Ved fjerningen av døren og ytterkledning viste det seg at det var gjort enkelte provisoriske utbedringer av råteskaden ifm at døren ble skiftet før eiendommen ble solgt fra Albert til Norby. Utbedringen bestod i at bunnsvillen i forkant av tilbygget var kuttet av og erstattet i omrpdet under døren, og at det var satt inn enkelte forsterkningsnikler i stål mellom bunnsvill og dragere i gulv på flere steder. Ved utføreslen av dette må man ha blitt klar over at råteskaden omfattet hele bygningens bunnsville. Det nevnes for øvrig at dette i seg selv vil kunne representere en mangel ved eiendommen, idet det medfører en stor sikkerhetsrisiko at et område midt på en bygnings bunnsville er kuttet av og erstattet uten noen fundamentering til grunnen. På dette tidspunkt vil vi imidlertid foreløpig nøye oss med å konstatere at man må ha vært klar over at hele bygningens bunnsville var råteskadet idet man kuttet og erstattet området under døren...

På grunnlag av ovennevnte er det etterviselig at vedkommende som byttet døren forut for salget til Nordby må ha vært klar over at tilbyggets konstruksjon led av en altomfattende råteskade. Så vidt vi er kjent med ble døren byttet under selgeren, Torstein Alberts eie. Uavhengig av om selgeren skulle fått bistand til arbeidet foreligger det ikke noen rimelig grunn til at han ikke skulle ha kjennskap mtil råteskadene. Det vises i denne sammenheng til Høyesteretts dom inntatt i Rt. 2002 side 696 (på side 702).

Det anføres vises til opplysningene gitt i egenerklæringsskjemaet og konkluderes med at det er holdt tilbake/ gitt uriktige opplysninger. Videre anføres det at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet pkt. Fra uttalelsene om denne bestemmelsen hitsettes:

Det er korrekt at det fra selgers side ble opplyst om at vinduene var dårlige og burde skiftes. Det er imidlertid stor forskjell mellom råteskadde vinduer og en råteskade som omfatter hele tilbyggets konstruksjon. Til dette kommer at en bygningsvinduer er en helt annen del av bygningen enn bygningens konstruksjon. Videre vil en bygnings vinduer være særlig utsatt for råteskader. Det er følgelig ikke unaturlig at en bygnings vinduer må byttes etter noe tid. Det forventbare i en slik situasjon vil kunne være at man også må foreta noen lokale utbedringer i områdene rundt vindusinnfestningene. Råteskadde vinduer er på ingen måte indikasjon på at bygningen lider av altomfattende råteskader i bygningens konstruksjon, herunder bygningens bunnsviller. Det er ikke tale om en større skade enn forventet, men en skade av en helt annen art.

Det anføres videre at henvisningen til Bukkebodommen er lite treffende og det uttales:

I nevnte dom var det i salgsdokumentasjonen krysset av for "betydelige synlige lekkasjer/fuktskader" og "tilstandsrapport nødvendig" pga "observert vann/fuktskade på vegger i u.etg.". på dette grunnlag konkluderte Høyesterett med at kjøper måtte bære risikoen

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

for vannskade i bygningens underetasje. I nærværende sak er det som nevnt opplyst at selger ikke kjenner til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr.

Hva gjelder takstrappens generelle bemerkninger ift bygningens alder og generelle behov for vedlikehold tilsier ikke dette at det må forventes mangler som innebærer at en bygningsdel må rives. Heller ikke kan "forbehold" om at visse deler av bygningen ikke er inspisert regnes oms noen "ansvarsfraskrivelse" eller lignende av betydning for vurderingen av mangelen. Man kan ikke høyne terskelen for vurderingen under avhl § 3-9 annet punktum kun ved å gjøre oppmerksom på at en del av en bygning ikke er inspisert og derfor ikke omtalt.

Ved vurderingen av mangelen i hht avhl § 3-9 annet punktum må det på denne bakgrunn tas utgangspunkt i mangelens størrelse. Som dokumentert i takstrapp av 2. Mai d.å. vil utbedringen av skadene utgjøre ca. kr. 100.000. Dette utgjør 8,3 % av taksten og 6,9 % av kjøpesummen. Etter rettspraksis vil dette være tilstrekkelig til at mangelen anses vesentlig. Det vises igjen til nevnte Bukkebodomen (på side 1429).

Vedlagt brevet var bilder av den utskiftede del av bunnsvillen i tilbygget.

Ved brev datert 04.07.2007 opprettholder selskapet sitt standpunkt (Bilag 11). Fra brevet hitsettes:

For det første så ser det ut til at De ikke har tatt i betraktning at Deres klient har erkjent at han ved besiktigelsen hadde en forventning om at det også var skader på bjelkene under vinduene. I tillegg hadde Deres klient en forventning om moderat utbedring av bærestolper, som kunne være rammet av de verst angrepne innfestninger.

Det betyr at Deres klient allerede ved besiktigelsen var klar over at deler av den bærende konstruksjonen ved eiendommen var råteskadet. Således kunne han ikke forvente at han bare ville få kostnader til utskifning av selve vinduene.

Selger har opplyst at råteskader på og rundt vinduer på verandatilbygget var iøynefallende ved befarung.

For det andre så er det ikke kommentert fra Deres side at selger i sitt egenerklæringsskjema har krysset av for JA under spørsmål 4 og 6. Selger har altså svart bekreftende på at han kjenner til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann ved eiendommen, og at det er setningsskader (sprekker i mur eller lignende) ved boligen. Ved sistnevnte spørsmål nr 6 så har selger presisert at det muligens er på et par av søylene ved verandaen.

I tillegg til dette er det igså opplyst at krypprommet (som er en velkjent risikokonstruksjon) under deler av bygget ikke var tilgjengelig for inspeksjon. Videre opplyses det at tilstanden til gulvkonstruksjonen er uklar.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Dette er illevarslende opplysninger. Deres klients forventinger til bygningsdelen måtte reduseres tilsvarende.

I tillegg til dette så er det en svært gammel hytte. Den er 87 år gammel. Alder er som kjent et symptom på bygningsdelens tilstand. Dette er også uttrykkelig presisert på første side i verdi- og lånetaksten.

Deres klient var gjennom verdi- og lånetaksten gjort kjent med at hytten var av en enkel standard og at husene bar preg av alderen.

Selv bærende konstruksjoner har en begrenset levetid, selv om levetiden kan være lengre enn andre bygningsdeler. Her har den bærende konstruksjonen kommet opp i en så høy alder at utbedringer og utskiftninger er påregnelige, spesielt sett i sammenheng med de øvrige risikoopplysninger som Deres klient fikk før inngåelsen av kjøpsavtalen.

I brev datert 17.07.2007 kommenterer selger forholdet (Bilag 12). Det opplyses at taket måtte legges om for flere år siden og at det da ikke ble funnet råte. I følge selger skal kjøper ha blitt informert om dette. Om utskiftningen av verandadøren uttales det:

Verandadøren ble utskiftet for ca. 10-12 år siden. Den gamle døren hadde slått seg og var vanskelig å lukke. Utskiftning og nødvendig reparasjon ble foretatt av en erfaren lokal håndverker, som jeg regner med kunne jobben sin. Det ble i denne forbindelse overhodet ikke nevnt for meg noe om mulig råte i bygget. Spørsmål om råte dukket først opp en tid etter at eiendommen var solgt.

Så vidt jeg forstår, bestrides det ikke at råteskadene på- og rundt vinduene på verandatilbygget var ganske iøynefallende på salgstiden. Tilbyggets 3 vegger består for øvrig stort sett av vinduene.

Ved brev datert 15.08.2007 klages saken inn for klagekontoret for eierskifteforsikring (Bilag 13). Det opprettholdes at kjøper måtte ha blitt klar over råteskadene ved utskifting av bunnsvillen under døra. Det anføres at det har formodningen mot seg at håndverken som avdekket forholdet ikke ville varslet eieren eller innhentet samtykke før svillen ble kuttet. Videre anføres det at en operasjon med skifting av deler av bunnsvillen ville blitt langt mer omfattende og kostbar enn en vanlig utskifting av en dør, slik at det har formodningen mot seg at selger ikke har blitt oppmerksom på forholdet. Videre vises det til Rt 2002 s 696 om forståelsen av "måtte kjenne til". Det vises også til dommen inntatt i LA-2002-898 hvor selger ble ansett å "måtte kjenne til" forhold som ble avdekket av en ansatt håndverker i et firma som han hadde leid inn, selv om den overordnede i firmaet ikke kunne huske å ha fått tilbakemelding om det. Videre anføres det at alderen ikke i seg selv skulle tilsi at det konstruksjonen skulle være gjennområtten. Det opprettholdes at det forhold det reklameres over er et annet enn det

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

som ble avdekket ved avtaleinngåelsen. Om opplysningene i egenerklæringskjemaet uttales det:

Forsikringsselskapet har påberopt seg opplysningene i egenerklæringskjemaets pkt 4 og 6, jf. Bl.a. brev fra Protector av 4. Juli 2007 ... Punkt 4 gjelder "fukt(fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen". I egenerklæringskjemaet er det under dette punkt opplyst at det er "noe fukt ved gammel brønnledning i kjelleren". Dette er klarligvis ikke relevant ift råte i tilbyggets bunnkonstruksjon. Den nevnte kjelleren befinner seg for øvrig i en annen del av hovedbygningen enn tilbygget (som ikke har kjeller).

Punkt 6 dreier seg om "setningsskader (sprekker i mur eller lignende)". Selger har under dette punkt opplyst: "muligens på et par verandasøyler". Kjøpers krav har ingenting med mursøylene å gjøre... Nærværende krav gjelder råteskader. Følgelig er det etter kjøpers syn klart at det er egenerklæringens punkt 7 ("råteskader") som er av relevans for dette krav. Som nevnt har selger svart "NEI" på dette punkt.

Hva gjelder verditakstens opplysninger om at "kryprom under deler av bygget er ikke tilgjengelig for inspeksjon" og at tilstand til gulvkonstruksjonen derfor er uklar, referer dette seg ikke til tilbygget. Under tilbygget er det et åpent rom, ca 1,20 meter høyt (se bilder i bilag 2 og 9). Dette ble inspisert av Nordby under visningen og det finnes ingen grunn til at dette ikke skulle blitt inspisert av takstmannen. Ved inspeksjon av undersiden av tilbygget var råteskadene ikke synlige. Under tilbygget lå et isolasjonslag med såkalte "vindtettplater" over. Det er kun dette man kan se ved inspeksjon av undersiden av tilbygget – ikke bunnkonstruksjon og bunnsvill.

Det bes om at prisavslaget utmåles etter nemndas skjønn.

I udatert brev, mottatt hos Protector Forsikring ASA opplyser selger at utskiftingen av verandadøra ble utført av Pål Løken (Bilag 14).

I brev datert 17.09.2007 opplyser selger at han ikke har tatt vare på kvitteringen for jobben (Bilag 15).

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring fattet 02.10.2007 avgjørelse i saken (Bilag 16). Fra avgjørelsen hitsettes:

VURDERING:

Sekretariatet har under tvil kommet til at klagen ikke tas til følge.

Det vurderes først hvor vidt det er holdt tilbake opplysninger.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Eiendommen vil etter avhendingsloven § 3-7 ha en mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Det er videre et krav om at man må kunne gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysning ikke har blitt gitt.

Etter bestemmelsen er det ikke nødvendig at selger faktisk kjente til forholdet som det ikke er opplyst om. Det er tilstrekkelig at han måtte kjent til forholdet. Uttrykket "måtte kjenne til" er et normativt begrep. Det følger av forarbeidene til avhendingsloven at begrepet skal forstås som det tilsvarende begrep i kjøpsloven, og det vises til forarbeidene til kjøpsloven. I Ot. Prp. Nr 80 (1986-87) på side 62 fremkommer det at uttrykket "innebærer at det ikke må foreligge noen rimelig unnskyldning for selgerens uvitenhet".

Slik sekretariatet ser det er det uklart når døra på utbygget har blitt skiftet. Det foreligger ingen opplysninger som tilsier at det skal ha skjedd senere enn for 10-15 år siden. Sekretariatet finner at det i løpet av den tiden kan ha skjedd stor forandring i forhold til utvikling av råte. Hva gjelder utskifting av deler av bunnsvill vurderer sekretariatet dette forhold for også å innebære store usikkerhetsmomenter. De bilder som er fremlagt for Klagekontoret er utydelige, og det er ikke fremkommet sikre opplysninger om når eller hvorfor deler av bunnsvillen skal ha vært skiftet ut. De forhold som er påberopt i klagen trekker klart i retning av at selger i et slikt tilfelle ville visst om eventuelle råteskader, dersom råteskader var grunnen til at deler av bunnsvillen ble skiftet ut. Imidlertid finner sekretariatet at den usikkerhet som foreligger rundt utskifning medfører at man vanskelig kan trekke noen konklusjon vedrørende hva selger kjente eller måtte kjenne til. Sekretariatet bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskaden. Sekretariatet er i tvil, men finner det ikke tilstrekkelig godtgjort at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene. For øvrig har reglene om selgers opplysningsplikt en side mot kjøpers undersøkelsesplikt. Etter avhendingsloven § 3-10 kan ikke kjøperen gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Selgers opplysningsplikt vil veie tyngre enn kjøpers undersøkelsesplikt. I dette tilfellet ble kjøper klar over at det var råteskader, og han vurderte disse til å omfatte også skader på bjelker og bærestolper. Det vises til uttalelse i e-post datert 03.05.2007, sitert ovenfor. Sekretariatet går imidlertid ikke nærmere inn på dette da man har kommet til at selger ikke måtte kjenne til manglene.

Sekretariatet bemerker at det også kan være grunn til å problematisere om man, for det tilfelle at opplysning har blitt holdt tilbake, kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen, i og med at kjøper var klar over råteskade ved vinduene. Sekretariatet går ikke nærmere inn på dette.

Sekretariatet vurderer så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Etter den bestemmelsen vil det foreligge en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det skal altså foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra forventbar stand skal det mye til før det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Det bemerkes at alle opplysninger om eiendommen må ses i sammenheng. Det er ikke bestridt at det ble gitt informasjon om råteskaden ved vinduene i forbindelse med salget. Det kan derfor ikke, slik sekretariatet ser det legges avgjørende vekt på avkrysningen i egenerklæringsskjemaet.

Utbedringskostnadene utgjør 8,3 % av taksten og 6,9 % av kjøpesummen. Dette er godt innenfor grensen som er trukket opp i rettspraksis for når mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Sekretariatet er enig med klager i at det forhold at skaden gjør at man må rive en hel bygningsdel er meget alvorlig taler for at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. I salgsdokumentasjonen fremkommer det at bygningen bærer preg av alderen, at den ikke er tidsmessig og at det er behov for vedlikehold/ modernisering. Disse opplysningene tilsier ikke i seg selv at det skulle være behov for riving og oppbygging av tilbygget. Imidlertid vil dette være risikoopplysninger som gir kjøper en klar oppfordring om å undersøke eiendommen nøye.

Slik sekretariatet ser det vil en bygningsdel som det aktuelle tilbygget med et åpent rom under, ikke være en konstruksjon som man normalt venter er utsatt for råte i gulvbjelker..

Ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum er sekretariatet av den oppfatning at det vil ha betydning om det dreier seg om en boligeiendom eller en fritidseiendom. Slik sekretariatet ser det vil det være grunn til å forvente et noe lavere vedlikeholds- og standardnivå på en fritidseiendom.

Det fremkommer at kjøper ble gjort oppmerksom på råteskaden ved vinduet. I e-post datert 03.05.2007 gir kjøper uttrykk for at han forventet en noe større skade enn det som var synlig. Sekretariatet er da av den oppfatning at Bukkebodommen er relevant i dette tilfellet. Sekretariatet vurderer den skaden som er avdekket til å være av samme art som den skaden som ble påvist forut for salget. Sekretariatet er imidlertid ut fra den forliggende dokumentasjon i tvil om det er tilstrekkelig fysisk nærhet mellom skaden som kunne observeres på visningen og den skaden som faktisk ble avdekket til at det dreier seg om samme forhold. I og med at det er kjøper som kravstiller som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel må uklarheten rundt dette gå ut over han.

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ANBEFALING:

Klagen tas ikke til følge. Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at en videre forfølgning av kravet bør vurderes. Slik sekretariatet ser det fremstår saken som mest egnet for behandling i organer med umiddelbar bevisførsel.

Ved brev datert 16.10.2007 bes klagenemnda ta stilling til saken (Bilag 17). Det vedlegges ytterligere billedokumentasjon av forholdet samt opplyses at tilbygget sannsynligvis er bygget i 1944/45 og at håndverkerne som har stått for utbedringen ved døra er døde.

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes prinsipalt ta stilling til om det foreligger en mangel etter bestemmelsene i avhendingsloven § 3-9, første punktum jfr. §§ 3-7/ 3-8. Subsidiært bes Klagenemnda ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.