

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 277

08.09.11

Saken omhandler:

Råteskader i boligens takkonstruksjon med påfølgende fuktskader i vegg i bad og soverom, samt råteskade på stuevindu, i henhold til avhendingsloven § 3-9 andre alternativ.

Enebolig oppført i 1959, ble i august 2010 solgt ”som den er” for kr 2.400.000,-. Overtakelsen fant sted 1. september 2010. I oktober 2010 reklamerte kjøper til selskapet over råteskader i boligens takkonstruksjon med påfølgende fuktskader i vegg i bad og soverom, samt råteskade på stuevindu. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at selger hadde gitt risikoopplysninger om boligen, samt at boligen var gammel og hadde utløpt sin levetid, slik at forholdet ikke utgjorde en mangel i henhold til avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og påpekte at selskapets avgjørelse i saken var uriktig hva gjaldt mangelsvurderingen. Det ble anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å tro. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, idet selger ble ansett for å ha gitt tilstrekkelige risikoopplysninger til kjøper, slik at kjøper ikke kunne forvente at boligen ikke var heftet med mangler. Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering til KFE, og fastholder at forholdet utgjør en mangel i henhold til avhl. § 3-9 andre punktum.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kjøper ved Help forsikring AS krever prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering pålydende totalt kr 343.334,50.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets vurdering av 01.06.11. Uttalelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-897

Enebolig ble i 20. august 2010 solgt ”som den er” for kr 2.400.000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsprospekt (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst at eneboligen ble oppført i 1959. Av salgsprospektet hitsettes:

"... Boligen har behov for oppgraderinger, og påkostninger kan påregnes..."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de hadde bygget boligen i 1959, og hadde bodd på eiendommen i 50 år, men ikke i de siste 12 måneder. Videre hitsettes følgende fra egenerklæringen:

"Pkt. 4. Kjenner du til om det er/ har vært problemer med drenering/fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.? Svar: Ja. Kommentarer: Ref. Boligsalgsrapport

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport over boligen (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"Bygningen er oppført etter byggeårets standard og byggemåte med uisolerte konstruksjoner. Det er utført forefallende vedlikehold og oppgradering og modernisering av hele bygningen. Sammenligning med bygning oppført etter dagens byggetekniske krav og utførelse er ikke relevant.

... Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i yttervegger i innredet rom er skiftet med unntak av stort stuevindu...

Vurderinger: Vindu i kjelleretasjen er i redusert stand og utskifting/utbedring må påregnes...

Levetid: Normal utskifting av trevindu er 20-60 år.

TG: 2

... Takkonstruksjoner...

Vurderinger: Lekkasje i overgang takkonstruksjon / yttervegg i bad på fasade mot nord. Manglende skvettbeslag mellom tak og ned i takrenner.

TG: 2

... Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger...

Vurderinger: ...Vegg i baderom i hybel må utbedres grunnet vannlekkasje fra tak. Det må påregnes behov for oppgradering av innvendige veggoverflater".

I henhold til kjøpekontrakten overtok kjøper boligen 1. september 2010.

Ved reklamasjonsskjema datert 4. oktober 2010 fremsatte kjøper v/ Help Forsikring AS reklamasjon til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over lekkasje fra taket. Av reklamasjonen hitsettes:

"... Nylig oppdaget vår kunde lekkasje fra taket. Det trenger vann gjennom yttertaket og inn i underliggende vegger og tak. Det er så langt påvist omfattende råte i vegg mellom bad og soverom i

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

andre etasje. Det er videre påvist råte i vinduer i stue i første etasje. I bad fra 2006 er det brukt fugemasse i stedet for silicon rundt sluk i gulvet, noe som medfører fare for lekkasje”.

Befaringsrapport ble utarbeidet av John Totland AS 27. oktober 2010 (**bilag 6**). Utbedringskostnadene for de avdekkede manglende ble beregnet til kr 109.277,-. Av befaringsrapporten hitsettes:

”SKADEÅRSÅK/HENDELSESFORLØP

Skade 1 – Skade på yttertak med innvendig følgeskade i 2. etasje bad og soverom nordfasade østre ende: Skade skyldes fukt fra kloakklufting opp i rørkasse på yttervegg i bad, soilrøret er avsluttet under takteking av teglpanner. Det er ikke montert luftehette på tak for kloakkluftingen og fukt fra røret har medført råteskade på takleker under takteking som igjen har medført utett takpapp på bordsutaket. Utetthet har medført råteskade i ene taksperre, bordsuttak, takleker og i bindingsverk på ytterveggen ved bad og soverom. Skade har ingen sammenheng med manglende skvettbeslag ved takrenner som opplyst i boligsalgsrapport.

Skade 2 – Lekkasje gjennom vindu i stuefront østre ende av bygget i 1. etasje: Skade skyldes råteskade i gjennomgående vindussprosser, vinduet – fastvindu 200 x 160 cm ble montert nytt i 1980...

Skade 4 – Maur ved stuevindu østfasade: Dårlig utført listing rundt vindu utside fører fukt inn rundt vindu under regn og vind på fasaden, har ikke funnet vannskade innvendig.

SKADEOMFANG BYGNING

Skade 1 – Skade på yttertak og innvendig skade på tak og vegger i bad og soverom i 2. etasje.

Skade 2 – Stuevindu er totalskadet...

Skade 4 – Ingen skade funnet.”

I brev datert 1. november 2010 viser kjøper ved Help forsikring til ovennevnte befaringsrapport, og fremsetter krav om prisavslag lik utbedringskostnadene og erstatning for utgifter til taksering mot selskapet pålydende kr 143 334,50,- (**bilag 7**). Av kravet hitsettes:

”Etter vår oppfatning foreligger det kjøpsrettslige mangler ved selgers ytelse som gir vår klient rett til prisavslag/erstatning.

Det anføres at det er grunnlag for ansvar etter avhl § 3-9, 2. pkt.

Vesentlighetsvurderingen:

Avviket fra det våre kunder kunne forvente så alvorlig og omfattende at vesentlighetsvkriteriet i avhl § 3-9, 2. pkt er oppfylt.

Utbedringskostnader og takseringskostnader utgjør til sammen kroner 143 334,50, noe som tilsvarer i overkant av 6 5 av kjøpesum. Det er opplyst i boligsalgsrapporten at det er påvist lekkasje i overgang mellom tak og yttervegg på grunn av manglende skvettbeslag. Fuktskaden som følge av feil avslutning

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

på soilrør knytter seg imidlertid til en annen del av taket og er langt mer omfattende enn forholdet som er påpekt i boligsalgsrapporten.”

Ved reklamasjonsskjema datert 2. november 2010 fremsatte kjøper v/ Help forsikring AS en utvidelse av reklamasjonen til også å omfatte vanninntrenging gjennom stueveggen (**bilag 8**). Av reklamasjonen hitsettes:

”...Det kommer vann inn gjennom vegg i stue i 1. etasje, ca 40 cm over stuevindu”.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i e-post datert 9. november 2010 (**bilag 9**). Av avslaget hitsettes:

”Det vises til deres reklamasjon hvor følgende forhold gjøres gjeldende som mangel:

- 1. Skade på yttertak med innvendig følgeskade i 2. etasje bad og soverom*
- 2. Lekkasje gjennom vindu i stuefront*
- 3. Maur ved stuevindu*
- 4. Lekkasje 40 cm over stuevindu (Forholdet er ikke p.t. ikke dokumentert ytterligere)”.*

Ad punkt 1.

...Det avgjørende her er at det er gitt betydelige risikoopplysninger knyttet til tak, nemlig at det er lekkasje i overgangen takkonstruksjon / yttervegg i bad. Dette innebærer nødvendigvis stor risiko for fuktskader i konstruksjonen. Uavhengig av årsak og omfang, så er det gitt risikoopplysninger knyttet til denne delen av boligen. Dårlig tak samt fuktskader i yttervegg er en risiko kjøper anses å ha akseptert ved inngåelsen av kjøpekontrakten...

Ad punkt 2.

Basert på kjøpers egen skaderapport fremgår det at vinduet er skiftet i 1980. Vinduet må derfor regnes for å ha oppnådd forventet levetid...På bakgrunn av alder og de risikoopplysninger som er gitt ed salget var det påregnelig med vedlikehold av denne bygningsdelen...

Ad punkt 4.

Foreløpig er det ikke innkommet ytterligere dokumentasjon på dette forholdet...

Det foreligger ingen mangel i henhold til avhendingsloven § 3-9, 2. pkt.”

Ved reklamasjonsskjema datert 6. desember 2010 fremsatte kjøper v/ Help forsikring AS en utvidelse av de to ovennevnte reklamasjoner til også å omfatte råte i reisverket (**bilag 10**). Av reklamasjonen hitsettes:

”...I tillegg til det anførte forhold er det avdekket omfattende råte i husets kledning og reisverk”.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Håndverker Martin Hamre uttalte seg om skader på boligen i e-post datert 7. desember 2010 (**bilag 11**). Av uttalelsen hitsettes:

”Angående arbeid utført hos [kjøper].

Det blei oppdaget ein god del råteskader på den berende konstruksjonen. Det måtte skiftes 1 stk tak sperr. Samt ein god del berende los holter rundt vinduer. Det blei også skiftet ut bering i ytter hjørne. Dersom dette ikkje hadde blitt utbedret før eventuelt snø fall. Så frykter eg nok for at taket ville ha gitt etter. For å få utbedret skadene så måtte det skiftes kledning for å få kommet til skaden. Det måtte også monterest asfalt plater på vegg. Da pappen som var blitt brukt fra før var av alt for dårlig stand til å kunne fikses (lappet). Stipulert pris på arbeid plus materiale vil nok komme på ca 180000 / 200000 tusen kr. Pris er ikkje så lett å rekne heilt ut da det ikkje går an å sjå ka som er bak veggene. Og at arbeidet ikkje er ferdig utført enno.”

I brev datert 14. januar 2011 fremsatte kjøper ved Help forsikring AS krav om prisavslag / erstatning pålydende kr 336.597,50,- (**bilag 12**). Av kravet hitsettes:

”Basert på de nye forholdene som er avdekket ber vi om en ny vurdering av forholdet samlet sett.

Det anføres at det er grunnlag for ansvar etter avhl § 3-9, 2. pkt...

Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering...”

Selskapet avslo kjøper krav i brev datert 22. mars 2011 (**bilag 13**). Av avslaget hitsettes:

”Selv om det ble avdekket råteskader av et større omfang enn først antatt, og at utbedringskostnadene dermed også økte, kan vi ikke se at det her foreligger et ansvar for selger. En ting er kostnadenes størrelse relativt til kjøpesummen. I denne saken er det «tilhøva elles» som etter vårt syn er avgjørende. Det vises i den sammenheng til vår tidligere vurdering. I tillegg henviser vi til boligens tilstand generelt, herunder det faktum at det er en 40 år gammel bolig med store behov for utbedring / vedlikehold.

Boligsalgsrapporten levner liten tvil om at det må gjøres mye med boligen. Risikoen for skader man ikke umiddelbart kan se er særlig høy ved kjøp av denne typen bolig”.

Kjøper ved Help forsikring klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 10. mai 2011 (**bilag 14**). Kjøper opprettholdt at det var grunnlag for prisavslag / erstatning, grunnet av mangene utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand i henhold til avhl. § 3-9 andre punktum. Av klagen hitsettes:

”Skaden har imidlertid vist seg å være langt større enn forholdet som angis i boligsalgsrapporten. Skaden knytter seg også andre bygningsdeler. Martin Hamre skriver i sin e-post råte har angrepet

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

bærende konstruksjon, herunder taksperr. Det anføres at dette er andre skader enn forholdet som det er opplyst om i boligsalgsrapporten.

På baggrunn av informasjonen som er gitt ved salget måtte kjøper påregne noe utbedring på huset. Informasjonen gav imidlertid ikke grunn til forvente omfattende utbedringer i bærende konstruksjon”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 24. mai 2011 (**bilag 15**). Selskapet opprettholdte at det ikke forelå mangel ved eiendommen.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 1. juni 2011 (**bilag 16**). Sekretariatet kom til at det reklamerte forholdet ikke utgjorde en mangel i henhold til avhl. 3-9 andre punktum, på bakgrunn av at det var gitt tilstrekkelige risikoopplysninger før salget. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes i sin helhet:

”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til råteskader i boligens takkonstruksjon med påfølgende fuktskader i vegg i bad og soverom, samt råteskade på stuevindu, og anfører at de reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Spørsmålet for sekretariatet i saken er hvorvidt fukt- og råteskadene utgjør mangel ved boligen etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Etter § 3-9, 2.pkt foreligger det en mangel dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning.

Et viktig moment i vesentlighetsvurderingen er hvilke opplysninger kjøper ble gitt om boligen forut for avtaleinngåelsen, dvs. hva kjøper kunne forvente ved boligens tilstand.

I salgsprospektet ble kjøper opplyst at boligen ble bygget i 1959, og at den hadde behov for oppgraderinger og at påkostninger var påregnelig. Det samme ble gjentatt i boligsalgsrapporten, hvor det ble opplyst at boligen var oppført etter byggeårets standard og byggemåte, og at man måtte påregne generell oppgradering og modernisering av hele bygningen. I selgers egenerklæring opplyste selger at han hadde kjennskap til lekkasje tak/vegg på bad i hybelleilighet, og det ble vist til boligsalgsrapporten. I boligsalgsrapporten ble kjøper opplyst om lekkasje i overgang takkonstruksjon / yttervegg i bad på fasade mot nord. Videre ble det opplyst om manglende skvettbeslag mellom tak og ned i takrenner. Takkonstruksjonen ble gitt tilstandsgrad 2. Det ble samtidig opplyst under pkt. ”innvendige overflater” at vegg på baderom i hybel måtte utbedres grunnet vannlekkasje fra tak, samtidig som at det måtte påregnes behov for en generell oppgradering av boligens innvendige veggoverflater.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper i salgsdokumentene ble gitt klare risikopplysninger knyttet til boligens takkonstruksjon, herunder at det var lekkasje i overgang takkonstruksjon / yttervegg i bad på fasade mot nord. Det er nettopp på denne delen av taket at kjøper har avdekket råteskader, jf. skaderapporten til takstmann John Totland AS av 25.10.2010. Når kjøper velger å kjøpe boligen "som den er", uten å ta forbehold i sitt bud knyttet til takets beskaffenhet, eller å besiktige forholdet ved en takstmann før budgivningen for å få klarlagt skadeomfanget, er sekretariatet av den oppfatning at kjøper både har overtatt risikoen for råteskadenes omfang og årsaken til lekkasjen i takkonstruksjonen. Slike skadeforhold kan ikke gjøres gjeldende overfor selger etter avhendingsloven § 3-9.

Sekretariatet er klar over at utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot kjøpesummen er et moment ved vesentlighetsvurderingen etter § 3-9, 2.pkt. I nærværende sak er det fremlagt utbedringskostnader på ca. kr. 336 000,- inkl. mva, hvilket utgjør om lag 14 % av boligens kjøpesum. Dette er innenfor den grense som kvantitativt sett betraktes som et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kvantitative betraktninger trenger imidlertid ikke å være avgjørende ved mangelsvurderingen etter § 3-9, 2.pkt. Man må også se på om det foreligger kvalitative moment i saken som taler for eller mot mangel.

I dette tilfellet har sekretariatet kommet til at de risikoopplysninger som kjøper fikk om takets beskaffenhet forut for avtaleinngåelsen gjør at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2. pkt ikke kan sies å være oppfylt.

Sekretariatet er enig i at råteskadenes omfang utgjør et avvik fra hva kjøper kunne forvente ved å lese salgsdokumentene. De avdekkede råteskader utgjør imidlertid ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper objektivt sett kunne forvente ved kjøp av denne eiendommen. Her er det kjøper og ikke selger som må bære risikoen for takkonstruksjonens skader.

Sekretariatet vil minne om at vesentlighetskriteriet er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.

Det foreligger etter dette ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt."

Ved e-post datert 22. juni 2011 klaget kjøper ved Help forsikring saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 17**). Det ble vist til tidligere anførsler i saken.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt råteskader i boligens takkonstruksjon med påfølgende fuktskader i vegg i bad og soverom, samt råteskade på stuevindu utgjør en mangel i henhold til avhendingsloven 3-9 andre punktum.