

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 175

01.03.10

Saken omhandler: Fukt- og råteskader i tilknytning til bad 1.etg og bad 2.etg/etasjeskille, råteskader ved inngangsparti (krypkjeller), samt manglende takstige. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1954, ble mars 2009 solgt "som den er" for kr. 2 175 000,-. Overtakelsen fant sted 01.04.2009. I juni 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over lekkasje fra bad i 2.etg og råteskader i etasjeskillet mellom bad i 2. og bad 1.etg. Det ble videre reklamert over råteskader ved inngangsparti som følge av uventilert krypkjeller, samt manglende takstige ved pipe. Det ble utarbeidet skaderapporter som estimerte råteskadene i boligen til samlet å koste kr. 224 125,- inkl. mva. Selskapet avsto kjøpers krav på bakgrunn av bygningsdelenes alder og risikoopplysninger som kjøper ble gitt i salgsdokumentene. De reklamerte forhold utgjorde ingen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og fastholdt at det forelå et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble blant annet anført at kjøper ikke ble informert om at det var en krypkjeller under inngangspartiet. Sekretariatet kom under tvil frem til at råteskadene i boligen ikke utgjorde et vesentlig avvik etter § 3-9, 2.pkt. Forholdet knyttet til takstige ble ikke vurdert på bakgrunn av manglende dokumentasjon. Kjøpers advokat har bedt om å få saken behandlet i KFE. Kravet knyttet til manglende takstige fastholdes.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 254 996,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Avhendingsloven § 3-9

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, 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.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Med bakgrunn i de opplysninger som var gitt i salgsdokumentasjonen, måtte klager legge til grunn at eiendommen hadde et klart behov for videre renovering og oppussing. Arbeidene på badet var i all hovedsak utført for lengre tid tilbake. Selv om det var montert nye veggplater for ca 5 år side, var det ikke upåregnelig at også badet måtte renoveres.

Når det gjelder råteskader i krypkjeller, bemerker nemnda at det i salgsdokumentasjonen var gitt en rekke negative opplysninger knyttet til kjellerarealet og det fuktige miljøet i grunnen under bygningsmassen. Klager måtte derfor være inneforstått med at det ville kunne påløpe til dels betydelige kostnader knyttet til utbedring av forholdet. Det vises i denne sammenheng også til at det var gjort et fradrag på hele kr 799 230,-, i beregningen av bygningens tekniske verdi. At klager ikke var oppmerksom på at en mindre del av boligen hadde krypkjeller, blir i et slikt tilfelle av mindre betydning.

For så vidt gjelder sekretariatets bemerkning om at en krypkjeller er en risikokonstruksjon, vil nemnda bemerke at det etter nemndas syn ikke, som et generelt synspunkt, er grunnlag for en slik uttalelse.

Etter en helhetsvurdering kan nemnda ikke se at avviket fra det objektive forventningsnivå er så betydelig at eiendommen kan sies å ha vært i vesentlig dårligere stand enn det man måtte forvente. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum.

Avhendingsloven § 3-7 og § 3-8

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter, kan nemnda heller ikke se at selger kan holdes ansvarlig etter disse bestemmelsene.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-571

Enebolig ble mars 2009 solgt "som den er" for kr. 2 175 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I forbindelse med salget ble det utformet salgsprospekt (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

"Eiendommens historie:

Eldre enebolig bygget i 1954 med påbygg fra 1971 og 1990. Boligen er delvis renoveret/oppusset både i 1971 og i 1990. Videre renovering og oppussing bør påregnes...

... Standard:

Eldre enebolig med behov for oppussing og renovering...".

I selgers egenerklærings skjema (**bilag3**) opplyste selger:

"Spm. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, for eksempel sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei.

Spm. 2.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja. Kommentarer: Nye veggplater (aquatil).

Spm. 2.2. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Ja. Kommentarer: Egeninnsats/dugnad.

Spm. 4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker? Svar: ja. Kommentarer: Under veranda som er tilknyttet kjeller."

I forbindelse med salget ble det også utformet verdi- og lånetakst datert 06.05.2008 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"7. Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnmur av betong og betongstein, utvendig slammet/pusset og malt. Sprekk i mur i hjørne sør ... Synlig berg i del av kjeller. Synlig fuktinntregning.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

... Tilbygg med inngang til kjeller har store råteskader, lekkasjer og innvendig særs fuktig miljø...

... Bad og vaskerom

Bad/vask 1. etg: vinyl på gulv. Åpne beleggskjøter. Aquatileplater på vegger. Innredning med fronter i laminat, servant, WC, dusjkabinett, panelovn.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Bad 2.etg: Vinyl på gulv. Aquatileplater på vegger. Innredning med profilerte fronter, badekar, WC, veggventil...

... 11. Teknisk verdiberegning

... - Verdireduksjon kr. 799 230."

Kjøper overtok boligen 01.04.2009 (**bilag 1**).

I brev av 04.06.2009 reklamerte kjøper via sitt forsikringselskap Help Forsikring ASA til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over lekkasje fra bad i 2.etasje med påfølgende skader i tak på bad og tak på soverom i 1.etasje, manglende takstige til pipe, samt råteskader i tilbygget inngangsparti. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Bad

Kort tid etter overtakelsen, ved første gangs bruk av badekar i 2.etasje oppdaget vår klient [kjøper] at det ved tapping av badekar rant vann ned i tak på bad i 1.etasje. Han rev da takplatene på badet i 1.etasje og avdekket store fukt og råteskader, se bilder. Troms Takst har etter dette vært på befaring på eiendommen og avdekket saksforholdet.

Det fremgår av rapporten at skadens årsak er ufagmessige arbeider på bad i 2.etasje. Som det fremgår av bildene er vinyl på gulv ikke avsluttet riktig. Når man videre fjerner frontpanel på badekar kunne man se at det er skåret hull i gulvet hvor avløpsrøret er lagt. Vann vil av den grunn kunne renne ned i bjelkelaget og badet er overhodet ikke tett.

Troms Takst AS avdekket også at avløpsrøret til sluk er skrudd skjevt til sluket, og er derfor ikke tett.

De omfattende fukt- og råteskadene i etasjeskillet medfører at badet i 2.etasje må renoveres, råteskadet bjelkelag må skiftes ut, og skadet tak i bad i 1.etasje og soverom må skiftes ut. Det vises for øvrig til beskrivelse i rapport fra Troms Takst AS.

Takplatene i taket var av nyere dato, og gammel råte i bjelkelagene må ha vært synlig ved skifting av disse.

Det anføres at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, jf. § 3-9 første alternativ. Vinylbelegg på gulv er av nyere dato og det er skåret hull under badegulvet. Videre er råteskadene i bjelkelag så vidt omfattende at disse må ha vært synlige da det ble lagt nye takplater. Uansett foreligger det mangel etter avhl. § 3-9, annet alternativ.

Manglende takstige

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

På taket mangler det takstige slik at feier kan få adkomst til pipe. Videre er taket så bratt at det er nødvendig med en plattform ved pipen som feieren kan stå på. [Kjøper] har innhentet pristilbud på dette på kr. 13.113,-. Det anføres at dette utgjør en mangel etter avhl. § 3-9, annet alternativ...

... Råte i inngangsparti

I forbindelse med at [kjøper] skulle lage ny trapp til boligen avdekket han råteskader i tilbygget inngangsparti. Det er ikke gitt noe negative opplysninger vedrørende inngangspartiets beskaffenhet i salgsdokumentasjonen. De opplysningene som er gitt vedrørende tilbygg gjelder tilbygget på den andre siden av huset, der hvor det er kjellerinngang.

Takstmann [...] uttaler i sin rapport at årsaken til råteskadene er manglende lufting av kryprom. Dette kryprommet var ikke tilgjengelig før man hadde fjernet den gamle trappen og plattingen. Som det fremgår av bildene er råteskadene betydelige, og det er helt nødvendig å skifte ut hele gulvkonstruksjonen inklusive sviller.

Det anføres at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 annet alternativ.

Hva gjelder badet/skader i tak er vår klare oppfatning av at selger har holdt tilbake opplysning vedrørende dette. Videre har dette uten tvil hatt innvirkning på avtalen. Det foreligger på denne bakgrunn en mangel, jfr. avhl. § 3-9 første alternativ, jf. § 3-7.

Videre er manglende takstige, råteskader på bad samt råte i tilbygg avvik som er langt fra hva [kjøper] kunne forvente ved kjøpet av boligen. Avviket er så stort at eiendommen er i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 annet alternativ...

... Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, totalt kr. 254 996,-. Videre tas det forbehold vedrørende ytterligere kostnader i forbindelse med råteskade i tilbygg, dersom det også skulle vise seg å være råte i veggene... ”.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte takstrapporater fra Troms Takst AS og Byggebestand Tromsø AS. Av takstrapporater fra Troms Takst AS datert 22.05.2009 (**bilag 6**) hitsettes følgende:

”SKADEFORLØP:

Forsikringstaker oppdaget vann som rant ned gjennom baderomshimlingen på baderom 1.etg. fra overliggende bad i 2.etg. Etter første bading oppstod skaden, rett etter uttapping av vann fra badekar i 2.etg.

Ved befaring ble følgende registrert:

Baderom og soverom 1.etg:

- Malte himlingsplater er demontert v/ vår befaring.
- Fukt måles i et område på ca 50 cm i porøplater.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- Ved fjerning av porøsplater i oppfuktet område, registreres underliggende rupanel, som er plukkkråtten. Fjerner således et område av råtten rupanel, slik at en få innsyn inn i bjelkelaget mellom bad 1.etg og bad 2.etg.
- Rupanel er gått helt i oppløsning (plukk råttent) i området under sluk.
- Sluk synlig gjennom åpnet/oppråttent område i himling og det registreres at avløpsrør til sluk, er skrudd skjevt til sluket. Skjøtemuffe/klemring er skrudd skjevt på. Skjevt på gjenget, se bildemateriell.
- Bad 1.etg grenser til soverom 1.etg og skaden i himlingen ligger helt inntil skillevegg mellom baderom og soverom i 1.etg.
- Måler fukt i malte himlingsplater på soverom, i området innenfor skillevegg og i nærhet av sluk. Det er overveiende sannsynlig at det er mer fukt og i et større område bakom de nedforede himlingsplatene, likt med skadebilde på baderommet.

Baderom 2.etg:

- Ved befaringen ble også baderom 2.etg besiktiget, da det ble registrert at det var fukt/misfarging rundt sluk i gulvbord, sett fra undersiden (åpnet område fra underliggende bad i 1.etg).
- Måler svak fukt rundt sluk, samt at golvbelegg er løsnet fra underlaget.
- Baderomsgulvet er plant, ikke fall til sluk, samt manglende fall til sluk fra golv v/dørterskel.
- Ved demontering av frontpanel og sidepanel til badekar, oppdages avløp fra badekar, som er skjært ned i golvet uten noen form for tetting, utett våtrom, se billedmateriell.
- Tetting rundt avløpsrør fra vask i golvgjennomføringen er ikke tett og således ikke korrekt utført.
- Baderommet er ufagmessig utført og feil utført med hensyn til golvbelegg (tettinger), oppbrett vegg og tettelsesninger. Baderommet fremstår som hjemmelaget og er på ingen måte fagmessig utført.

ÅRSÅK:

Baderom og soverom 1.etg:

Årsak til skaden anføres lekkasje fra avløpsrør i tilkoblingen til sluk. Bakenforliggende årsak anføres svak montasje/montasjefeil.

Baderom 2.etg:

Årsak til fukt i gulvbord rundt sluk anføres utett våtrom. Bakenforliggende årsak anføres feilmontasje og svak utførelse...

... ALDER PÅ BYGNINGSDEL:

Himlingsplater i baderomshimling 1.etg av nyere dato. Rør opplegg, sluk, etc. av plast og er også av nyere dato. Eksakt alder vites ikke.

Baderom 2.etg: Det er ikke kjent når baderommet er "renovert/oppgradert". Men det er montert aquatile plater på vegger, samt golvbelegg av nyere dato. Dette kan tyde på at byggeår er fra etter år 2000. Dette bekrefter således selgers egenerklæringsskjema med at det er montert aquatile plater, siste 5 år...".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Utbedring av bad og soverom i 1.etasje ble i rapporten estimert til kr. 42 875,- inkl. mva. Utbedring av bad i 2.etasje ble estimert til kr. 125 000,- inkl. mva.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte også takstrappreport av Byggebistand Tromsø AS datert 29.05.2009 (bilag 7). Rapporten omhandlet råteskader i inngangsparti som følge av manglende ventilasjon av krypkjeller. Av rapporten hitsettes:

"BYGNINGSBESKRIVELSE (TAKFORM, TEKKE, VEGGER, GULV)

Skadet del er gulvkonstruksjon i inngangsparti til boligens 1.etg.

En etasjes tilbygg til boligen som inneholder gangarealer over to rom. Gulvbjelker montert mot støpt betongmur. (antatt tidligere trapp til bolig). Kryperom med tilkomst utenfra etter at trapp med platt er fjernet under reparasjon.

Gulvet er oppbygd som isolert trebjelkelag. I innvendig rom er gulv påmontert gulvbord/plater og vinylbelegg.

HVILKEN DEL AV BYGNINGEN ER SKADET – ROM/ETASJE OG MATERIALBRUK?

Det er råteskader i gulv. Bilde fra befaringen viser at stubbloftsgulv er delvis løsnet og det er råte i svill mot betongmur. Innvendig prøving med belastning bekrefter svakt gulv med nedbøy i ytterhjørne av rom.

HENDELSESFORLØP:

Eiers sønn oppdaget skadene ved etablering av ny trapp og platting til bolig...

... SKADEÅRSAKEN:

Skadeårsaken skyldes forhøyet fukt i materialer over tid.

Bakenforliggende årsak er manglende ventilering i kryperom under gulv...

... SKADEOMFANG OG EN FAGLIG REPARASJONS BESKRIVELSE:

Følgende er skadet: (skadeomfang)

Skader på sviller og bjelkelag til gulv i gangarealer...

... ANBEFALTE UTBEDRINGER I FORBINDELSE MED REPARASJONEN:

Pålegging av plast mot jordgulv og ventilering av kryperom...".

Utbedringskostnadene for råteskadene ble i rapporten samlet estimert til kr. 56 250,- inkl. mva.

Selskapet forelå reklamasjon for selgerne, som innga sine kommentarer i brev av 21.06.2009 (bilag 8). Her ble det bemerket:

"1. Generelt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

[selger 1], 1 av 5 selgere, har bebodd 2.etg av [eiendommen] fra oktober 1991 og til huset ble lagt ut for salg i mai 2008. Hennes mor [A], bebodde huset fra 1954 til hennes død i 2005. Hennes mann [B] bebodde huset fra 1954 til hans død i 1990.

Salget er gjort av de 5 arvingene etter [A] og [B]. Opplysningene kommer fra disse.

2. Badet

Badet i 2.etg er gjort på dugnad i 1993, og har ikke hatt utbedringer i ettertid. Dette er opplyst til megler muntlig. Det er ikke opplyst i egenerklæringsskjema om dette fordi dette ikke er gjort siste 5 år.

Badet i 2.etg ble laget ut av et soverom for at 2.etg skulle bli en egen enhet. Derfor ble det laget nytt den gang.

Det er ikke kjent til utettheter på badet i 2.etg. [Selger 1] brukte badet frem til hun flyttet ut i mai 2008. Og kjenner ikke til utettheter og evt. vannskader.

Takplater på bad i 1.etg ble lagt i 1984 og er i ettertid ikke byttet.

Det er opplyst i pkt. 2.1.i egenerklæringsskjema at det er byttet veggplater på bad i 1.etg siste 5 år (ca. 2003). Det er ved denne anledning ikke funnet fuktskader. Også dette er gjort på dugnad/egeninnsats.

3. Råte i inngangsparti

Det er ikke kunnskap til råteskader ved inngangsparti. Og derfor heller ikke opplyst om dette.

4. Andre kommentarer

I salgsrapporten er huset solgt som et renoveringsobjekt og kjøper er klar over at forholdene i huset ikke var gode. De var klar over at det ikke er gjort store renoveringer eller utbedringer siden påbygget i 1971 og ved oppgradering av 2.etg for egen boenhet i begynnelsen av 90-tallet.

I takstrappen er det trukket fra 799 230,- på grunn av tilstanden på salgsobjektet ... Huset ble solgt ytterligere 600 000,- under takst pga forholdene i boligmarkedet ved salgstidspunktet.”

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 11.08.2009 (**bilag 9**). Når det gjaldt selgers kunnskap anførte selskapet:

”Vedrørende selgers opplysningsplikt:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selgerne er 5 arvinger etter [A] og [B]. Det er kun [selger 1] som har bodd i boligen. Hun bodde der fra 1991 til mai 2008.

Selger bestrider å ha kjent til noen av de forholdene det er reklamert over. Vi minner om at selger ikke har noen undersøkelsesplikt.

Vedrørende bad:

Selger stiller seg utenforstående til lekkasjen fra badet i 2.etg, da [selger 1] aldri opplevde noen lekkasjer i den tiden hun bodde der.

Det er ikke riktig at vinylbelegget på gulvet er av nyere dato. Det er fra 1993 og således 16 år gammelt. Det er heller ikke gitt opplysninger i salgsdokumentene som ga kjøper forventning om at det var av nyere dato. Opplysningene i egenerklæringsskjemaets pkt. 2.1 er knyttet til badet i 1.etg.

Når det gjelder takplatene i himlingen på bad i 1.etg er det ikke riktig at de er av nyere dato. Takplatene er fra 1984 og dermed fra tiden før [selger 1] bodde i boligen.

Etter dette er det ikke gjort arbeider med verken bad i 2.etg eller bad i 1.erg som tilsier at det burde blitt oppdaget noen skader.

Råte ved inngangsparti:

Selgerne stiller seg utenforstående til dette.

Stige:

Selgerne har aldri fått pålegg om å montere stige, og har dermed ikke kjent til at det eventuelt er krav om det. Parafinovnen i boligen soter ikke. Hvorvidt det kan være en årsak til manglende pålegg vites ikke. Det fremgår av salgsoppgave og verdi-/lånetakst at vedfyring ikke må benyttes.

Under enhver omstendighet er ikke et eventuelt krav om stige/plattform et forhold selger har kjent til, og dermed heller ikke noe som faller inn under opplysningsplikten."

Videre når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt bemerket selskapet:

"Vedrørende vesentlighetsvurderingen:

... I denne saken dreier det seg om en bolig fra 1954 og som dermed var 55 år på salgstidspunktet. I salgsoppgavene er det uttrykkelig påpekt at boligen er "en eldre enebolig med behov for oppussing og renovering". I telefonsamtale med megler har vi fått bekreftet at boligen fremstod som et renoveringsobjekt. Som følge av dette måtte kjøper regne med betydelige kostnader til så vel synlige som skjulte feil...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... I verdi- og lånetaksten er gjort et fradrag på hele kr. 799.230,-. Dette gjenspeiler i stor grad hva kjøper må forvente å benytte til utbedringer og oppgraderinger. Rettspraksis har gjentatte ganger vektlagt størrelsen på fradraget i verdifastsettelsen i forhold til kjøpers berettigede forventning.

Vedrørende badet i 2.etg/fuktskade i himling i bad i 1.etg:

I salgsdokumentene er det ikke gitt noen opplysninger om alderen på badet. I samtale med megler har vi fått opplyst at badet ikke fremstod som nytt. Tvert i mot var det synlig at badet var umoderne, og bar preg av ufagmessige løsninger. Vi fikk også opplyst at det var synlige rør langs vegger.

Etter opplysninger fra selgerne er badet fra 1993. Badet, herunder gulvet, er således 16 år gammelt. Baderom bygget før 1997 har en lavere levetid enn dagens baderom. Og baderom med vinylbelegg har en lavere levetid enn bad med fliser. På bakgrunn av badets beskaffenhet, og kjøpers objektive berettigede forventninger med hensyn til alder, måtte det fremstå som påregnelig for kjøper å måtte rehabilitere badet i nær fremtid.

Det foreligger ikke vesentlige avvik fra forventet stand.

Stige/plattform:

Det er ikke dokumentert at det er gitt pålegg om stige/plattform. Under enhver omstendighet er ikke dette et vesentlig avvik, jfr. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Vedrørende råteskader i inngangsparti:

Som vi har vært inne på er dette en eldre enebolig med behov for oppgraderinger og renovering. Ved kjøp av eldre boliger må kjøper være forberedt på skjulte feil og avvik, og byggtekniske løsninger som ikke holder dagens mål. Kryp Kjellere/kryprom er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens som dessverre ofte er å finne på boliger av denne alder (selv om denne delen er fra 1971).

Tatt i betraktning byggets generelle tilstand, alder og det høye fradraget i verdi/lånetaksten, ligger dette innenfor det kjøper har risikoen for ved kjøp av bolig "som den er" ... Det må også legges til grunn at kjøpesummen ble kr. 575 000 under takst, og kjøper må anses å ha gjort et godt kjøp...".

Kjøpers advokat opprettholdt kjøpers krav i brev av 20.08.2009 (bilag 10). Her ble det anført:

"Takstige

Når det er pipe på et tak skal det på tak med en viss helningsgrad være takstige. Dette er lovpålagt og skulle vært montert.

Bad

Hva gjelder skadene og utbedringsbehov på badet er vi av den klare oppfatning av at de råteskader som er oppdaget i etasjeskillet overhodet ikke er forventbart for kjøper. Det at de har kjøpt en bolig med oppgraderingsbehov tilsier at man skal måtte forvente omfattende og alvorlige råteskader i

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

skjulte konstruksjoner. Badet er fra 1993 og det var overhodet ingen tegn på at det kunne ligge omfattende skader i bakenforliggende konstruksjoner. Forholdet utgjør en mangel.

Krypkjeller

Dette er en krypkjeller på et tilbygg fra 1971, og det er ikke påregnelig ut i fra normalt vedlikehold at denne nå har så store råteskader som det nå her er påvist. Videre er det ikke aldersslitasje som er årsaken til skaden, men manglende ventilering av krypkjelleren. Årsaken tilskrives følgelig en konstruksjonsfeil. Hadde denne blitt oppført i henhold til gjeldende forskrifter på byggetidspunktet ville de avdekkede skader ikke oppstått.

På bakgrunn av ovennevnte er det vår anbefaling at ingen av de avdekkede råteskader verken i etasjeskiller eller krypkjeller kan tilskrives normal aldersslitasje eller vedlikeholdsbehov, all den tid de har oppstått som følge av konstruksjonsfeil.

Vårt krav vedrørende takstige og råteskader på bad/etasjeskille og krypkjeller opprettholdes. ”.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i e-post datert 07.09.2009 (**bilag 11**). Det hadde ikke fremkommet nye opplysninger i saken som tilsa en annen vurdering.

Kjøpers advokat klaget saken inn til KFFE i brev av 06.11.2009 (**bilag 12**). Av kjøpers klage hitsettes:

”Hva gjelder badet er kjøper inneforstått med at det må foretas et fradrag for den økte standard badet i 2.etasje får i forbindelse med utbedringen. Vi mener imidlertid at det er langt utove det forventbare at det i et bad fra 1993 var omfattende råteskader i underliggende bærekonstruksjoner som følge av mangeårige vandrypp/lekkasje på badet. Badegulv fra 1993 skal være tette, hvilket åpenbart ikke var tilfellet i denne saken. Det kan ikke være tvil om at råteskadene utgjør en mangel.

I forbindelse med salget var det ikke gitt noen opplysninger om at det var krypkjeller under tilbygget inngangsparti. Dette ble avdekket da kjøper skulle bytte utvendig trapp. Han hadde med andre ord ikke fått den risikoopplysningen dette ville vært. Det ble avdekket at krypkjeller var bygget uten ventilering, hvilket har gitt grobunn for fukt og råte. Som det fremgår av vedlagte bilder var det kun snakk om et spørsmål om tid før gulvet over krypkjeller ville rast sammen, med de følger det kunne fått...

... Så vidt omfattende råteskader som i denne saken kan ikke under noen omstendighet anses som forventbart. Dette verken hva gjelder bærekonstruksjon under et 16 år gammelt bad, og ei heller i en krypkjeller fra 1971. Krypkjeller er en risikokonstruksjon det er viktig å vite om, og kjøper var heller ikke gitt opplysning om at denne fantes.

Vi mener klart at det foreligger et vesentlig avvik fra eiendommens forventbare stand. ”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 21.12.2009 (**bilag 13**). Sekretariatet oppfattet klagen dit hen at kravet knyttet til takstige var frafalt, og at dette kravet heller ikke var dokumentert. Sekretariatets vurdering knyttet seg derfor til de avdekkede råteskader. Sekretariatet kom først til at det ikke var sannsynliggjort mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Videre kom sekretariatet under tvil frem til at de reklamerte forhold ikke utgjorde et vesentlig avvik etter § 3-9, 2.pkt. Her bemerket sekretariatet:

"Utgangspunktet for vurderingen vil være at kjøper i utgangspunktet kan forvente at det ikke skal foreligge råteskader ved eiendommen med mindre det er opplyst om det.

Utbedringskostnadene for råteskadene utgjør kr 224.125,- inkl mva. Det tilsvarer om lag 10,3 % av kjøpesummen. Det er godt innefor den grense som i rettspraksis har blitt regnet for å kunne utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Det taler for at det foreligger en mangel ved eiendommen.

I salgsdokumentasjonen er det opplyst om at eiendommen er en eldre enebolig med behov for oppussing og reovering. I verdi- og lånetaksten er det videre opplyst om synlig berg i kjeller og at det er synlig fuktinntrengning. Det er i forbindelse med det andre tilbygget opplyst om store råteskader. Dette taler mot at det foreligger en mangel ved eiendommen.

Kjøper har anført at det ikke var kjent at det var krypkjeller under tilbygget ved inngangspartiet. Sekretariatet kan ikke se at kjøper ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen kunne forvente dette, og finner at en slik oppfatning må ligge innenfor kjøpers risikosfære.

Vedrørende baderommene skal sekretariatet bemerke at det for baderom fra 1993 i utgangspunktet kan forventes at gulvet er tett. Imidlertid vil et baderom som er bygget i 1993 ha oppnådd en slik alder at det kan være grunn til å stille spørsmålstegn ved de bakenforliggende konstruksjoners tilstand. Det skal da bemerkes at det for slike baderom er vanlig å fastsette en forventet levetid på 10-20 år.

På grunn av alderen på de skadede bygningsdeler og det forhold at krypkjellere er risikokonstruksjoner har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel ved eiendommen.

Sekretariatet skal bemerke at avgjørelsen er truffet under betydelig tvil."

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post datert 12.01.2009 (**bilag 14**). Av klagen hitsettes:

"Punktet vedrørende takstige har KKFE lagt til grunn er frafalt, dette medfører imidlertid ikke riktighet og bed derfor tatt med i vurderingen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedrørende råte i krypkjelleren fremgår det av KKFes konklusjon (nest siste avsnitt i vurderingen) at råteskadene i krypkjelleren/etasjeskillet mot krypkjelleren ikke fører frem som en mangel på grunn av at krypkjellere er risikokonstruksjoner.

Klagers poeng er imidlertid at det var ukjent for ham at det fantes noen slik krypkjeller, og han kunne følgelig ikke ta høyde for denne risikoen.

Hertil kommer at krypkjelleren er bygget uten ventilering, slik at det ved denne krypkjelleren er en ytterlige økt risiko.”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fukt- og råteskader og manglende takstige utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.