

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 014

31.08.2007

Saken omhandler: Råteskader i gulv, § 3-9

Enebolig oppført i 1962, ble høsten 2005 solgt "som den er" for kr 2 000 000,-. Overtakelsen fant sted 30.10.2005. Den 28.01.2006, i forbindelse med tetting av dør, oppdaget kjøper råtesopp og - skader i tilknytning til to rom i underetasjen. Det ble også funnet fukt i nedre del av yttervegg og lettvegg. Selskapet avviste ansvar da forholdet ikke utgjorde noen mangel ved eiendommen. Kjøper er uenig i selskapets inntatte standpunkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca kr 170 000,-, inkl.mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er bedt om å ta stilling til hvorvidt forholdet utgjør en mangel ved eiendommen etter avhendingslovens § 3-9 andre punktum. Etter bestemmelsen er eiendommen mangelfull dersom dens faktiske tilstand er 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.

Eiendommen var oppført i 1962 og hadde behov for innvendig oppgradering. I salgsdokumentasjonen var det videre opplyst at selger ikke hadde bebodd eiendommen på noen år og at man, grunnet byggets alder, måtte være forberedt på at det ved inngrep i konstruksjonen ville kunne avdekkes skjulte feil. I verdi- og lånetaksten var det imidlertid også presisert at boligen hadde en god standard.

Dersom den avdekkede skaden skyldes at eiendommen er oppført i strid med datidens byggeskikk, anser nemnda forholdets art og omfang for å være av en slik karakter at eiendommen må anses for å være mangelfull. Nemnda finner støtte for dette syn i Rt-1968-783. Hvis derimot eiendommen er oppført i overensstemmelse med hva som ble

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ansett som en forsvarlig byggemåte i 1968, er nemnda mer i tvil med hensyn til resultatet. Slik saken ligger an, ser nemnda ikke grunn til å ta endelig stilling til dette.

Ut fra den foreliggende dokumentasjon, er det etter nemnda sitt syn ikke mulig å foreta en tilfredsstillende vurdering av de byggetekniske spørsmål i saken. Ytterligere dokumentasjon og sakkyndige uttalelser om den valgte byggemåte anses derfor nødvendig. Nemnda finner etter dette å måtte avvise saken fra realitetsbehandling. Det vises i denne sammenheng til mandatet for klagenemnda § 8, jf. § 5 bokstav b og c.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-125 av 10.08.2007.

Enebolig med utleieenhet bygget i 1968, ble høsten 2005 solgt "som den er" for kr 2 000 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget var det utarbeidet salgsoppgave, verditakst og egenerklærings skjema utfylt av selger (**Bilag 2**).

I salgsoppgaven var det opplyst: "*Selger har ikke bodd i huset på noen år, og familien holder boligen/hagen ved like, men også hagen trenger en "vennlig håndrekning".*" Under punkt "diverse" var det opplyst: "*Boligen trenger oppgradering, først og fremst innvendig. Selger er litt usikker på takets tilstand.*"

Innledningsvis i taksten fremgikk det under punktet "forutsetninger": "*Taksten er kun basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand.*"

Fra punktet "Egne forutsetninger" i verdi og lånetaksten hitsettes: "*Bygningens alder tatt i betraktning, kan det oppdages feil skjult i konstruksjoner som oppdages ved inngrep i konstruksjonene.*"

Under punktet "sammenfattende takstbeskrivelse fremgikk det at boligen ikke hadde vært bebodd i den senere tid og at den også bar preg av dette. Det ble videre presisert at eiendommen hadde "*god standard.*" I den tekniske verdiberegningen av eiendommen var det gjort fradrag på i alt kr 650 000,-, for gjenstående arbeider, alder og utidsmessighet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre fremgikk det:

Pkt. 210.: Grunn og fundamenter

Betong på fast grunn. Grunnmur av blokkstein, utvendig pusset. Antatt uisolert.

Pkt. 252.: Gulv på grunn

Støpt, antatt isolert med skumplast

Pkt. 254.: Gulv og overflate(under punkt vedlikehold)

En del bruksslitasje på de fleste gulv. Sprukket fliser på badegulv.

Kjøper overtok eiendommen 30.10.2005. Den 28.01.2006, i forbindelse med tetting av innvendig dør, oppdaget kjøper råteskader i gulvkonstruksjon i underetasje, samt fukt i nedre deler av yttervegg. Reklamasjon ble fremmet overfor selskapet 21.02.2006 (**Bilag 3**).

Vedlagt dokumentasjonen fulgte pristilbud fra Helland AS (**Bilag 4**). Pristilbudet omfattet arbeider knyttet til riving, gjenoppbygning av innvendige gulv og vegger, samt nye plater på yttervegg og var på i alt kr 171 006,-, inkl. mva.

Videre fulgte rapport fra "Skadebesiktigelse" utført av Magne Wik AS av 02.02.2006 (**Bilag 4**). Fra denne hitsettes:

"I tregulv, ved dør mellom garderobesrom og soverom, har eier åpnet og funnet råteskade i spikerslag. Gulvkonstruksjonen har følgende oppbygning: På betongavretting på kult er det papp, spikerslag og 22 med mer gulvbord. Under dørterskel er betongavretting ikke lagt. Det er 3 stk rom i underetasje med tilsvarende gulvkonstruksjon. Det tyder på at det ikke er fuktsperre i gulvet."

Kjøper fremla også brev fra Norsk Hussoppforsikring av 14.02.2006 (**Bilag 5**). Forsikringsselskapet konkluderte med huset var angrepet av vanlige råtesopper. Saken ble avslått da skaden "... uten tvil startet sin utvikling lenge før det ble tegnet forsikring hos oss."

Reklamasjonen ble kommentert av selgers representant i e-post av 05.03.2006 (**Bilag 6**). Fra e-posten hitsettes: "Selger har ikke vært i kontakt med kjøper overhodet, jeg Tone Berthelsen – hennes niese har vært kontaktperson i forbindelse med salg av eiendommen, da min tante ikke var i stand til å ta seg av det praktiske selv. All kontakt med kjøper har foregått via megler Jeg stod for overlevering av huset." Det fremgikk videre at huset var bygget etter gjeldene forskrifter i 1962 av navngitt byggmester og at det ikke var foretatt bygningsmessige arbeider i underetasjen siden huset var nytt.

Selskapet avviste at det forelå noe rettmessig krav i brev til kjøper av 23.03.2006 (**Bilag 7**). Dette da det verken var holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Forholdet representerte heller ikke noe vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. I vurderingen av § 3-9 annet alternativ, ble det vist til at det påklagde forhold var en naturlig konsekvens av datidens konstruksjoner og byggeskikk. Det ble videre vist til opplysningene som fremgikk av taksten, jf

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ovenfor. Endelig viste selskapet til eiendommens alder, samt fradraget i den tekniske verddivurdering på i alt kr 640 000,-.

Kjøper/klager imøtegikk selskapets avgjørelse i e-post av 29.03.2006 (**Bilag 8**). Det ble der påpekt at det manglet fuktsperre i gulv, og at dette medførte at bunnsvillen gulvet var lagt på hvilte direkte ned i steinfyllingen før betongplaten ble støpt. Kjøper anførte at dette ikke var i overensstemmelse med datidens standard. Kjøper var inneforstått med at det ville bli nødvendig med en del oppussing, men *"... ut fra takst og visning tydet alt på at dette var begrenset til overflater."* Det ble også påpekt at huset i følger takst holdt "god standard". Videre ble det anført at *"... en skade som medfører at gulv og skillevegger må rives helt ned til grunnen, der det berørte areal omfatter nesten halvparten av første etasje, er boligen i vesentlig dårligere stand enn vi forventet."* Kjøper viste også til utbedringskostnadenes størrelse.

Selskapet fastholdt sitt standpunkt i e-post av 28.04.2006 (**Bilag 9**). Det ble vist til at taksten som lå til grunn for kjøpet kun var basert på en visuell befaring, og at interessenter var forberedt på at de ved åpning avkonstruksjonen måtte være forberedt på at det kunne oppdages skjulte feil. Videre ble det vist til de samme anførsler som i brev av 23.03.2006.

Kjøper klaget saken inn for Forsikringsklagekontoret i e-post av 02.05.2006 (**Bilag 10**). Klagen inneholdt ikke nye anførsler.

Forsikringsklagekontoret fant at forholdet representerte en mangel etter avhendingslovens § 3-9 9annet alternativ og ga uttrykk for sitt syn i brev til selskapet av 20.10.2006, (**Bilag 11**). I begrunnelsen ble det særlig lagt vekt på at det var opplyst i takst at huset holdt god standard og at det ikke var gitt opplysninger som indikerte at noe var galt med kjellergulvet. Sammenhold med at skaden medførte at nesten halve etasjen ikke kunne brukes ute utbedring, at skaden skyldtes feil i grunnarbeidet og utbedringskostnadenes størrelse, fant FKK at vesentlighetsterskelen var overskredet.

Forsikringselskapet fastholdt sitt standpunkt i brev av 21.12.2006 (**Bilag 12**). I brevet ble de tidligere anførsler fremholdt. I tillegg viste selskapet til punktet "Forutsetninger" i taksten hvor det var opplyst at taksten kun var basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket, og at taksten ikke hadde som formål og beskrive byggverkets tilstand og derfor ikke måtte forveksles med en tilstandsrapport.

Selskapet gjorde videre oppmerksom på at innredning av kjeller var en risikokonstruksjon. Det ble fastholdt at dette var en følge av datidens byggeskikk og ikke som en følge av feil ved grunnarbeidet. Hva gjaldt utbedringskostnadene, ble det vist til at disse alene ikke kunne være avgjørende for vurderingen. Videre anførte selskapet at opplysningene om husets gode standard var "korrigert" av "advarselen" under punktet "Egne forutsetninger" i taksten.

FKK besluttet etter dette saken fremlagt for nemnda. Partene ble orientert om beslutningen i brev av 18.04.2007.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fukt og råteskadene i kjelleren utgjør en mangel ved eiendommen etter avhendingslovens § 3-9 annet alternativ.

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.