

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 524

11.4.2016

Saken omhandler: Lekkasje gjennom tak med påfølgende fuktskader. Avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum.

Enebolig oppført i 1969 ble vinteren 2011/2012 solgt «som den er» for kr 3.750.000,-. Eiendommen ble overtatt 06.01.2012. Kjøper reklamerte over vanninntrengning og fuktskader i himling i spisestue, gang og stue 21.10.2015. I salgsdokumentasjonen var det opplyst om fuktmerker på takkonstruksjon – som av kjøper opplyses å være på annet sted enn de skadene saken gjelder.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Om lag 100.000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 2.2.2016. Vurderingen er inntatt som bilag 17 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak 11874-002-1491

Enebolig oppført i 1969 ble vinteren 2011/2012 solgt «som den er» for kr 3.750.000,- i hht udatert kjøpekontrakt (**Bilag 1**)

Overtagelse var avtalt til 16.01.2012.

Forut for avtaleinngåelse ble det utarbeidet salgsoppgave (**Bilag 2**)

Salgsoppgaven inneholdt ingen opplysninger om fukt eller fuktinntrengning.

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.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger fylte før salget ut egenerklæringskjema i forbindelse med eierskifteforsikringen (**Bilag 3**)

På spørsmål om selger kjenner til om det er eller har vært uttetheter i blant annet tak og fasade var det avkrysset for «NEI».

Før salget utarbeidet takstmann Tore Korshavn boligsalgsrapport over eiendommen. (**Bilag 4**)

Fra rapportens punkt «Andre opplysninger» hitsettes:

«Boligen er opprinnelig oppført i ca. 1970, men senere tilbygd og ombyg i ca. 1990.»

Fra rapportens konklusjon hitsettes:

«Forutenom at boligen har vært gjenstand for noe oppgraderinger i forbindelse med tilbyggingen av boligen i ca 1989 fremstår boligen fra respektive byggeår.»

Fra punkt «Takkonstruksjon» hitsettes:

«Taket har saltaks form og ved opprinnelig del er det adkomst til kryploft via egen stige. Loftet er et kaldloft med god gjennomlufting ved raft. Taket bæres oppe av en selvbærende sperrekonstruksjon med taktro.

*I et begrenset område observeres det noen fuktmerker ved gavlvegg. Årsaken er usikker, men antas å være fuktinntrekk ved ekstreme nedbørmengder. Ingen tegn til aktiv lekkasje observeres og forholdet synes å være i et begrenset område. Løpende observasjoner anbefales. For øvrig fremstår takkonstruksjonen i god stand. **TG 1***

Ved tilbygd del fremstår takkonstruksjonen som en lukket konstruksjon som bæres oppe av en sperre / dragerkonstruksjon. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig og da spesielt med tanke på lufting, eventuelt materialvalg av undertak og bruk av dampsperre.

*Kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner mot synlige deler og det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjonen til å fungere som tiltenkt **Tg 1**»*

Fra punkt «Taktekking» hitsettes:

«Utvendig tak er tekket med takstein som kan synes å være skiftet i forbindelse med tilbygging av boligen i ca. 1989 uten at dette er dokumentert.

Kontrollen ble imidlertid begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå uten å registrere tegn til sprekker eller skader på befaringsdagen. Det observeres noe mosegrodd overflate som

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

anbefales fjernet og i den forbindelse bør det foretas ytterligere kontroll av taktekkingen for øvrig som et vedlikeholdsintervall og for å søke kjennskap til oppbygging og alder. På bakgrunn av dette og observasjoner gjort på loft innvendig i himlinger vurderes taktekkingen å fungere som tiltenkt. Tg 2 er likevel satt pga usikker alder ved deler av tekkingen. Tg 2»

Takstmann Geir Fossum utarbeidet takstrappport 21.10.2015. **(Bilag 5)**

I rapporten oppgir takstmannen følgende årsak til vann innvendig i huset er at:

«utettheter i eller under luftelyre for ventilasjonsrør på yttertaket har forårsaket de beskrevne fuktskadene i etasjen under.»

Videre skriver takstmannen:

«... Boligen er kjøpt og overtatt av nåværende eiere for 3,5 år siden. Fuktmerkene på loftet og skadene i himlingsplatene viser at det også tidligere har vært vanninntrengninher som tidligere eier må ha oppdaget.»

Takstmannen beskrev hendelsesforløpet på følgende måte:

«I en periode rett før helga med sterk vind og regn driver vann inn til loftet via luftelyren eller under beslagene ned mot taksteinen. Vannet renner senere ut via loft og himlingsplater i etasjen under.»

Skadeomfanget er beskrevet på følgende måte:

«Fuktskade i ca 38 m² (påført for hånd: dette ble korrigert. Det er 65 m²) himlingsplater sammenhengende på spisestue, gang og stue.»

Utbedringskostnaden ble anslått til kr 53.665,- eks mva.

Ved brev 21.10.2015 fremsatte kjøper krav om erstatning på grunn av avdekket forhold og funn av ekskrementer fra mus. **(Bilag 7)**

Det fremkommer av brevet at det i september 2015 begynte å dryppe gjennom plater i taket på stue, og at takstmann som besiktiget boligen hadde uttalt at det hadde vært en større vannlekkasje i huset tidligere.

Buland Bygg AS v/ Steinar Buland ga 06.11.2015 tilbud på utbedring av isolasjon. **(Bilag 8)**

Det fremkommer av tilbudet at gammel isolasjon kan fjernes og ny 35 cm isolasjon monteres for kr 41.250,- inkl. mva. Tilbudet inkluderte leie av container og rigg og drift.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Buland Bygg AS v/ Steinar Buland utarbeidet 30.11.2015 rapport etter utbedring av vannskade. **(Bilag 9)**

Fra rapporten hitsettes:

«Ved demontering av himling ble det oppdaget følgende: 1: Misfarget treverk. 2: forringet isolasjon. 3: Misfarget sponplate på kjøkke. (sopp?) 4: tydelige spor etter vann på dampsperre. Årsaken til avviket: Eldre lekkasje på tak.

Ved brev datert 03.12.2015 av slo Protector Forsikring ASA kravet **(Bilag 10)**

Det ble anført at det ikke var holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og at det ikke er noen opplysninger om når en eventuell tidligere lekkasje har vært, og at det har formodningen mot seg at den har oppstått i selgers eiertid.

Videre ble det anført at det i boligsalgsrapporten var gitt opplysninger om fuktmerker i et begrenset område på loftet. Selskapet anførte at når kjøper ikke har undersøkt nærmere ved kjøpet anses de for å ha akseptert risikoen for at skadeomfanget kan være større enn først antatt, jf. Rt. 2002 s 1425.

Selskapet anførte videre at det ikke foreligger noe misforhold mellom påregnelig og faktisk tilstand, jf. avhl § 3-1, og at det uansett ikke foreligger et vesentlig avvik.

Det ble videre anført at utbedringskostnadene er for lave til at det kan foreligge en mangel etter avhl. § 3-9, annet punktum, da domstolene har antydnet at utbedringskostnader som utgjør mindre enn 5-6 prosent av kjøpesummen, etter fradrag for standardheving, normalt vil tale mot at det foreligger en mangel.

Ved brev datert 08.01.2016 fastholdt Protector Forsikring ASA sitt avslag. **(Bilag 11)**

Fra brevet hitsettes:

«Vi viser til vår tidligere avgjørelse hvor det vises til risikoopplysningene i boligsalgsrapporten, der det står at løpende observasjoner av fuktmerker på loftet anbefales. All den tid denne anbefalingen ikke har blitt fulgt opp av dere som kjøpere i løpet av de 3,5 årene der har bodd i boligen er det klart at en fuktskade har fått god tid til å utvikle seg noe som også gir en risiko for mugg- og soppkader som nå er avdekket. Vi finner det merkelig at en takstmann kan påstå at tidligere eier må ha oppdaget vanninntrenging når det er hele 3,5 år siden overtagelse....»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet tok også forbehold om påberope for sen reklamasjon.

Ved brev datert 11.01.2016 ble saken klaget inn for KKFE. **(Bilag 12)**

Det ble anført at tidligere salgsledd har opplyst ikke å ha vært kjent med lekkasjen, og at skadene derfor må ha oppstått senere, da det ikke er noen grunn til å betvile opplysningene fra tidligere salgsledd. Kjøper anførte at Protector Forsikring ASA ikke hadde grunnlag for påstanden om at opplysningene i boligsalgsrapporten ikke var fulgt opp, da kjøper hadde fått fuktinnsiget det var opplyst om besiktiget av tømmer anslagsvis en måned etter overtagelsen, og at denne hadde avgjort at det var uproblematisk. Det ble anført at lekkasjen var en annen, og av større omfang enn den var opplyst om i salgsdokumentasjonen.

Det er fremlagt udatert tilbud på sparkling, og maling og legging av slettvegg på kr 26.500,- inkl. Mva. **(Bilag 13)**

Det er fremlagt oversiktsplansje som viser lokaliseringen av gammel og ny skade **(Bilag 14)**

Det er fremlagt bilder som viser skadene **(Bilag 15)**

Ved e-post datert 19.01.2016 sendte Protector Forsikring ASA sakens dokumenter til KKFE. **(Bilag 16)**

Selskapet anførte at man ut fra takstmannens uttalelse ikke kan gå ut fra at selger må ha hatt lekkasje i sin eiertid, samt at selger har opplyst ikke å ha opplevd fuktinntrengning.

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandlet saken 02.02.2016. **(Bilag 17)**

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

«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. Dette gjelder allikevel ikke dersom eventuelle tilbakeholdte opplysninger ikke ville innvirket på avtalen.

Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasjen. Det forhold at takstmannen uttaler at selger må ha vært kjent med det, er etter sekretariatets oppfatning ikke tilstrekkelig. Kjøper har selv bodd i huset i tre og ett halvt år før det ble reklamert, hvilket tilsier at heller ikke selger måtte ha kjent til forholdet.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.

Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

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 forventede tilstand, herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en det foreligger en mangel etter denne bestemmelsen.

I dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene etter hva sekretariatet oppfater kr 67.077,50 inkl. mva. Det tilsvarer om lag om lag 1,8 prosent av kjøpesummen. Det er langt under hva som i henhold til rettspraksis blir ansett for å utgjøre et vesentlig avvik fra det forventbare.

Videre dreier det seg om et tak på en bolig som er oppført i 1969, og hvor taket trolig er tekket i 1989. Taket har følgelig oppnådd en alder på 26 år ved skadetidspunktet, hvilket tilsier at det ikke vil være helt uventet at det kan forekomme lekkasjer. Det vises da også til levetidsbetraktningene som er gjengitt i boligsalgsrapporten, hvor et fremkommer at det forventes reparasjon av takteking innen 10-40 år.

Videre var det i boligsalgsrapporten opplyst om spor etter en tidligere lekkasje, antatt ved ekstreme nedbørsmangder. Selv om dette ikke var på samme plass som det nå er avdekket lekkasje er sekretariatet av den oppfatning at dette også tilsier at kjøper må være forberedt på at taktekingen ikke nødvendigvis fungerer helt optimalt.

Sekretariatet har etter dette kommet til at eiendommen ikke avviker vesentlig fra det forventbare, og at det dermed ikke foreligger en mangel ved eiendommen.

Da sekretariatet har kommet til at det ikke foreligger en mangel er det ikke tatt stilling til om det er reklamert for sent.»

Sekretariatets vurdering ble klaget inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved e-post datert 22.02.2016 (**Bilag 18**)

Fra klagen hitsettes:

«... I boligsalgsrapporten er ikke skadene i himling omfattet. På det tidspunktet var det en luke opp til kaldloft rett ved skaden, kjøper som ikke er byggeteknisk sakkyndig konkluderte med at taket var skadet etter trykket rundt denne loftsluken. Vi ble først gjort oppmerksom på at dette

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

skyldtes en vannlekkasje da vi hadde takstmann og håndverkere inn i huset i forbindelse med lekkasjen som oppstp høsten 2015. Jeg vil presisere at det ikke reklameres over denne vannlekkasjen da denne oppstod i vår eiertid. I boligsalgsrapporten fremgår det videre heller ikke at isolasjon på loft er kraftig forringet grunnet vannlekkasjen. Videre fikk vi selgers egenerklæring i forbindelse med eierskifteforsikringen, her anføres at det er gitt uriktige opplysninger fra selger. En byggeteknisk sakkyndig som takstmann er må tillegges mer vekt enn hva selger her sier til eierskifteforsikringen.

...

...Det stemmer at takstmann Fossum utarbeidet en takstrapport 21.10.2015, det som fremkommer av denne rapporten er målbar fukt og grunnen for denne fukten gjelder den nye skaden som oppstp høsten 2015 og har således ingenting med lekkasjen det reklameres på ovenfor Protector. Sekretariatet skriver «Takstmannen hadde bemerket at fuktmerkene på loftet og skadene på himlingsplatene viser at det også tidligere har vært vanninntrengninger som tidligere ier må ha oppdaget». Det må presiseres her at de tidligere skadene som tidligere eier må ha vært kjent med er på et annet sted, det er således ikke riktig å fremstille det som at det tidligere har vært vanninntrenging på det samme stedet...

Dette gjelder videre for det femte avsnittet der det vises til rapport fra Buland Bygg AS, de skadene de viser til er ikke det samme området som Fossum omtaler i den delen av rapporten.

...

Vedrørende avhendingsloven § 3-7 anførte kjøper at vanninntrengningen må ha vært så stor at det må ha vært behov for oppsamling av vannet, og at parketten ville vært skadet om ikke selger hadde besørget oppsamling av lekkasjevann.

Vedrørende avhendingsloven § 3-9, annet punktum uttalte kjøper blant annet:

«... Til dette anføres det at det i boligsalgsrapporten ikke står noe om en tidligere vannlekkasje men om tidligere fuktinntrengninger rundt luftelyre. «Vannlekkasje» og «noe fuktinntrenging» er to forskjellige ting i en formulering fra en takstmann og vil bli lest og fortolket som to forskjellige ting av ikke sakkyndige boligkjøpere. Det anføres videre at fuktinntrengningen rundt luftelyre ikke kommer fra problemer med dårlig takteking men med beslaget rundt luftelyren. Som opplyst hyret kjøper en blikkenslager som våren 2012 så på luftelyren. Kjøper hadde ingen grunn til å forstå at taktekingen ikke fungerte optimalt. Det sies i avsnittet ovenfor at taket hadde oppnådd en alder på 26 år ved skadetidspunktet, dette er ikke korrekt. Skadetidspunktet er omtvistet i denne saken, men det skjedde i alle fall før desember 2011 noe som gir en alder på ca. 20 år på skadetidspunktet. Garantien på den type takstein av mur er 30 år, antatt levetid er lengre. Byggmester som kjøper har vært i kontakt med har inspisert taket inn og utvendig, byggmester bekrefter at dette er en optimal måte å tekke tak på. I da velges ikke denne

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

løsningen på takteking fordi den er for kostbar, selv om den fremdeles er den beste. Det er således ingen grunn til å hevde at kjøper burde ha forstått at taktekingen ikke fungerte optimalt.»

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 3-8 og 3-9, annet punktum.

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.