

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 379

9.11.12

Saken omhandler: Hvorvidt råteskade i bunnsvill og bjelkeholder på murkrone over kryprom utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Enebolig oppført oppført i 1962, påbygget i 2010 ble i juni 2011, solgt for kr 1.705.155,-. Takstrappport utarbeidet av Norsk Hussopp Forsikring konkluderte at boligen var heftet med råteskade i bunnsvill og bjelkehoder. Årsaken var angivelig fukt fra grunnen og manglende ventilasjon av kryperom. Takstmannen anslo utbedringskostnader til kr 42.700,-. Takstmann opplyste at råteskadene hadde utviklet seg over en periode på om lag 20 år. Kjøper reklamerte på forholdet i august 2012. Han hevdet at det hadde formodningen mot seg at selger ikke kjente til råteskadene. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at de ikke anså det tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente til forholdet, samt at kjøper ikke kunne forvente en annen standard ved en bolig hvor han hadde fått en rekke risikoopplysninger. Kjøper klaget avslaget fra selskapet inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring i august 2012. KKFE kom til at det ikke var sannsynliggjort at vedkommende som utførte arbeidet på huset hadde videreformidlet sin oppdagelse av råteskader til selger. KKFE konkluderte også med at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Ei heller at forholdet kunne anses som vesenlig etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper er uenig i sekretariatets avgjørelse, og har bedt om å få saken overprøvd i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 53 375,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin vurdering av 29.9.2012. Vurderingen er inntatt som bilag 10 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Nemnda bemerker at selv om en annen person enn selger har hatt tilstrekkelig kunnskap om forholdet, er ikke det nødvendigvis tilstrekkelig for å konstatere en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Nemnda viser her til Harald Benestad Anderssen; "Avhendingsloven" (2008) side 157.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1134

En enebolig ble i juni 2011 solgt "som den er" for kr 1 705 155,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

" ... Standard

Enebolig fra 1961-62 som er oppført i en etasje med sokkelleilighet.

Utvendige overflater er stort sett fra byggeår. Innvendig er boligen noe pusset opp og pent holdt.

Ny kledning på utbygget nordvegg i 2010... "

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger blant annet:

"Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp. Råteskader eller skadedyr i boligen for eksempel rotter, mus, maur og lignende?

Svar: Ja. Kommentarer: Utbedret for maur – er bra nå – (skadedyrkontroll)... "

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 1. april 2011 (**bilag 4**). Av boligsalgsrapporten hitsettes:

" ... Konklusjon

... Enebolig fra 1961-62 som er oppført i en etasje med sokkeletasje i betong/mor.

Utvendige overflater er stort sett fra byggeår med behov for noe vedlikehold. Innvendig er boligen noe pusset opp og pent holdt, men de fleste overflater er av noe eldre dato og noe oppussing må påregnes...

Som det fremgår av rapporten er det registrert slitasje/symptomer, som følge av normal slitasje / elde på bygningsdelene. Tilstandsgrad kan også være gitt ut fra forventet normal levetid på bygningsdeler og gjenspeiler at deler av normal levetid er oppbrukt...

... Grunnmur

...Kryprom uten tilkomst under VF og soverom (utbygget del). Lufteventil montert. TG: 2...

... Drenering

...En del fukt og saltutslag på vegger mot sør og øst, oppfylt terreng...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Veggkonstruksjon og utvendige fasader

...Ny kledning på utbygget nordvegg i 2010 med lufting bak. TG: 0... ”

Kjøper overtok eiendommen, i henhold til kjøpekontrakten 15. juli 2011.

5. juli 2012 ble det utarbeidet en skaderapport av Norsk Hussopp Forsikring, av takstmann Magnar E. Vegger (**bilag 5**). Av skaderapporten hitsettes:

”...Råteskade i bunnsvill og bjelkehoder på murkrone over kryprom samt skade i tilfar og bunnsvill ca. 1 m inn i tilstøtende rom som har støpt plate med tregulv på tilfar. Årsak er fukt på grunnen og manglende ventilasjon av kryprom. Skaden har sannsynligvis utviklet seg siste 20 år.

...Kostnader

sum eks. mva Kr 42700,-”

Ved reklamasjonsskjema reklamerte datert 8. august 2012 (**bilag 6**). Det ble reklamert over betydelige råteskader i bunnsvill og bjelkehoder på murkrone over kryprom mot nord. Av reklamasjonen hitsettes:

*”...Når oppdaget du forholdet...
26.05.2012...*

*...Hvor i bygningen
Nordre vegg...*

*...Bygningsdelens alder
50 år...*

*...Antatt utbedringskostnad
Kr 53.375 inkl. mva...*

*...Hvordan oppdaget du forholdet
Ved innvendig riving av vegg/gulv...*

...I forbindelse med oppussing av soverommet ved inngangen (tilbygget) er det oppdaget betydelige råteskader i bunnsvill og bjelkehoder på murkrone over kryprom mot nord, se vedlagte rapport fra takstmann Magnar E. Vegger datert 05.07.2012.

I biligsalgsrapporten utarbeidet av Tønsberg Taksering AS, er det på side 7 opplyst at det i 2010 ble skiftet ny kledning... I selgers egenerklæring punkt 7...er det kun anmerket at det har vært utbedring for maur, men at det er bra nå.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kledningen på nordveggen ble skiftet i 2010. Det er skiftet ut biter i nedre del av noen stendere i reisverket, se bilder i rapport fra takstmann. Råteskadene hadde på dette tidspunktet (2010) allerede spredd seg til stenderverket hvor eierne tydeligvis måtte skifte ut deler for å ha spikerlag til kledningen. I forbindelse med dette arbeidet må det utvilsomt ha vært registrert betydelige råteskader uten at nødvendig utskifting av bunnsvill og bjelkehoder har blitt foretatt. Etter det jeg har fått opplyst er arbeidet på nordveggen i 2010 blitt utført av et familiemedlem.

Verken i boligsalgsrapporten, egenerklæringsskjemaet eller ved befaring av eiendommen er det således ikke opplyst noe om råteskadene som måtte være kjent av selger på salgstidspunktet... ” Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 20. august 2012 (bilag 7). Av avslaget hitsettes:

”...Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Selger har ikke opplevd problemer med det reklamerte forhold i sin eiertid. Videre er det gitt flere risikoopplysninger knyttet til forholdet i salgsdokumentene. Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf. 3-9, 1. ledd.

Spørsmålet da er om forholdene er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn dere hadde grunn til å regne med...

Boligen er bygget i 1962 og det er gitt opplysninger ved salget om at det på et generelt grunnlag er registrert slitasje/symptomer som følge av alder og bruk jf. Boligsalgsrapporten s. 4. Videre er det opplyst at krypkjelleren ikke er inspisert da den ikke har tilkomst. Krypkjelleren er gitt TG2 hvilket betyr at den har middels til kraftige symptomer jf. Boligsalgsrapporten s. 1 og 6. Takstmann har registrert fukt og saltutslag på kjellermuren, og opplyst om at drenering og vanntetting ikke fungerer lenger se s. 7.

Takstmann Magnar Vegger hevder fukt fra grunnen og manglende ventilasjon av krypkjeller er årsaken til skaden.

Vår vurdering er at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget jf. avhl. § 3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav...”

Kjøper klaget på selskapets avslag i brev til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) datert 30. august 2012 (bilag 8). Av klagen hitsettes:

”..I vedtaket er det også henvist til boligssalgsrapporten side 7 hvor det er opplyst at det er registrert fukt og saltutslag i kjellermuren – TG 2. Her har saksbehandler ikke satt seg inn i det tilsendte salgsprospektet. De fukt og saltutslag det er henvist til i vedtaket er på innvendige kjellermurer i den søndre del av huset hvor det er diverse bruksrom med takhøyde ca 2 m. Det er ikke her råteskadene er.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

[Selskapet] har ikke i sitt vedtak vurdert de momenter som er påberop om at selger må ha kjent til de råteskadene som finnes i bunnsvill i husets nordre vegg og som de ikke har opplyst noe om i forbindelse med salget jf. avhendingslova §§ 3-7 og 3-8.

Det som er saken er at nordre vegg ble kledd om i 2010, se boligsalgsrapporten s. 7 hvor veggen er gitt tilstandsgrad 0. Denne veggen ble kledd om av selgers svigersønn som er snekker, dette er opplyst av selgers datter ved visning av eiendommen. Når vedkommende har utført dette arbeidet har han helt klart sett råteskadene. Hvorfor skulle det ellers ha blitt skjøtet inn deler på nedre del av stenderverket, jf. vedlagte bilder. Bunnsvillen som har store råteskader er det ikke gjort noe med. Det er også lagt inn nytt isolasjonsmateriale i nedre del av veggen. Hvordan kan det da hevdes i vedtaket at selger ikke har opplevd problemer med det reklamerte forhold i sin eiertid.

...De forhold som vi har påpekt tilsier at råteskader må ha vært kjent av familiemedlemmene som har bistått [selger] ved salget. Råteskadene burde også ha vært kjent av [selger] som skal ha bodd i eiendommen på det tidspunkt som nordveggen ble kledd om i 2010..."

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 7. september 2012 (**bilag 9**). Selskapet hadde ingen bemerkninger til kjøpers klage.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 21. september 2012 (**bilag 10**). Sekretariatet kom til at det var sannsynliggjort at den som utførte arbeidet på tilbygget hadde oppdaget råteskadene, men at det ikke ble ansett sannsynliggjort at vedkommende hadde videreformidlet sin oppdagelse til selger, slik at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at heller ikke avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum kom til anvendelse. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes i sin helhet:

" Sekretariatet vurderer først spørsmålet om det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9, jfr. § 3-7.

Etter avhendingsloven § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut i fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Det er opplyst i salgsdokumentasjonen at bordkledningen på nordveggen ble skiftet i 2010. Kjøper hevder at arbeidet med den nordre veggen utført i 2010 førte til at råteskadene ble oppdaget. Til støtte for dette syn har kjøper lagt ved bilder som viser at nye stendere er blitt skjøtet på de eksisterende stenderne, på steder hvor råten er klart synlig. Sekretariatet bemerker at bildene i kjøpers vedlegg og bildene vedlagt i rapporten til takstmann Veggen på dette punkt viser det samme. Bildene tyder på at råten ble oppdaget i 2010.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper har anført at utskiftingen av kledningen på nordveggen 2010 ble gjennomført av selgers svigersønn. Dette fremkommer imidlertid ikke av den skriftlige dokumentasjon sekretariatet har fått seg forelagt.

Det fremstår som sannsynlig at den som utførte arbeidene på bordkledningen må ha sett skadene.

Det er dog ikke sannsynliggjort at disse opplysningene er videreformidlet til selgerne eller personer som har bistått selgerne i forbindelse med salget.

Sekretariatet finner det derfor ikke sannsynliggjort at selgerne eller noen som bistod selgerne i forbindelse med salget kjente eller måtte kjenne til forholdet.

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

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

Det er ikke sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det presiseres for ordens skyld at de opplysninger som gis i selgers egenerklærings skjema er et uttrykk for subjektive selgers kunnskap om eiendommen, og kan ikke ses som en objektiv beskrivelse av eiendommens faktiske tekniske tilstand.

Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

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 ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

Det dreier seg om en boligen som er om lag 50 år gammel. Det tilsier at kjøpers forventninger vil være begrensede, da risikoen for skader og feil øker med bygningens alder.

Høyesterett har i avgjørelse inntatt i Rettstidende 2010, side 103 kommet frem til at utbedringskostnadene i vesentlighetsvurderingen bør ligge i det øvre sjikt av 3-6 % av kjøpesum for å innfri lovens vilkår. I denne sak er utbedringskostnadene anslått å være ca. 2,5 % av kjøpesum.

Videre må det her gjøres et ikke ubetydelig fradrag for standardheving. Det er Sekretariatets vurdering at dette fradraget, hensett til boligens alder og opplyste forfatning, vil være betydelig.

Eiendommen har etter dette ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 13. oktober 2012 (bilag 11). Av kjøpers klage hitsettes:

”I vedtakets redegjørelse om sakens bakgrunn er det en feil i nest siste avsnitt: «Til sist bemerkes det at det er selgers datter som var som var selgers representant på visning og overtakelsesmøte, som har utferdiget egenerklærings skjema».

Jeg har ikke hevdet at det er [selgers datter] som har fylt ut egenerklærings skjemaet. Det jeg har påpekt er at en annen person enn [selger] som har fylt ut skjemaet...

Det er dokumentert ved bilder at det er foretatt utskiftninger av nedre del av stenderverket på nordveggen. I tillegg er det lagt inn ny isolasjon av en annen type enn det som er høyere opp på veggen. På bakgrunn av denne dokumentasjonen har sekretariatet lagt til grunn at råteskadene ble oppdaget av den som utførte arbeidene på bordkledningen i 2010.

På visningen av eiendommen fortalte selgers representant, datteren [av selger], at det var selgers svigersønn som hadde utført arbeidet med kledningen i 2010. Sekretariatet har i sitt vedtak anført at dette ikke fremkommer i den skriftlige dokumentasjonen sekretariatet har fått seg forelagt. Sekretariatet hevder videre at det «dog ikke er sannsynliggjort at disse opplysningene er viderefordlet til selgerne eller personer som har bistått selgerne i forbindelse med salget».

Hvordan kan sekretariatet ta en slik slutning. Når jeg har fått opplyst av [datter av selger] at det er selgers svigersønn som har utført arbeidet, må dette legges til grunn. Dersom det er en annen person, må dette dokumenteres av henne.

Når det i prospektet er opplyst at nordveggen var kledd om året før, må det forutsettes at en håndverker utfører arbeidet på en håndverksmessig korrekt måte. Når dette ikke har skjedd, må det ha vært en grunn til det.

Når svigersønn har oppdaget råteskadene er det stor sannsynlighetsovervekt for at [selgers datter og selger] har blitt gjort kjent med skadene. [Selger] var ved høy alder i 2010 og hadde sannsynligvis på det tidspunktet planer om å selge huset innen kort tid. Når råteskadene ble oppdaget er billigste løsning valgt ved ikke å utbedre råteskadene som ved et salg ikke ville være synlig. Hvorfor skulle en snekker ellers utføre et så elendig håndverksmessig arbeid.”

Selskapet opplyste i e-post datert 30. oktober 2012 at de ikke har noen kommentarer til klagen (bilag 12).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt råteskader i bunnsvill og bjelkehoder på murkrone over kryprom samt skade i tilfar og bunnsvill utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.