

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 543

12.12.2016

SAKEN GJELDER: vannskader i tak/konstruksjon
Avhl. §§, 2-4, 3-9, 2. pkt.

INNLEDNING

Enebolig i rekke oppført i 2008/2009 ble i 2012 solgt «som den er» for kr. 7 650 000,-. I mai 2016 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA («selskapet») over vanninntrenging i takkonstruksjonen. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jfr. avhl. § 3-9, 2. pkt. Kjøper rekvirerte Takst Team AS til å besiktige eiendommen og rapporten viste til utettheter i selve papptekkingen på taket. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon og tok forbehold om å anføre at skaden hadde oppstått før risikoens overgang. Selskapet fant heller ikke holdepunkter for at det forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventinger, jfr. avhl§ 3-9, 2pkt. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE). Sekretariatet kom til at det forelå en mangel ved eiendommen da den var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Sekretariatet viste til at boligen var kvalitativt sett dårligere enn hva k\man kunne forventet av en nesten ny bolig. Det kvantitative ble i denne sammenheng underordnet. Selskapet er uenig i sekretariatets vurdering og har bedt KFE ta stilling til spørsmålet.

Økonomisk omfang: kr 555 843,- (prisavslagskrav)/ kr 692 418 ,- inkl. mva. (påstått utbedringskostnad)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter synes det ikke å være tvil om at lekkasjen i takkonstruksjonen har pågått i lang tid. For at selskapet skal kunne komme i ansvar, må imidlertid hullet i taktekkingen, eller det som forårsaket hullet i tekkingen ha oppstått før risikoen for eiendommen gikk over fra selger til kjøper. Det vil si før overtakelsen den 30.11.2012. Det vises her til Bilag 5 til sekretariatets redegjørelse.

Utover en uklar uttalelse fra XX AS datert 15.7.2016, Bilag 16 til sekretariatets redegjørelse, er det ingen fagkyndige som vurderer ovennevnte problemstilling. Nemnda finner derfor ikke saken godt nok opplyst til å kunne foreta en forsvarlig

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

vurdering og finner derfor å måtte avvise saken fra realitetsbehandling. Nemnda viser her til Mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B og D.

Nemnda finner grunn til å påpeke at for det tilfelle hullet eller årsaken til dette har oppstått etter risikoens overgang, og skaden har et slikt kostnadsomfang som klager anfører, skal det mye til for at det ikke foreligger en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum. I tilknytning til denne bestemmelsen finner nemnda grunn til å presisere at de utbedringskostnadene som er relevante for mangelsvurderingen, er kostnadene tilsvarende en tilfredsstillende minimumsløsning.

Nemnda tilføyer for ordens skyld avslutningsvis at saken med dette er avvist i sin helhet fra klagebehandling, og KKFes foreløpige vurdering av saken således ikke blir stående.

Konklusjon:

Klagen avvises fra realitetsbehandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak nr 11874-002-1521

Enebolig i rekke fra 2009 ble i 2012 solgt «som den er» for kr 7.650.000,- jf. kjøpekontrakt (**Bilag 1**)

Forut for salget fikk kjøper seg forelagt salgsoppgave for eiendommen (**Bilag 2**)

Meglers prisvurdering av eiendommen var angitt til kr 7 490 000,-. I salgsoppgaven var byggeår satt til 2008.

Fra salgsoppgavens pkt om standard hitsettes:

«..Romslig bolig med gjennomgående høy standard...

...Byggeår; 2008

Brukstillatelse/Ferdigattest; Boligen har ferdigattest datert 28.03.2009.»

I forbindelse med salget ble det utarbeidet boligsalgsrapport (**Bilag 3**). Rapporten opplyste om byggeår fra 2009.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Fra rapportens konklusjon hitsettes:

«Boligen er i god stand. Registrerte mindre tilstandsmerknings.»

Fra rapportens punkt om taktekkning hitsettes:

*«Beskrivelse: Flatt tak teknet med papp eller folie.
Vurderinger: Normal elde/slitasje TG1»*

I forbindelse med salget fikk kjøper seg forelagt egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikringen. **(Bilag 4)**. Av denne fremgikk at selger hadde bodd i boligen siden byggeår.

Fra egenerklæringen hitsettes;

*«...Spm. 8 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar; «Nei»
Spm. 8.1. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/Beslag? Svar;
«Nei».»*

Kjøper overtok eiendommen uten forbehold 30.11.2012, jfr. overtakelsesprotokollen **(Bilag 5)**

Ved reklamasjonsskjema datert 03.05.2016 reklamerte kjøper til selskapet **(bilag 6)**
Det ble reklamert over vanninntrenging i takkonstruksjonen. Fra kjøpers reklamasjon hitsettes;

«... Vi oppdaget ved en tilfeldighet 03.04.2016 at det var noen brune striper på en hvit vegg i vår loftstue. Vi forstod at det hadde rent brunt vann nedover den hvite veggen. Da vi så nærmere etter så vi at det overgangen fra vegg til tak var litt sprukket, at vi kunne se merker etter gipsskruene og at malingen var noe «oppløst» i fargen. Vår loftstue er et rom vi ikke bruker til oppholdssted, men som vi går gjennom når vi går fra våre soverom til badet og videre ned til hovedetasjen. Vi hadde vært bortreist hele påsken, og antar at vannmerkene kunne ha komnt da.» Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva man kunne forvente, jfr. avhl. § 3-9, 2.pkt.

I forbindelse med reklamasjonen fremla kjøper skaderapport fra BBE Takst datert 15.04.2016 **(bilag 7)**. I rapporten var det også inntatt flere bilder etter at takkonstruksjonen var åpnet. Fra rapporten hitsettes;

*«Årsak til skade: Vannlekkasje
Årsaken til skaden er utett yttertak.
Konstruksjonen er åpnet i loftstue 3. etasje av YY AS. Det vises seg at fuktighet går inn i himling på bad i 2. etasje.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Isolasjonen i takkonstruksjonen er fuktig. For å få tilkomst til isolasjonen må taktekkningen fjernes og skadet isolasjon skiftes. Dette må utføres før det er mulig å tørke ut bjelkelaget og gjenoppbygge himlingen i 2. etasje.

... Reparasjonsbehov:

Takarbeid: Taktekkingen må fjernes på deler av taket for å få skiftet ut fuktig isolasjon i takkonstruksjonen. Sponplater som er skadet av fuktighet må skiftes.

Tørking: Åpne gipshimling i 2. etasje og starte avfukting i loftstue, denne jobben er påbegynt av YY AS.

Tømrerarbeid: Utbedre gipshimling i loftstue

Maling: Male himling i loftstue

Rengjøring: rengjøre etter håndverkere»

Kjøper rekvirerte Taksteam AS til å besiktige eiendommen og rapport forelå 16.06.2016 (**bilag 8**).

Fra rapporten hitsettes;

«...Konstruksjon:

Yttertaket er konstruert som et kompakt tak. Man har tradisjonelle bjelker med sponplater på oversiden, - over her er det lagt diffusjonssperre (plast) isolasjon før papptekkingen er lagt med oppbrett og tette avslutninger langs kantene og gjennomføringene.

Årsaksforhold:

Det er avdekket en utetthet i selve papptekkingen. Utettheten var lappet/tettet ved egen besiktigelse. Utettheten i tekkingen har medført at vann har trukket ned i isolasjonssjiktet og ut på oversiden av diffusjonstettingen/plastfolien. Det er en gjennomføring i yttertaket, hvor vann i konstruksjonen ledes ned på undersiden av plastfolien/diffusjonstettingen.

Gjennomføringen er lokalisert i området ved stuen slik at vannskjolder m.m. kom først til syne i denne delen av taket.

Opptuktingen av konstruksjonen har også medført sopp/muggvekster m.m. i deler av sutaket, og fuktskader i innvendig himling, skillevegg og parkettgulv i loftstuen.

Skadeomfang:

Vann som har trukket ned under takpappen har lagt seg i isolasjonssjiktet på oversiden av sutaket. Dette gir opptuktinger i konstruksjonen og fuktskader i sutaket ved utettheter i diffusjonssperren.

Utbedring:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Man må fjerne tekking/isolasjon samt diffusjonssperren. Fuktskadet sutak skiftes ut og man tilbakefører konstruksjonen med ny diffusjonssperre, isolasjon og papp. Beslag demonteres og monteres. Det suppleres med beslag.

Det må etableres sikring med takknekter el under arbeid på taket.

Innvendig må man åpne himlingene i alle rom for tilkomst til konstruksjonen. Desinfisere/sanere bjelker og tilbakeføre med gips. Skillevegg mellom loftstue og soverom åpnes/desinfiseres grunnet fukt. Vegg tilbakeføres med gipsplater og loftstue malerbehandles. Parkettgulv erstattes med nytt grunnet fuktskader.

Kostander:

Utbedring av årsaksforhold og skade på takkonstruksjon vil ha en kostnad på kr. 215 000,- inkl. mva. Utbedring av innvendig følgeskade vil ha en kostnad på kr 145 000,- inkl. mva. Samlet utbedring av skadene på boligen er vurdert å ha en kostnad på kr 360 000,- inkl. mva.

Konklusjon: Utettheter i taktekkingen har gitt fuktskader i takkonstruksjonen, med påfølgende følgeskader i 2. etasje innvendig i boligen.»

Ved brev datert 24.06.2016 av slo selskapet kjøpers reklamasjon (**bilag 9**). Selskapet tok forbehold om å anføre at skaden hadde oppstått etter risikoens overgang, jfr. avhl. § 2-4. Selskapet anførte;

«Det bemerkes innledningsvis at det per dags dato kan såes tvil om skadeårsaken faktisk oppstod i selgers eiertid. Sett hen til funn av soppskader og skadens omfang har lekkasjen antakelig pågått over lang tid, men det er usikkert om det har skjedd før overtakelse i 2012. Det tas derfor et forbehold om å anføre at skaden har oppstått etter risikoens overgang, jfr. avhl. § 2-4.»

Videre fant ikke selskapet holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Selskapet fremholdte at selger ikke hadde opplevd lekkasjer fra taket i sin eiertid, hvilket ble underbygget av at forholdet ble oppdaget nærmere fire år etter overtakelse.

Selskapet fant heller ikke holdepunkter for at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand etter avhl. § 3-9, 2. pkt. Selskapet anførte;

«...Høyesterett har i RT. 2010 s. 103 uttalt at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må overstige 5-6 % av kjøpesummen før manglene regnes som vesentlige.

Det er dokumentert utbedringskostnader pålydende kr 360 000,- hvilket utgjør 4, 71 % av den totale kjøpesummen. Det kvantitative vilkår er således ikke oppfylt, og vi går derfor ikke nærmere inn på det kvalitative vilkår.»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper opprettholdt kravet ved brev til selskapet 27.06.2016 (**bilag 10**). Kjøper fastholdte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9, 2. pkt.

Det ble i brevet anført at Rt. 2010.103 ikke var overførbar i nærværende sak da denne dommen omhandlet en 27 år gammel enebolig. I dette tilfellet var det snakk om en nesten ny bolig. Kjøper viste videre til at boligen i prospektet ble markedsført som «gjennomgående høy standard og med TG 1 på alle punkter. Kjøper henviste videre til Rt. 2007 s. 1587 som gjaldt lekkasje fra takterrasse i en nesten ny leilighet hvor forholdet ble ansett som vesentlig til tross for at utbedringskostnadene utgjorde kun 3,2 % av kjøpesummen. Kjøper viste videre til Rt. 2002 s. 1425 hvor mangelsproblemet måtte avgjøres ut fra en skjønnsmessig helhetsvurdering, slik at det kvantitative ikke var ubetinget avgjørende.

På grunn av skadens karakter og at selger ikke benyttet seg av utbedringsretten, opplyste kjøper at de ville starte utbedring på eget initiativ og deretter krever prisavslag, jfr. avhl § 4-12, 2. ledd. Kjøper varslet videre at de ville kreve erstatning for utgifter til takstmann, samt at saken ville klages inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Selskapet opprettholdt sitt avslag.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 26.09.2016 (**bilag 11**). Kjøper viste til sine tidligere anførsler og innsendt dokumentasjon.

Selskapet innga sine kommentarer til kjøpers klage i e-post av 06.10.2016 (**bilag 12**). Fra selskapets kommentar hitsettes;

«...For selskapets vurdering i saken vises det i all hovedsak til avgjørelse datert 24.06.2016.

Det anføres prinsipalt at skaden har oppstått etter risikoens overgang, jfr. avhl. § 2-4. Lekkasjen oppstår 4 år etter overtakelse og det foreligger per dags dato ikke dokumentasjon som tilsier at skaden har oppstått i selgers eiertid.

Undertegnede har vært i samtale med Per Reidar Haddeland v/BBE Takst som bekrefter at lekkasjen har pågått over tid, men han er svært usikker på om den har pågått så lenge som 4 år.

Det er ikke dokumentert en konstruksjonsfeil på taket, årsaken er hull i tekkingen og hull i diffusjonssperren. Hvorfor disse hullene har oppstått har ingen av de fagkyndige besvart, men Haddeland har bekreftet at dette er noe som kan skje plutselig.

Subsidiært anføres det at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9, 2. pkt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det vises i all hovedsak til vår avgjørelse datert 24.06.2016, med følgende bemerkninger:

Vurderingen etter avhl. § 3-9, 2. pkt. er om boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. I lovens forarbeider er det påpekt at misforholdet mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med, må være «utvilsomt». Det er altså ikke tilstrekkelig at eiendommen fremstår i dårligere stand enn hva kjøper kunne regne med, den må være i vesentlig dårligere stand.

Høyesterett har i Rt. 2010 s. 103 uttalt at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må overstige 5-6 % av kjøpesummen før manglene kan regnes som vesentlige.

Før utbedringskostnadene sammenlignes med kjøpesummen, må de imidlertid nedjusteres i tråd med hva kjøper hadde grunn til å forvente under hensyn til eiendommens stand.

Det er vår vurdering at det må gjøres et aldersfradrag tilsvarende 10 % for allerede utlevd levetid. I tillegg må det gjøres et skjønnsmessig fradrag for den standardheving utbedring innebærer. Dersom takkonstruksjonen utbedres ihht. Fremlagt tekstrapport innebærer dette at kjøper får nye bygningsmaterialer, herunder ny diffusjonssperre, isolasjon og papp, samt nytt parkettgulv.

På bakgrunn av det overnevnte er selskapet av den oppfatning at det ikke foreligger et kvantitativt avvik ved boligen og vilkårene etter avhl. § 3-9, 2. pkt. er således ikke oppfylt.

Avslutningsvis kan selskapet ikke se at det er grunnlag for å fravike den generelle terskelen på 5-6 % av kjøpesummen. Det er kun ved nye boliger eller bygningsdeler at det er aktuelt å gå ned mot 3 %, eksempelvis et 3 år gammelt bad, jf. FinKN-2015-274. I FinKN-2013-503 var det reklamert over en 7 pr gammel bolig, uten at man kunne finne grunnlag for å fravike terskelen på 5-6 %.»

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandlet saken og avgjørelse forelå 19.10.2016 (**bilag 13**). Ette rå ha vurdert risikoens overgang etter avhl. § 2-4 kom sekretariatet til at det reklamerte forhold utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jfr. avhl. § 3-9, 2. pkt. Fra sekretariatets avgjørelse hitsettes;

«Kjøper har kun anført at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 2.pkt.

Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt skaden har oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. §2-4. Dersom det er grunnlag for å fastslå at mangelen oppstod etter at klager hadde overtatt huset i 2012, vil det ikke være grunnlag for å vurdere om mangelen er vesentlig etter avhl. §3-9 2.pkt.

Skaden har oppstått ved utett yttertak. Hverken skaderapporten eller tekstrapporten fastslår når skaden oppstod. Selskapet har innhentet uttalelse fra en av takstmennene som har vært på

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

befaring, og takstmannen er av den oppfatning at lekkasjen har pågått over tid, men kan ikke si konkret at den har vært der i fire år.

Klager overtok eiendommen 30.11.2012 og oppdaget vannlekkasjen 3.4.2016, altså omtrent 3,5 år etter overtagelsen.

På side 4 i skaderapporten er hullet i taktekingen avbildet. Det fremgår ikke hvor mange cm bredt hullet er, men sett i forhold til hvordan hullet fremstår på bildet, legges det til grunn at åpningen er svært liten.

Både i skaderapporten, samt i takstrapporten er det fremlagt bilder som viser omfanget av vannskaden. Det viser betydelige følgeskader slik som sopp og råteskader, spesielt i innvendig takkonstruksjon. Det er også avdekket fukt i vegg og ned til parkettgulvet som også må skiftes.

På bakgrunn av de omfattende følgeskaden, samt det forhold at selve utettheten i taktekingen er av svært begrenset størrelse, tilsier dette at utettheten og deretter den innvendige lekkasjen har vært tilstede og utviklet seg i omfang over flere år, da også over 3,5 år.

Sekretariatet finner det under tvil tilstrekkelig dokumentert at utettheten i taktekingen forelå på overtagelsestidspunktet.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom den avviker vesentlig fra det forventbare. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens faktiske og forventbare tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en skade utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9, er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Salgsopplysningene viser hva kjøper kunne forvente av boligens tilstand ved salget.

I salgsprospektet fremgår det at byggeår er 2008, men i boligsalgsrapporten, samt selgers egenerklæringsskjema er byggeår 2009. Det legges derfor til grunn at byggeår var 2009.

Taktekingen er gitt tilstandsgrad 1 i boligsalgsrapporten. Øvrige forhold ved boligen er også gitt tilstandsgrad 1, og boligen omtales som i «god stand». I salgsrapporten er boligen beskrevet som «gjennomgående høy standard».

Det ikke opplyst om eventuelle svakheter eller konstruksjonsfeil i boligen, og kjøper hadde dermed en berettiget forventning om at boligen var i ny og god stand. Det kan ikke anses

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

påregnelig for kjøper at det det var hull i taktekkingen, samt påfølgende alvorlige følgeskader i konstruksjonen.

I et slikt tilfelle, hvor boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne forvente rent kvalitativt, er det ikke til hinder for at det anses å foreligge en vesentlig mangel at utbedringskostnadene kvantitativt ligger i nedre sjikt av den grense høyesterett har trukket opp.

Dette fremgår av Rt.2007.1587 hvor utbedringskostnadene utgjorde 3,23 % av kjøpesummen og man på tross av dette kom til at det forelå en vesentlig mangel fordi det var snakk om en nesten ny leilighet av høy standard, og at et utett tak skapte en utrygghet som ville være uakseptabel i et slikt avtaleforhold.

Tilsvarende er det i foreliggende sak snakk om en forholdsvis ny bolig hvor utbedringskostnadene før standardhevingsfradraget vil utgjøre 4,71% av kjøpesummen, noe som er nært opp til grensen for hva høyesterett har ansett som en vesentlig mangel. Sekretariatet kan ikke se at standardhevingsfradraget vil utgjøre en vesentlig endring av kostnadene sett hen til de berørte bygningsdelenes alder. Utbedringene gjelder hovedsakelig konstruksjonsmessige forhold, som er antatt å ha lang levetid.

Basert på kjøpers forventning om en tre år gammel bolig på kjøpstidspunktet uten noen risikoopplysninger forut for avtaleinngåelsen, kommer Sekretariatet til at de reklamerte forhold utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Det foreligger etter denne en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Sekretariatet tar ikke stilling til utmåling av prisavslagets størrelse etter avhl. § 4-12, all den tid en slik utmåling ikke har blitt vurdert av selskapet, jf. Mandatet til KFFE. Sekretariatet vil imidlertid bemerke at det ved utmålingen av prisavslaget er sikker rett at det skal gjøres et fradrag for den forbedrede standard en slik utbedring vil medføre, sett i forhold til hva kjøper kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet.»

Selskapet klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 03.11.2016 (**bilag 13**). Selskapet var uenig i sekretariatets vurdering. Fra selskapets klage hitsettes;

«... Vedrørende avhl. § 2-4

I herværende sak foreligger det ikke dokumentasjon på at forholdet i sin helhet har oppstått før risikoens overgang.

De fagkyndige som har befart fuktskadene er enige om at forholdet har pågått over lengre tid, men det er pdd. Ingen som har sannsynliggjort at årsaken til lekkasjen oppstod i selgers eiertid for

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

nærmere 4 år siden. Tvert i mot har Haddeland v/BBE Takst uttalt at hull i papptekking og diffusjonssperre kan oppstå plutselig.

Kjøper er nærmest til å bære risikoen i dette tilfellet, og eventuelle tvil rundt tidspunktet for når skaden inntraff må gå i kjøpers disfavør.

Vedrørende avhl. § 3-9, 2. pkt.

Det er en høy terskel for å tillegge selger ansvar etter denne bestemmelsen.

Når det gjelder kjøpers berettigede forventning til boligen, skal den vurderes objektivt og ut fra de konkrete forholdene. Vurderingen har en kvantitativ side (Kjøpesummen/prosentlæren) og en kvalitativ side («tilhøva ellers»).

Vedrørende det kvantitative element er det fremlagt et kostandoverslag pålydende kr. 360 000,-. Kr. 215 000,- av disse knytter seg til utbedring av skadeårsak, og kr. 145 000,- knytter seg til innvendige utbedringsarbeider/følgeskader.

Utvendig utbedring innebærer blant annet fjerning av tekking/isolasjon og diffusjonssperre. Sutatet skiftes ut, og konstruksjonen tilbakeføres med ny diffusjonssperre, isolasjon og papp.

Innvendig utbedring innebærer i all hovedsak desinfisering og sanering, men også at det legges ny parkett.

Utbedringen innebærer således at enkelte bygningsdeler erstattes med nye.

Før utbedringskostnadene sammenlignes med kjøpesummen, må de nedjusteres i tråd med hva kjøper hadde grunn til å forvente under hensyn til eiendommens stand. Det vises blant annet til LE-2015-83090, LE-2016-41118 og LH-2016-51650.

Da det ikke foreligger et konkret kostnadsoverslag i herværende sak, må standardfradraget fastsettes noe skjønnsmessig. Denne side legger til grunn at et fradrag må ligge opp til 10-15 %. Etter fradrag utgjør de totale utbedringskostnadene ca 4 % av den totale kjøpesummen.

Høyesterett har i Rt.2010 s. 103 uttalt at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må ligge mellom 5-6 % av kjøpesummen før manglene kan regnes som vesentlige. Det kan forekomme tilfeller hvor vesentligehtskravet er tilfredsstilt på lavere prosent, men det skal mye til.

Sekretariatet har sammenlignet herværende sak med Rt. 2007 s. 1874. Denne side er ikke enig i at disse sakene er sammenlignbare. Rt. 2007 s. 1874 omhandlet en tre år gammel leilighet av meget høy standard. Saken skiller seg fra herværende sak ved at fuktskadene den gang ble oppdaget før selger hadde signert overtakelsesprotokollen. Leiligheten var således «ny» på det tidspunktet

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

skaden oppstod. I herværende sak oppstår skaden nærmere 4 år etter overtakelsen, og boligen er således 7 år på skadetidspunktet. Det bemerkes for øvrig at Lagmannsretten fant at forholdet utgjorde en vesentlig mangel «under tvil», jf. Avhl. § 3-9, 2. pkt.

Det vises derimot til LH-2016-51650. Saken gjaldt et badetrom totalrenovert i 2007. Leiligheten ble overtatt av kjøper i 2010. I 2014 opplever kjøper lekkasje fra badet og reklamerer til selger umiddelbart. Årsaken til lekkasjen var konstruksjonsfeil. Lagmannsretten fant at forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik jf. Avhl. | 3-9, 2. pkt., selv om utbedringskostnadene utgjorde 4, 38 % av kjøpesummen.

Denne side kan ikke se at det er grunnlag for å fravike den generelle terskelen på 5-6 % av kjøpesummen i herværende sak. Det er kun ved veldig nye boliger eller bygningsdeler at det er aktuelt å gå ned mot 3 %. Videre til sammenlikning vises det til FinKN-2013-503 hvor det var reklamert over en 7 år gammel bolig, uten at man kunne finne grunnlag for å fravike terskelen på 5-6 %.

Det foreligger således ikke ert vesentlig avvik etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, og kjøpers krav kan ikke imøtekommes.

Vedrørende utmålingen

Hvis nemnda skulle være av den oppfatning at det reklamerte forhold utgjør en kjøpsrettslig mangel, må nemnda ta stilling til størrelsen på et eventuelt prisavslag, jf. Avhl. § 4-12 (2).

Prisavslaget skal gjenopprette balansen i kontraktsforholdet. Å tilkjenne kjøper noe utover dette vil innebære at kjøper får noe mer enn det som er avtalt. Dette er det ikke adgang til etter avhendingslovens bestemmelser.

I alle tilfeller må kostnader for utbedring av innvendige følgeskader holdes utenfor, da disse er dekningsberettiget under kjøpers husforsikring.

Utbedring av skadeårsaken innebærer at kjøper får ny diffusjonssperre, isolasjon og papp. Dette er ikke i samsvar med den avtale som ble inngått med selger.

Det er vår vurdering at det ikke kan utmåles mer enn kr. 190 000,- ink i dette tilfellet. Dette tilsvarer utbedring av årsaksforholdet og skade på takkonstruksjonen, fratrukket 10 -15 % for standardheving.»

Ved e-post datert 10.11.2016 oversendte kjøper sine bemerkninger til selskapets klage (bilag 15).

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Fra brevet hitsettes;

«...Avhendingsloven § 2-4:

Vi innhentet tilbud fra taktekkerselskapet XX den 15.07.2016. I forkant kom XX på befaring og åpnet opp flere steder utvendig på hele taket (i alt 4 store hull, hver på ca 1 kvm) for å kunne vurdere skadeomfang. Det var fuktig dampspærre alle steder og våt isolasjon alle steder, se bilder tatt på befaring (vedlegg 3) samt mail fra XX (vedlegg 4). XX skriver følgende om taktekkingen da huset ble bygget: «Sveiseskjøtene på flaten har tegn «bobler» i asfaltflaten som er årsaken. Arbeid er utført i regn. Takpappen har ligget ute (før tekking) og vann har trukket seg inn fra undersiden». Dette dokumenterer at skaden i sin helhet oppstod før risikoens overgang.

I tillegg viser omfanget av skaden, som er godt dokumentert i rapporter fra BBE Takst, Takst Team og XX, at utettheten må ha vært til stede over svært lang tid for å kunne ha fått så betydelige følgeskader.

Avhendingsloven § 3-9 2. pkt

Takst innhentet 16.06.2016 fra Takst Team estimerer kostnadene med utbedring til omtrent

...

360 000 kr. Dette utgjør 4, 71 % av kjøpesummen på 7 650 000 kr. Da vi innhentet tilbud fra XX på utbedring av den ytre skaden fikk vi en pris på 547 418 kr (se tilbud mottatt 18.08.2016, vedlegg 5). Det viser seg å bli langt dyrere å utbedre enn det Takst Team trodde på det tidligere tidspunkt. Mangelen kvalifiserer seg til følgende:

<i>Pris for utbedring av utvendig skade (tilbud fra XX vedlegg 5)</i>	<i>Pris</i>	<i>547 418 kr</i>
<i>for utbedring av innvendig skade (estimat takstrapport vedlegg 2)</i>		<i>145 000 kr</i>
<i>Faktura for boring av nye hull for å sjekke fukt flere steder (vedlegg 6)</i>		<i>1 925 kr</i>
<i>Faktura for takstrapport (vedlegg 6)</i>		<i>6 500 kr</i>
<i>Totalt</i>		<i>700 843 kr</i>

Dette utgjør 9, 2 % av kjøpesummen på 7 650 000 kr.

Vi er uenige med Protector i at utbedringskostnadene må nedjusteres og referer til LG-2015-196305 hvor lagmannsretten fant å ikke kunne gjøre fradrag for generell standardheving i prosentberegningen og la blant annet vekt på at kjøperne ikke hadde hatt grunn til å regne med utbedringskostnader på sikt.

... Vedrørende utmålingen:

Prisavslaget skal iht avhl. § 4-12 (2) settes til «kostandene ved å få mangelen retta». Dette beløper seg til 700 843 (se oppstilling ovenfor) med fradrag for innvendige skader

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

(følgeskader), som forutsettes dekkes av vår forsikring, estimert til kr 145 000. Prisavslaget blir da kr. 555 843.

Når det gjelder fradrag for standardheving mener vi at det ikke er grunnlag for dette i denne saken. Det skal ikke gjøres fradrag for enhver økning av levetiden, det må gjøres en konkret skjønnsvurdering. Vi mener at tettingen av utettheten i taket og følgeskadene av dette ikke gir noen bedre levetidsforventing enn det som fulgte av kjøpsavtalen. Ettersom boligen er relativt ny og utført med materialer av høy kvalitet bør forventet levetid på takets komponenter være høy. Boligen vil heller ikke etter utbedringen av utettheten i taket og følgeskadene av dette ikke gir noen bedre levetidsforventing enn det som fulgte av kjøpsavtalen. Ettersom boligen er relativt ny og utført med materialer av høy kvalitet bør forventet levetid på takets komponenter være høy. Boligen vil heller ikke etter utbedringen av utettheten ha et bedre standardnivå enn det vi hadde grunn til å regne med ved kontraktsinngåelsen. Det vises til LB-2009-127970 hvor lagmannsretten uttaler «Den konkrete utbedringen av råteskadene, herunder utskifting av både nytt og gammelt panel på enkelte av husets yttervegger, kan etter lagmannsrettens mening uansett ikke ha ført til en verdiøkning av boligen.»

.Det foreligger ingen verdiøkning på boligen, tvert imot vil det virke negativt at boligen har bjelker og andre bygningsdeler som har vært utsatt for fukt og som ikke er blitt byttet ut. Det vil også gjøre boligen mindre attraktiv ved at det foreligger takstrapper av denne karakter som vil følge boligen ved alle fremtidige salg.

Verdiøkning etter utbedring av mangelen er et vilkår for at det skal kunne gjøres fradrag for høyere standard, og det er verdiøkningen utover kjøpers rimelige forventning på kontraktstidspunktet som skal medregnes i standardfradraget. Vi mener derfor at det ikke kan gjøres standardfradrag i denne saken.

Vi mener derfor at utmålingen av prisavslaget settes til 555 843 kr.

Subsidiært vil vi anføre at dersom KFE kommer til at det skal foretas standardfradrag i denne saken bør denne være svært lav.

Vi ønsker at KFE tar stilling til om vi kan kreve kompensasjon for egeninnsats i prosessen ... ved utbedring av mangel. Høyesterett har i Rt. 2003 s.387 sagt seg enige i lagmannsretten sin uttalelse at «egeninnsats i forbindelse med utbedring skal kompenseres i den grad det er tale om arbeid som ellers ville blitt utført av andre.» Vi har brukt i overkant av 50 timer på denne saken, herunder minst 10 timer til befaringsammen med Takst Team, BBE Takst, YY og XX. I tillegg har vi benyttet et betydelig antall timer til «prosedering» mot Protector gjennom brev, klage til KKFE og nå KFE, samt annet arbeid som en advokat måtte ha gjort i form av å innhente relevante rettsdata og lovhjemler. Dette ville kostet omtrent 50 timer x 1 500 kr = 75 000 kr om det ble utført av en profesjonell part. Subsidiært ønsker vi å

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

benytte inntektstap etter skatt, som beløper seg til omtrent 400 kr pr time, dvs. 50 timer x 400 kr = 20 000 kr i kompensasjon.

Skaden er pt ikke utbedret.»

Vedlagt kjøpers kommentarer fulgte tidligere hitsatte rapporter. I tillegg uttalelse fra XX AS av 15.07.2016 (**bilag 16**). Fra e-posten hitsettes;

«..Det er en sjanse for uttørking ved å installere luftinger alle 10-15 m2, men det kan litt tid med uttørking opp til 1-2 år.

Omtekking bør vurderes å avsikres tette tak i uttørkingsperioden fremover. Sveiseskjøtene på flaten har tegn «bobler» i asfaltflaten som er årsaken

*-arbeid utført i regn
-takpappen har ligget ute lenge (før tekking) og vann har trukket seg inn fra undersiden»*

Vedlagt kjøpers brev fulgte også pristilbud fra ZZ av 18.08.2016 (**bilag 17**);

«Tak;

- 1) Etablering av tak over tak*
- 2) Fjerning av eks. kantbeslag*
- 3) Fjerning av eks. tekking og isolasjon*
- 4) Demontering og ny montering av trekonstruksjon (OSB)*
- 5) 5 stk. container*
- 6) Byggetidstekking*
- 7) Isolering med 280 mm snitt mineralull (1:40 fall)*
- 8) Montering av 1 stk. nedløp*
- 9) Montering av 1 stk. overløp*
- 10) Ett lags tekking med bitumenbasert asfaltbelegg*
- 11) Mek. Fester*
- 12) Avslutning tekking i form av oppbrett*
- 13) Montering av ny Kantbeslag (hvit plastsoil)*
- 14) Montering av ny trakt til nedløp utvendig*
- 15) Montering og inntekking av Luftehatt*

...Sum inkl. mva 547 418, 06 kr»

Vedlagt kjøpers klage fulgte også faktura fra Takst Team AS på kr. 6500,-. (**Bilag 18**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes ta stilling til om det reklamerte forhold har oppstått før eller etter risikoen overgang, jfr. avhl. § 2-4. For det tilfellet nemnda kommer til at forholdet har oppstått før risikoen overgang, blir spørsmålet hvorvidt forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-9, 2. pkt.

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.

