

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 521

11.4.2016

Saken omhandler:

Råteskader på terrasse/ytterkledning.
Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Fritidseiendom oppført i 2007, ble i oktober 2014, solgt «som den er» for kr. 3 281 249,-. Overtakelse fant sted 16. oktober 2014. I mai 2015 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA («Selskapet») over råteskader på terrasse/ytterkledning. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon da det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 2. pkt. Kjøper rekvirerte takstingeniør Uno Lundberg til å besiktige eiendommen. Rapporten konkluderte med at skadeomfanget var omfattende med synlige råteskader/svekkelser i bæring av dekkebord på markterrasser og kaiflater, samt på nedre del av yttervegg mot opplegg for terrasser. Det syntes som om materialene var «dyppimpregnert» og ikke «trykkimpregnert. Kostnadene for utbedring ble estimert til kr. 225 000 – 250 000,- eks. mva. Selskapet rekvirerte ConsulentPartner AS til å besiktige eiendommen. Av rapporten fremgikk at terrassen ikke var oppført i impregnert materiale slik opplyst i boligsalgsrapporten. For å unngå fuktproblemer burde konstruksjonsvirket blitt behandlet med olje eller annet som hindret fuktinntrenging. På nåværende tidspunkt ble ikke de bærende konstruksjonene ansett som vesentlig skadd som følge av råte og det ble anbefalt å behandle konstruksjonen. Utbedringskostnadene ble estimert til kr. 115 679,- eks mva. På bakgrunn av de rapporter som forelå, foretok selskapet en ny vurdering av saken, og avslo på nytt kjøpers krav. Etter samtale med kjøper la selskapet til grunn at det nå var enighet om at det ikke forelå misligholdt opplysningsplikt. Selskapet fant heller ikke holdepunkter for at det forelå et vesentlig avvik fra forventet stand. I vurderingen viste selskapet til at de risikoopplysninger gitt i boligsalgsrapporten om anbefaling av behandling av materialet skjerpet kjøpers undersøkelsesplikt, jfr. avhl. §3-10. Videre var utbedringskostnadene for lave til at det kvantitative vilkåret i § 3-9, 2. pkt var oppfylt. Kjøper opprettholdte reklamasjonen overfor selskapet, og anførte at det var uriktig at det opplyst om impregnert materiale i boligsalgsrapporten når det ikke var det. Impregnert materiale hadde en levetid på 15-25 år, i nærværende sak var levetiden redusert med halvparten grunnet materialvalget. Kjøper viste samtidig til verdi- og lånetakst utarbeidet i mars 2014 når boligen ikke ble solgt. Også her ble det opplyst at boligen burde vedlikeholdes ved overtakelse, hvilket ikke hadde blitt gjort av selger. Kjøper klaget saken inn til KFFE, det ble i tillegg til tidligere anførsler vist til at boligen bare var 7 år på overtakelsen, samt at det ikke var tilstrekkelig å behandle treverket med olje, dette måtte skiftes. Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig dokumentert at det forelå misligholdt opplysningsplikt eller at det forelå et vesentlig avvik fra forventet stand. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 225 000 – 250 000,- eks. mva (kjøpers utbedringskostnader)

Kr. 115 679,- eks. mva. (selskapets utbedringskostnader)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om råteskadene utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7, er nemnda i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 12.1.2016. Vurderingen er inntatt som bilag 15 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Nemnda er også enig med KKFE i at opplysningene i salgsdokumentasjonen om at eiendommens balkonger, terrasser o.l. var oppført i impregnerte materialer, var uriktige i lovens forstand.

I motsetning til KKFE, har imidlertid nemnda kommet til at den uriktige opplysningen må antas å ha virket inn på partenes avtale, slik at det foreligger en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8. Det vises her til at eiendommen ligger helt nede i vannkanten og at det i slike tilfeller er av stor betydning om det er benyttet impregnerte materialer eller ikke. I tillegg var det tale om en relativt nyoppført eiendom. De negative opplysningene som var gitt om materialene i salgsdokumentasjonen, og som er vektlagt av KKFE i deres vurdering, er etter nemndas oppfatning ikke relevante for innvirkningsvurderingen. Det vises i den sammenheng til at disse opplysningene indikerer vedlikehold grunnet normal slitasje, ikke at det er nødvendig med en total utskiftning av materialet.

Nemnda er ikke bedt om å ta stilling til prisavslagets størrelse, men bemerker likevel at utgangspunktet for beregningen av prisavslagets størrelse i medhold av avhendingsloven § 4-12 andre ledd, er kostnadene tilsvarende en tilfredsstillende minimumsløsning.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1486

Fritidseiendom ble i oktober 2014 solgt «som den er» for kr. 3 281 249,-, jfr kjøpekontrakten (**bilag 1**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

«... **Byggeår: 2007**

Bygningsinformasjon: Støpt ringmur. Yttervegg i treverk med liggende kledning. Saltak i treverk med yttertak i decra panne. For ytterligere informasjon om byggemåte henvises det til vedlagte verdi- og lånetakst...»

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) fremgikk følgende opplysninger:

«...Hvor lenge har du bodd i boligen? 1,5 år.

...Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende? Svar: Nei.

Pkt. 6 Kjenner du til om det er /har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: nei.

Pkt. 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Svar: Nei...»

Ved salget ble det utarbeidet boligsalgsrapport datert 12.10.2014 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

«...s. 4 **Rapportsammendrag**

Utvendige fasader: Her er det overflatebehandling av fasader påregnelig ved overtakelse pga påvist slitasje. Det er registrert stedvist skade/slitasje ved rekkverk/altan og utbedringer er påregnelig.

...s.7 **Yttervegger**

Yttervegg i treverk med liggende kledning. Totaltykkelse med 24 cm tilsvarer max 15 cm isolasjon. Utvendige fasader er sist malt i 2007. det er registrert stedvist slitasje og behandling anbefales ved overtakelse. Anbefalt minste avstand mellom bordkledning og terreng/terrasser på 5 cm er ikke overholdt ved bod og altaner. Fare for fuktopptak ved snødekte flater.

...s.8 **Balkonger, terrasser o.l.**

Terrasse/altaner med ca 72 m², samt kai med ca 18 m². Syd – øst og nordvendt. Flott utsikt over sjø og gode solforhold. Oppført i impregnert treverk. Det er registrert stedvist skade og slitasje ved rekkverk. Uheldig løsning ved nedre del av innfesting/glass. Anbefales utbedret. Anbefaler overflatebehandling av golvdekker ved overtakelse. Dagens eier har fått utført forsterkninger ved bordgang/front på kai. Dette pga. tidligere skade.

...s11 **Teknisk verdi bygninger**

Fradrag (alder, utidmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider): 160 000...»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok eiendommen 16.10.2014.

Ved reklamasjonsskjema datert 05.05.2015 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over råteskader på terrasse/ytterkledning. Fra kjøpers reklamasjon hitsettes:

«...Undertegnede vasket ned hytten 02.05.15 for klargjøring til maling. I forbindelse med dette så ble det altanbordet som er nærmest bordkledningen fjernet og det ble da oppdaget råteskader fra dette bordet og videre nedover (totalt 2-3 bord). I tillegg så ble det oppdaget råteskader på vertikale hjørnebord hvor stuprenne kommer ned, nederste delen av hjørnebordene går også under altanbordene. I boligsalgsrapporten som er datert 09.10.14 så er det overhodet ikke nevnt råteskader, er nevnt at avstand mellom bordkledning og terreng ikke er overholdt men den siden hvor dette er aktuelt så kan jeg ikke finne råteskader. Er svært overraskende at disse råteskadene ikke ble oppdaget av takstmann.»

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 13.05.2015 (**bilag 6**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*«...Selgers opplysningsplikt, avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8
Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Selger har ikke vært kjent med skadene det reklameres over. Det bemerkes videre at det tok nærmere 7 måneder fra dere selv oppdaget forholdet, noe som underbygger selgers manglende kjennskap.*

Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1. ledd.

*Vesentlighetsvurderingen, avhendingsloven § 3-9 2. pkt.
Spørsmålet er da om forholdet er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn dere hadde grunn til å regne med, og at risikoen derfor likevel bør plasseres hos selger, jfr. avhendingsloven § 3-9, 2. pkt.*

...Domstolen har antydnet at utbedringskostnader som utgjør mindre enn 5-6 % av boligens kjøpesum, da fratrukket det (standardfradrag) dere selv måtte forvente å påkoste ut i fra avtalen, normalt taler mot å anse forholdet som vesentlig etter avhendingsloven § 3-9, 2. pkt. Da det er tale om en bolig kjøpt for 3.200.000,-, kan vi vanskelig se at det reklamerte forhold utgjør et vesentlig avvik fra det avtalte.

Basert på en helhetsvurdering er altså vår konklusjon at det ikke foreligger noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser...»

Kjøper rekvirerte takstingeniør Uno Lundberg til å besiktige eiendommen og rapport forelå 15.07.2015 (**bilag 7**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Fra rapporten hitsettes:

«... Det er påvist råteskadar i bærande treverk nyttat til oppbygging av markterrasser og dekkeareal kaidekke, samt til råteskadar på bordkledning på nedre felt i ytterveggar på fritidsbustaden i fasader med påhengde markterrasser.

Det er sprengsteinsfyllingar kring fritidsbygget med oppbygde tresøyler av samanlaska 2 stk 2X8 trematerialar og bærerammer av 2x8cc ca 3 m.

Herpå er det lagt trebord med dim 30x120 mm.

Terrasse områda har samla ca 110 m2 areal med 30x120 mm tredekke og ca 50 m2 kaiflate med same dimensjon dekkebord.

Opplegg for markterrassene er festa direkte på nedre del av ytterveggskledninga, og dekkeborda er montert kloss ann mot bordkledninga utan lufting. Råteskadar er også registrert på felt i ytterveggskledninga bak opplegget for dekkeborda.

Slik det vert opplyst er det impregnerte trematerialar nytta til markterrasser og kaiflate.

Entreprenør for utbygginga fritidsbustadane er opplyst Glenn Toresen, med byggeår 2007.

Eg har vore i kontakt med entreprenøren ved fleire høve for å få fram fakta om kva type materialer som er brukt og får sist 06.07-15 tilbakemelding om at «jeg går utfrå at det er impregnerte materialer og lerk som er benyttet.». Samt at entreprenør Toresen opplyser at kai er bygd av Hareid Subsea AS og at det han er kjent med brukte dei kreosotpåler, impregnert konstruksjon samt lerk.

Eg har fått bistand av ingeniør og undervannsentreprenør/hjelmdykker Svein A Furset til å foreta kontroll på konstruksjonen då eg ikkje sjølv kunne finne ut kva type materialer som er brukte, og et er lite som samsvarer med den informasjon eg har motteke på mine spørsmål og den registreringa av skadeomfang som eg avdekkar.

Ing. S.A. Furnes opplyser at pelene i kaia er brukte kaipeler, og dragere synes impregnerte sett frå sjøsida. Fronten er i dårlig forfatning.

Videre er det frå ing Furnes opplyst at han ikkje kjenner igjen materialet, og at det truleg er skurlast frå Polen, og han opplyser vidare at entreprenøren ikkje har lov å bruke materiale som ikkje er CE merka.

..Skadeomfanget er omfattande med synlege råteskadar/svekking i bæring av dekkebord på markterrasser og kaiflater, og på nedre del av ytterveggar mot opplegg for terrasser.

Konstruksjonen for markterrassene er sterkt utsett for påkjenningar frå sjøvattn og grensar fra mot kaiflate.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Skadeomfanget som eg registrerar etter tid frå byggeår 2007- altså ca 8 år, er meir omfattande enn det etter min praksis ville ha vore om det vart nytta kjende/forskriftsmessige materialar til konstruksjonane.

For meg ser det ut til at materialane er «dyppimpregnert» og ikkje «trykkimpregnert».

Entreprenøren opplyser ikkje fakta kva materialar han har kjøpt og brukt.

Etter mine vurderingar må markterrassene skiftast ut og erstattast med nytt, det same for dekkbord til kai/flata.

Videre må nedre del av ytterveggsledning skiftast ut, nytt opplegg for bæring.

Kostand kan pr. no estimerast til samla kr. 225000/250000, - eks. mva...»

Selskapet rekvirerte ConsulentPartner AS v/Reidar Lillevang til å besiktige eiendommen og rapport forelå 30.10.2015 (**bilag 8**).

Fra rapporten hitsettes;

«..VURDERING OG TILTAK

Fritidsboligens fasade vest

Tiltak: Ett råteskadd liggende bordkledningsbord og hjørnebord bør utskiftes grunnet råteskade. Årsaken til råteskaden er at hjørnebord ligger helt inn til terrassebord uten klaring, råteskaden har forplantet seg til liggende bordkledningsbord i samme hjørne.

Terrassedekke og kai dekke med trevirke av lerk

Råteskadde terrassebord/dekke og deler av kaidekke bør skiftes ut. Eksisterende dekker kan komplementeres med terrassebord med trevirke som inneholder kjerneved av lerk, dette gjelder spesielt kaidekke. Overflate må behandles slik at skjøter ikke uttørkes og sprekker opp.

Tiltak: Utskifting av råteskadde bord og arealer. Manglende vedlikehold av terrasse/kai toppdekke for å redusere faren for fuktinntrenging, oppsprekking er årsaken til råteskadene.

Terrasse bærende konstruksjoner:

I boligsalgsrapport fremgår det at terrassen er oppført med impregnerte materialer, dette medfører ikke riktighet, da bærende konstruksjoner er klassifisert til CE 24.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er ikke krav til at utvendige bærende konstruksjoner skal bestå av impregnerte materialer. Funksjonskrav fra 1997 sier at bygningsmaterialer må holdes tørre, rene både under lagring og montering for å unngå fuktproblemer.

For å unngå fuktproblemer burde konstruksjonsvirket blitt behandlet med olje eller annet som hindrer at fuktighet trenger inn i trevirket. Type behandlingsprodukt bør fremskaffes av materialleverandør.

Dersom dette hadde blitt utført ville en ha hindret at fuktighet trenger inn i trevirket, funksjonskrav hadde blitt ivarettatt.

Pr dato anses ikke bærende konstruksjoner som vesentlig eller kritisk skadd på grunn av råte, derfor anbefales følgende tiltak:

Tiltak: Behandle konstruksjonen slik at en reduserer faren for fuktinntrenging, for å få til dette må terrassebordene rives.

Manglende utvendig behandling av konstruksjonsvirket er årsaken til den mindre råteskaden på konstruksjonen.

Bærende konstruksjoner Kai

Er utført med impregnert materiale, ingen tiltak iverksettes.

Konklusjon:

Det foreligger ingen krav om at impregnerte materialer skal benyttes i henhold til TEK 97. imidlertid burde konstruksjonsvirke og terrassebord blitt behandlet med produkter som leverandøren anbefaler for å redusere/hindre at fukt trenger inn i materialene og forårsaker skade.

Avdekket under befaring

Fritidsboligens fasade vest:

Utvendig liggende bordkledningsbord i høyde med overkant terrassebord, er montert med ca. 15 mm åpningsspalte mellom vegg og terrassebord, er montert ca. 15 mm åpningsspalte mellom vegg og terrassebord. Hjørnebord er montert uten klaring til terrassedekket. Dette har medført at et liggende kledningsbord og hjørnebord i berørt område er råteskadd....Imidlertid er dette en preakseptert løsning angitt i NBI 526.413. Det presiseres at terrassebjelkelag er montert med klaring til liggende kledning med en åpningsspalte på ca. 15 mm. Der det er en luftspalte på 15 mm er ikke råteskade registrert for andre fasader på fritidsboligen.

Terrassedekke og kaidekke:

...Avdekket under befaring:

Flere steder og spesielt i skjøter/ender har det oppstått råteskader på terrasse og kaidekke. Årsaken til dette er at terrasse/kaidekket er ikke blitt overflatebehandlet.

For å unngå fuktproblemer burde terrasse og kaidekke blitt overflatebehandlet med olje eller andre produkter som leverandør anbefaler, dette for å hindre at fuktighet trenger inn i trevirket. Dersom

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

dette hadde blitt utført ville en ha bidratt til at fuktighet ikke trenger inn i trevirket, spesielt utsatt er endeskjøter som lett sprekker og tørker ut.

Det er ikke impregnerte materialer som er benyttet til terrassebord. Dette har medført råteskader på flere forskjellige steder i samtlige fasader alle råteskader er i endeskjøter. Dette på grunn av manglende overflatebehandling.

Arealer terrasse, bærende konstruksjoner terrasse:

Bærende konstruksjoner for hele terrassen, samtlige fasader oppført med ubehandlet konstruksjonsvirke.

Det er registrert mindre råteskader på oversiden og i hovedsak under terrassebordskjøter. Konstruksjonsvirket er ikke kritisk skadd av råte da råteskadene er i hovedsak trenger fra 0-15 mm ned i trevirket fra bjelkenes overflate på begrensede flater. Det presiseres at dette gjelder kun ett mindretall av bjelkene.

Det er ikke impregnerte materialer som er benyttet til bærende konstruksjoner for påhengte markterrasser. Dette har medført råteskader på flere forskjellige steder i samtlige fasader i endeskjøter, dette på grunn av manglende overflatebehandling.

Bærende konstruksjoner for kai:

Den bærende konstruksjonen var utført med vanlig impregnerte materialer, mens kapillarer var oppført med kreosotimpregnering...»

I vedlagte kalkyle (**bilag 9**) fra ConsulentPartner AS ble utbedringskostnadene estimert til kr. 115 679,- eks. mva. Den største posten, kr. 70 000,- var tilknyttet behandling av toppdekke for kai og terrasse, samt behandling av bærende konstruksjoner for terrasser.

På bakgrunn av de fremlagte rapporter foretok selskapet en ny vurdering av kjøpers reklamasjon og av slo på nytt kjøpers krav i brev av 23.11.2015 (**bilag 10**).

Hva gjaldt selgers opplysningsplikt ble det vist til selskapets avgjørelse av 13.05.2015 i sin helhet. Etter telefonsamtale med kjøper la selskapet videre til grunn at det var enighet om at det ikke forelå noen holdepunkter for at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt.

Vedrørende avhendingsloven § 3-9, 2. pkt. bemerket selskapet;

«...Det følger av takstrappporten fra Lillevang at årsaken til råteskadene i terrasedekket er manglende overflatebehandling. I boligsalgsrapporten [BSR] er det opplyst under punktet terrasse (s.8):

«Anbefaler overflatebehandling av golvdekker ved overtakelse.» Videre er det angitt TG (tilstandsgrad) 2. TG 2 innebærer middels kraftige symptomer på sammenbrudd og funksjonssvikt (Se nærmere om dette i BSR s. 2). Videre er det opplyst i BSR om veggkonstruksjon og utvendige fasader (s. 7): «Det er registrert stedvist slitasje og behandling anbefales ved overtakelse. Anbefalt minste

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

avstand mellom bordkledning og terreng/terrasser på 5 cm er ikke overholdt ved bod og altaner. Fare for fuktopptak ved snødekte flater.»

Et skjerpene moment her er at overtagelse fant sted i oktober, mens dere først valgte å undersøke de nevnte forholdene det påfølgende året i mai. Høst og vinter er den tiden hvor været gir størst påkjenning på boligen, og i dette tilfellet ligger også boligen helt inntil vannet. De ovennevnte risikoopplysninger skjerper deres undersøkelsesplikt som kjøpere etter avhendingsloven [avhl.] § 3-10, og det er kjøpers risiko dersom slike oppfordringer ikke følges opp. Ved å unnlate å undersøke nærmere slike opplysninger, og heller ikke følger opp de helt konkrete oppfordringene fra takstmannen om nødvendig behandling av trekledning og terrassebord taper dere således deres rett til å gjøre gjeldende forholdene som mangel.»

Etter en samlet vurdering, også sett hen til utbedringskostnadenes størrelse kom selskapet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Kjøper opprettholdte reklamasjonen i udatert brev til selskapet (**bilag 11**).

Kjøper stilte seg undrende til at takstmann fra ConsulentPartner AS, Reidar Lillevang, ikke hadde nevnt i sin takst at det var råteskader fra 3 – 6 cm over hele den bærende konstruksjonen. Kjøper hadde vedlagt bilder som viste skadene (**bilag 12**). Kjøper opplyste videre at Reidar Lillevang ved sin befarings påpekte at det ikke var ulovlig å bruke «hvitt» materiale på utvendig bærende konstruksjon, men da skal kjøper bli gjort oppmerksom på dette pga. den korte levetiden. Dette var imidlertid ikke nevnt i taksten. Kjøper opplyste videre at de pga av råteskadene hadde vært nødt til å benytte skruer med en lengde på 13-14 cm for å kunne feste bordene. Vedrørende kjøpers undersøkelsesplikt anførte kjøper;

«... Ser at det som et skjerpene moment nevnes at vi ikke har overholdt undersøkelsesplikt da det i boligtaksten står at vi bør vedlikehold ved overtagelse av boligen. Dette faller på sin egen urimelighet. De som kjenner vestlandsklimaet VET at det ikke nytter å male/olje plattinger på denne tiden av året. Derimot så tok vi fatt i dette, som normalt er, på vårparten påfølgende år så snart været tillot det. Jeg kan ellers med enkelhet få dokumentert at det ikke lot seg gjøre å drive med denne typen påkrevd vedlikehold da boligen ble overtatt i oktober 2014. For at påkrevd vedlikehold skulle utføres så måtte dekket på altan tørke helt opp, noe som var umulig på denne tiden av året. For øvrig så diskuterte jeg også dette med takstmann Lillevang og han var også tydelig på at vedlikehold på denne tiden av året (høsten 2014) ikke var tilrådelig og heller ikke mulig å få til pga værforholdene.

...Jeg har også fått tak i den første taksten på hytta, datert 1.03.14 (vedlagt). Der stod det også at boligen bør vedlikeholdes ved overtagelse. Boligen ble da ikke solgt og selger har neglisjert vedlikeholdet. Værforholdene sommeren 2014 var helt fantastisk og selger hadde ypperlig anledning til å få utført påkrevd vedlikehold, værforholdene tatt i betraktning. Hadde vedlikehold da blitt utført så ville denne omfattende skaden blitt oppdaget på et tidligere tidspunkt og vi ville ha sluppet denne

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ubehagelige situasjonen som nå har oppstått. Om jeg har forstått selger riktig så har de ikke utført noen form for vedlikehold mens de eide boligen.»

Kjøper la ved verdi- og lånetakst utarbeidet 17.03.2014 av takstmann Ingolf Nilsen (**bilag 12**). Fra rapporten hitsettes;

«...s. 4 **Utvendig**

..Yttervegg i treverk med liggende kledning. Anbefalt minsteavstand mellomkledning og terreng/terrasser på 5 cm er ikke overholdt ved bod og altaner, fare for fuktopptak ved snødekte flater. Vindu i treverk med 2 lags isolerglass, malt utførelse. 3 stk doble altandører i treverk, samt ytterdør i treverk med glass, alle dører fra byggeår. Det er registrert manglende vedlikehold, anbefales utført ved overtakelse...»

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 17.12.2015 (**bilag 13**).

Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger i boligsalgsrapporten når det var opplyst i boligsalgsrapporten at altanene var satt opp i impregnert treverk og det i realiteten var satt opp i hvitt treverk. Kjøper anførte videre at det ikke var mulig å vedlikeholde plattinger på høsten. Kjøper var også av den oppfatning at taksten fra ConsulentPartner v/Lillevang ikke tok hensyn til de faktiske forhold og at råteskaden på den bærende konstruksjonen var såpass stor at den ikke lot seg reparere med allerede nevnt vedlikehold. Dette medførte at kostandene ville bli mye høyere enn lagt til grunn i rapporten fra ConsulentPartner.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved brev av 18.12.2015 (**bilag 14**). Selskapet hadde ingen ytterligere kommentarer til kjøpers klage.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken 12.01.2016 (**bilag 15**). Sekretariatet var av den oppfatning at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-7 og 3-8. Fra sekretariatets avgjørelse hitsettes;

«..Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har gitt manglende opplysninger om eiendommen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det foreligger følgelig ingen opplysningssvikt eller 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 dette har innvirket på avtalen.

I boligsalgsrapporten er det opplyst at balkonger, terrasser o.l. er oppført i impregnert treverk. Det har i ettertid vist seg at det ikke var impregnert treverk. Når eiendommen ikke har det, foreligger det objektivt sett en positivt uriktig opplysning.

Spørsmålet blir så om man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.

Det ble i salgsdokumentasjonen opplyst at det var registrert stedvis skade og slitasje ved rekkverk og dette ble anbefalt utbedret. Videre ble det anbefalt overflatebehandling av golvdekker ved overtakelse. Det ble gitt TG 2, hvilket innebar middels kraftige symptomer. Videre var det opplyst under pkt. veggkonstruksjon og utvendige fasader at det var registrert stedvis slitasje og behandling ble anbefalt ved overtakelse. Den anbefalte minste avstand mellom bordkledning og terreng/terrasser på 5 cm var ikke overholdt ved bod og altaner. Det var opplyst om fare for fuktopptak ved snødekte flater.

Av denne grunn måtte kjøper påregne en oppgradering og vedlikehold av eiendommens terrasse og ytterkledning. Sekretariatet finner derfor at forholdet ikke har virket inn på avtalen.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.»

Sekretariatet var videre av den oppfatning at det reklamerte forhold heller ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand, jfr. avhl. § 3-9, 2.pkt. I denne vurderingen viste sekretariatet til;

«...I dette tilfellet var det gitt risikopplysninger om terrassen og ytterkledningen i salgsdokumentasjonen. Kjøper måtte sålede påregne en utbedring på dette punkt. Det er uttrykkelig anbefalt en overflatebehandling ved overtakelse. Sekretariatet vil også peke på at det i boligsalgsrapporten under teknisk verdi bygninger er gjort et fradrag for alder, utidmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider på kr. 160 000,-. Dette er kostnader som kreves for å få eiendommen i fullt ut tilfredsstillende stand. Sekretariatet er derfor av den oppfatning at kostnader knyttet til oppgradering/utbedring av disse bygningsdelene ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved kjøp av denne leiligheten.

Når det gjelder utbedringskostnader er det fremlagt dokumentasjon på henholdsvis kr. 225 000 – 250 000,- eks. mva. og kr. 115 679,- eks. mva. Det er sikker rett at kjøper kun har krav på utbedringskostnader tilsvarende en tilfredsstillende minimumsløsning. Rettspraksis oppstiller videre en grense på 5-6 % av kjøpesummen før man kan si at forholdet er vesentlig etter avhendingsloven. Sekretariatet er videre enig med selskapet at man ved vurderingen av utbedringskostnadenes størrelse

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

sammenholdt med kjøpesummen, må ta utgangspunkt i det en eventuell kjøper ville hatt krav på etter at det er gjort fradrag for standardheving.

Basert på overnevnte er sekretariatet av den oppfatning at det reklamerte forhold ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2. pkt.»

Kjøper klaget saken inn til KFE ved brev av 01.02.2016 (**bilag 16**).

Kjøper har også klaget saken inn til Finansklagenemnda 17.12.2016 (**bilag 17**). Saken ble avsluttet i Finansklagenemnda da saken allerede var klaget inn for KKFE/KFE.

Fra kjøpers klage til Finansklagenemnda hitsettes;

«..Taksten fra Uno Lundberg viser at den bærende konstruksjonen på terrassen grunnet råteskader bør skiftes, taksten fra Consulentpartner v/Reidar Lillevang sier at den bærende konstruksjonen kan behandles med olje. Det hjelper bare så lite å olje når råteskadene er såpass omfattende at man ikke en gang klarer å feste altanbordene med skruer, mange steder så får ikke skruene en gang feste slik at altanbordene blir liggende løse...Fritidsboligen var ca 7 år gammel da vi kjøpte den og råteskader burde normalt sett ikke vært noe problem. I boligtakstene står det at altanen er satt opp i impregnert treverk, dette stemmer ikke siden den bærende konstruksjonen er satt opp i hvitt treverk... Vi mener altså at taksten fra Lillevang ikke tar godt nok hensyn til de faktiske forhold og at råteskaden på den bærende konstruksjonen er såpass stor at kostnadene vil bli mye høyere enn antydning i rapporten fra Lillevang.»

Selskapet innga sine kommentarer til kjøpers klage i e-post av 09.02.2016 (**bilag 18**).

Fra e-posten hitsettes;

«.. Det vises i all hovedsak til våre tidligere tilbakemeldinger gitt i saken, men på bakgrunn av ovennevnte ønsker vi å gjøre noen bemerkninger om de faglige vurderinger i saken.

Klagers side har selv innhentet en rapport fra Uno Lundberg, mens Selskapet har innhentet rapport fra ConsulentPartner AS v/takstmann Reidar H. Lillevang. Slik vi ser avviker kvaliteten på de to rapportene markant.

Rapporten fra Uno Lundberg bærer preg av unøyaktigheter, enkelte faktiske feil, et totalt fravær av referanser til forskrifter eller andre kilde Lundberg mener er misligholdt, og udokumenterte spekulasjoner. Vi kan eksempelvis ikke se hvilken betydning det har hvorvidt materialer som er benyttet er fra Polen da landet er en del av EU/Eøs. Hvordan Lundberg klarer å bestemme treverkets opprinnelsesland ut fra en besiktigelse får stå for hans regning, men vi kan altså ikke se at dette er nærmere dokumentert.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Rapporten fra ConsulentPartner, som er en uavhengig tredjepart, tar utgangspunkt i de gjeldende tekniske byggforskrifter og redegjør grundig for sin faglige forståelse av saken. Vi kan ikke se at klagers side på noe vis har påpekt hverken tekniske/faglige eller faktiske feil ved rapporten, og rapporten ,å således legges til grunn ved Nemndas behandling av klagen.»

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt råteskader på terrasse/ytterkledning utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum.