

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 096

04.07.08

Saken omhandler: Råteskader i ytterpanel, bunnsvill, stubbeloft og bjelkelagskonstruksjon. Avhl. § 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1950, ble i juli 2005 solgt "som den er" for kr 1.000.000,-. Overtakelsen fant sted 18.07.2005. I august 2007 reklamerte kjøper til selskapet. Det ble reklamert over avdekkede råteskader i boligens ytterpanel, bunnsvill, stubbeloft og bjelkelagskonstruksjon. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon under den henvisning av at kjøper burde oppdaget forholdene på et tidligere tidspunkt, samtidig som at det ble gitt en rekke risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen knyttet til boligens kjeller og drenering. Kjøper klaget saken inn til KKEFE, hvorav sekretariatet ga kjøper medhold i at skadene på konstruksjon gjorde at boligen avvek vesentlig fra det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet har bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring, da det er uenig i sekretariatets vurdering av avhl. § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 70.625,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 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.

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.

I vurderingen av om forholdet utgjør en mangel, gir selskapet en tilfredsstillende redegjørelse for de relevante vurderingsmomentene i sitt brev av 21.05.08 første avsnitt, som er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Nemnda viser til denne

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved den nærmere vurderingen av om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, er nemnda ikke enig med selskapet i at eiendommen var i forventbar stand. Eiendommen var i dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente. Avviket representerer imidlertid ikke et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens § 3-9 andre punktum.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-303

Enebolig ble i juli 2005 solgt "som den er" for kr 1.000.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

Standard:

Eiendommen er normalt vedlikehold, med en del oppgraderinger og noe standard fra byggeåret.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger:

Når kjøpte du boligen? Svar: Nov 1999.

Hvor lenge har du bodd i boligen? Svar: 5 år og 7mnd.

Pkt. 4. Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen? Svar: Nei.

Pkt. 7. Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei.

Pkt. 10. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer? Svar: Ja. Fikset råteskade under vindu.

I verdi- og lånetakst datert 21.06.2005 (**bilag 4**) ble det opplyst:

Pkt. 210. Grunn og fundamenter

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Fundamentert på støpt såle, støpte sparesteinsmur kjellervegger og ringmur, og tilbygd del med støpte pilarer. Kjeller er besiktiget og så tørr og fin ut på befaringen, men drenering er antatt fra byggeår.

Vedlikehold:

Det ble observert bl.a: fuktig klima og dårlig utluftning i kjeller. Det er ingen adkomst til krypkjeller. Det ble søkt med fuktindikator i kjeller, og det ble ikke registrert utslag. Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur, dersom dette finnes. Antatt normal levetid for drenering 20-60 år.

Pkt. 230. Yttervegger

Støpte sparesteinsmur kjellervegger. Trebindingsverksvegger med stående utvendig panel.

Vedlikehold:

Det er behov for vedlikehold av utvendig panel og noe sprekker i kjellermur og ringmur.

Kjøper overtok eiendommen 18.07.2005 (**bilag 1**). I brev av 05.08.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over råteskade på vegg, stubbloft og bjelkekonstruksjon. Videre ble det reklamert over manglende drenering i kjeller, men dette kravet er frafalt for KFFE. I reklamasjonen anførte kjøper:

"Lørdag 16.juni 2007 skulle jeg besiktige huset utvendig for evt. skraping/vasking før jeg skal male vegg mot øst. Når jeg ser på veggen ser jeg at her er det ikke nok med skraping/vasking, her er noe rav ruskende galt. Strukturen på overflaten er ikke fin. Jeg pirker i malingen og fingeren går rett i panelet.

JEG FÅR SJOKK!

Panelet er jo råttent. Her må jeg ha eksperthjelp."

Vedlagt reklamasjonen fulgte skaderapport utført av takstmann Harald Juliussen datert 12.07.2007 m/bilder (**bilag 6**). I rapporten fremgikk det at skadene på yttervegg sannsynligvis skyldtes manglende ventilering av kryprom. Videre hadde det blitt avdekket råteskader på bunnsvill og sannsynligvis skader i stubbeloft og bjelkelagskonstruksjon. Av skaderapporten hitsettes:

Generelt om skadestedet:

... I forbindelse med at bygningen skulle males utvendig ble det oppdaget råteskader i nedre deler av ytterkledningen på gavlveggen mot øst.

Det er tidligere utbedret et mindre område på veggen ved hjørnet under vindu mot nordøst... Gavlveggen er satt på en ringmur slik at det er kryprom under bjelkelaget innenfor veggen. Kryprom med begrenset inspeksjonsmulighet, kun gjennom lufteventiler ... Det ble på befaringsdagen også foretatt en besiktigelse i kjeller, og det viste seg da at kjelleren var fuktig. Dette skyldes etter all sannsynlighet svikt i/- eller manglende drenering.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Hendelsesforløp:

Det ble gitt tillatelse til å fjerne nedre del av et panelbord, og det viste seg at bunnsvillen hadde betydelige råteskader.

Skadeårsak:

Sannsynligvis skyldes skadene i ytterveggen manglende ventilering av kryprom, kombinert med manglende aldringsbestandig plastfolie på grunnen i kryprommet.

Skadeomfang:

Råteskader i nedre deler av yttervegger og bunnsvill rundt vegger med innenforliggende kryprom. Sannsynligvis også fukt/- råteskader i stubbeloft og bjelkelagskonstruksjonen.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 17.08.2007 (**bilag 7**). Avslaget ble prinsipielt begrunnet med at kjøper hadde fremmet reklamasjonen for sent til selskapet:

"Du overtok eiendommen 18.juli 2005. I taksten ble det opplyst at "det er behov for vedlikehold av utvendig panel". Det følger av avhendingsloven § 4-9 at kjøper har en undersøkelsesplikt etter overtakelsen. Undersøkelsen skal gjøres innen rimelig tid slik god skikk tilsier. Ettersom det var opplyst om et utbedringsbehov vedrørende ytterpanelet, drenering som var utgått på levetid, samt fuktig klima og dårlig ventilasjon i taksten, hadde du en særskilt plikt til innen rimelig tid å avklare omfanget av dette. dersom du hadde undersøkt forholdene i henhold til plikten som følger av avhendingsloven § 4-9, ville du ha avklart omfanget av forholdene. Vi legger således til grunn at du burde ha oppdaget forholdene allerede ved gjennomføringen av undersøkelsesplikten. Du valgte imidlertid å reklamere først 2 år senere. Etter vår vurdering er reklamasjonsretten da bortfalt.

Etter vårt skjønn er reklamasjonen, i samsvar med rettspraksis, klart fremsatt for sent og du har mistet retten til å gjøre forholdene gjeldende."

Vedrørende kjøpers kunnskap bemerket selskapet videre:

"Under forutsetning av at det ble reklamert rettidig er det vår oppfatning at det likevel ikke foreligger en rettslig mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Etter avhendingsloven § 3-10 kan en kjøper ikke gjøre gjeldende som mangler, forhold som han kjente eller måtte kjenne til før avtaleinngåelsen...

... Du fikk med dette opplysninger om alle de forholdene du nå reklamerer på. Dreneringen var antatt fra byggeåret og var dermed 55 år gammel. Du var dermed kjent med at denne var utgått på levetid og ikke lenger opprettholdt sin funksjonsevne. Videre er det presisert at det er usikkert om det er benyttet tettesjikt i det hele tatt. Videre er det opplyst at det ikke er adkomst til krypkjeller og at det var fuktig klima og dårlig ventilasjon i kjelleren. Sist men ikke minst var du kjent med at det utvendige panelet hadde behov for vedlikehold og det var derfor påregnelig at det måtte skiftes ut.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

At omfanget av de konkrete feilene selger har gitt opplysninger om, viser seg å være større enn først antatt er noe du som kjøper selv må bære risikoen for, når forholdet ikke er nærmere undersøkt. Dette fremgår blant annet av Bukkeboddommen..."

Videre når det gjaldt mangelsvurderingen anførte selskapet:

"Basert på de opplysningene som er gitt i forbindelse med salget kan vi under ingen omstendighet se at det er gitt feilaktige eller mangelfulle opplysninger etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Selger har opptrådt lojalt og har opplyst om samtlige forhold det reklameres over. Vi kan heller ikke se at det foreligger et vesentlig avvik fra hva du hadde grunn til å forvente etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. På bakgrunn opplysningene i salgsdokumentene var det påregnelig med ikke ubetydelige utbedringskostnader knyttet til blant annet drenering, ytterpanel og fukt i kjeller..."

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og tilskrev selskapet i brev av 10.11.2007 (**bilag 8**). Kjøper gikk bort i fra sitt krav knyttet til boligens drenering. Når det gjaldt de øvrige forhold ble reklamasjonen opprettholdt. Av brevet hitsettes:

"... Selv om det er nevnt i taksten at det er fuktig klima og dårlig utluftning i kjeller er det ingenting i denne som skulle tyde på at det er såpass omfattende råteskader. Tvert i mot sies det i taksten at kjelleren så tørr og fin ut og at det ifm søk med fuktindikator ikke ble registrert utslag.

Når det gjelder råte i panel/vegg har selger opplyst i egenerklærings skjema at dette er utbedret. Formuleringen i egenerklæringen gjør det naturlig å slutte at eventuelle skader er utbedret og at dette ikke lenger skal utgjøre noe problem.

Ovennevnte viser at selger ikke har gitt fullstendige opplysninger om den fuktproblematikk som har rådet. Forholdet rammes av avhl. § 3-7 og § 3-8.

For øvrig bestrides det at selger har opplyst om alle forhold som er gjort gjeldende. Å opplyse om behov for vedlikehold av panel er noe helt annet enn de omfattende råteskader som rent faktisk er tilfellet. Det er på det rene at vår sak er vesensforskjellig fra Bukkeboddommen...

... Selv om kjøper i vår sak ble opplyst om usikkerhet knyttet til drenering kan hun ut i fra de konkrete omstendigheter ikke pålegges risikoen for de økte utbedringskostnadene når det viser seg det er andre og mer sammensatte mangler enn det først var grunn til å regne med. Eiendommen må således anses i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, jf avhl. § 3-9."

Selskapet opprettholdt sitt tidligere inntatte standpunkt i e-post av 12.12.2007 (**bilag 9**). Kjøper ble informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøpers advokat klaget saken inn til KKFE i brev av 06.03.2008 (**bilag 10**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ga kjøper medhold i sitt krav i avgjørelse datert 09.04.2008 (**bilag 11**). Det var ikke godtgjort at selgerne kjente til de avdekkede skader. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, anførte sekretariatet:

"I salgsoppgaven fremkommer det ingen konkrete negative opplysninger om eiendommens utvendige panel eller bjelkekonstruksjoner. I verdi- og lånetaksten fremkommer det at det er behov for vedlikehold av utvendig panel. Slik sekretariatet ser det tilsier disse opplysningene at kjøper måtte påregne at det måtte utføres vedlikehold på panelet. Slik Sekretariatet ser det kan vedlikehold omfatte noe utskiftning. Sekretariatet er imidlertid usikker på om utskifting av panel på en hel vegg kan anses som påregnelig ut fra denne opplysningen, men antar at det går noe ut over hva kjøper kunne forvente.

Slik sekretariatet ser det vil de opplysninger som er gitt i salgsdokumentasjonen ikke gi kjøper noen forventning om at bærende elementer skulle være skadet. Bjelkekonstruksjoner som bunnsvill og lignende er bygningsdeler som forventes å ha lang levetid og ikke være påvirket av fuktighet.

I verdi- og lånetaksten er det gitt opplysninger om at de klimatiske forhold i kjeller ikke er ideelle. Det fremkommer imidlertid at takstmannen har foretatt fuktmålinger uten at dette har gitt utslag. Det opplyses også om at kjelleren så tørr og fin ut på befaringen. Slik Sekretariatet ser det var det ut fra de gitte opplysninger ikke påregnelig for kjøper at det skulle være såpass omfattende råteskader på eiendommen.

Eiendommen avviker fra hva kjøper kunne forvente. Spørsmålet blir dermed om avviket fra hva kjøper kunne forvente er vesentlig.

I utregningen av utbedringskostnadene for forholdet er det medtatt utgifter til maling av vegg, grunnmurspapp, hulltaking og montering av ventiler i ringmur samt inspeksjonsluke i ringmur. Slik Sekretariatet ser det er dette utgifter som kjøper måtte forutse ut fra de opplysninger som hva gitt i salgsdokumentasjonen. Utgiftene kan følgelig ikke kreves dekket gjennom eierskifteforsikringen. Sekretariatet finner derfor at utbedringskostnadene for forholdet utgjør kr 60 571,25 inkl mva. Dette utgjør om lag 6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnaden er dermed tilstrekkelig høy sammenholdt med kjøpesummen til at forholdet kan utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Sekretariatet er i tvil, men finner at det faktum at det er store råteskader på bunnsvill og at utbedringskostnadene er såpass høye sammenholdt med kjøpesummen tilsier at avviket fra det forventbare er vesentlig, selv om bygningsmassen er over 50 år gammel og det er gitt noen uklare risikopplysninger om dreneringen i salgsdokumentasjonen."

Selskapet ble i avgjørelsen bedt om å revurdere sitt inntatte standpunkt i saken.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet påklaget sekretariatet avgjørelse i brev av 21.05.2008, og ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 12**). Selskapet var enig med sekretariatet i at det ikke forelå misligholdt opplysningsplikt fra selgers side. Selskapet var imidlertid uenig i vurderingen av avhl. § 3-9, 2.pkt:

"Tatt i betraktning de opplysninger som ble gitt i verdi- og lånetaksten hva gjelder alder på kledning, som foruten noe utskiftning må antas å være fra 1950, opplysninger om mangelfull utluftning av krypkjeller og det betydelige fradraget som er gjort for gjenstående arbeider, alder og utidsmessighet, samt synbarheten av forholdet (jf. bilder) mener vi at det må ha vært forventbart at det for det første måtte gjøres noe med kledningen. Vi mener også at det måtte være forventbart at det kunne forekomme fukt/råteskader i konstruksjonen mellom krypkjeller og kjeller (stubbeloft og bjelkelagskonstruksjon). Dette gjelder selv om det ikke er gitt positive opplysninger om at det eksisterer fukt/råteskader. Således mener vi at det ikke foreligger noe avvik fra kontraktsmessig ytelse.

Dersom nemnda likevel skulle komme til at det foreligger et avvik fra det kjøper objektivt sett hadde grunn til å regne med eller forvente, er vi, tatt i betraktning de samme momenter som over, uansett av den oppfatning at avviket eller misforholdet ikke er vesentlig, slik § 3-9 annet punktum krever.

Således er vi av den oppfatning at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslovens § 3-9, andre punktum.

Dersom nemnda kommer til at forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens andre punktum, er vi enig med KFFE i at kostnader knyttet til maling av vegg, grunnmurspapp, hulltaking og montering av ventiler i ringmur, samt inspeksjonsluke i ringmur ikke kan medtas i et mangelskrav."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold utgjør en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.