

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 506

21.9.2015

Saken omhandler:

Råte i reisverk.

Avhendingsloven §4-10, subsidiært §§3-7, 3-8 og 3-9.

Enebolig oppført i 1976, ble i april 2012 solgt «som den er» for kr. 3 850 000,-. Overtakelse fant 2. Kjøper reklamerte til Protector forsikring ASA («Selskapet») 06.11.2014 over råte og luktp problemer. Kjøper oversendte reklamasjonstakst datert 15.01.2015 hvor det fremgikk at flere av forholdene var utbedret. Selskapet avviste reklamasjonen og viste til at kjøper på grunn av utbedringer hadde mistet retten til å gjøre reklamasjonsbeføyelser gjeldende. Subsidiært var det ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, og forholdet utgjorde ikke en vesentlig mangel da flere av de berørte delene hadde utlevd sin levetid. Kjøper klaget saken inn til KKFE og viste til at kun deler av forholdet var utbedret. Kjøper bestred at enkelte bygningsdeler ikke skulle inngå i den kvantitative delen av vesentlighetsvurderingen. Sekretariatet kom til at kjøper ved å utbedre størsteparten av forholdet hadde mistet reklamasjonsretten, og viste til at størsteparten av forholdet var utbedret før en tilstrekkelig spesifisert reklamasjon ble fremsatt for selskapet. Subsidiært kom sekretariatet til at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. §3-9. Kjøper har bedt om å få saken overprøvd av KFE, og bestrider at selskapet ikke ble kontaktet før forholdet ble utbedret.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 225 213,- inkl. mva (utbedringskostnader og erstatning).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er bedt om å ta stilling til hvorvidt klager har tapt sin rett til å gjøre mangelsbeføyelser gjeldene i medhold av avhendingsloven § 4-10. Derneft, hvis retten til å gjøre mangelsbeføyelser ikke har gått tapt, er nemnda bedt om å ta stilling til hvorvidt råten utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9.

Etter en gjennomgang av den fremlagte dokumentasjon, er det for nemnda vanskelig å ta stilling til hvilke deler av arbeidet som klager har utført som skyldes forhold klager utvilsomt hadde risikoen for selv, og hvilke som eventuelt kunne henføres til råten som ble oppdaget underveis, som mangelskravet er basert på. Det er således vanskelig å ta stilling til hvilke av arbeidene, og kostnadene som nå kreves dekket, som var planlagte

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

arbeider og hvor omfattende disse arbeidene var. Nemnda viser her blant annet til at det var planlagt å skifte den utvendige kledning.

Ut fra dokumentasjonen er det også vanskelig å få klarhet i hvilke arbeider som var utført på de ulike tidspunktene, og det er også vanskelig å ta stilling til hvor mye de ulike arbeidene hastet. Det vises i den sammenheng til at klager uten å komme i konflikt med § 4-10 kunne utføre det arbeidet som var helt nødvendig å utføre, mens klager måtte avvente med å utbedre øvrige forhold frem til selskapet hadde tatt stilling til kravet. Etter en gjennomgang av saksdokumentasjonen klarer ikke nemnda å få klarhet i de underliggende faktiske forholdene i saken. Dermed kan nemnda heller ikke ta stilling de rettsspørsmålene som melder seg, og herunder verken vurdere om klager har tapt sine rettigheter i medhold av § 4-10 fjerde ledd eller om det foreligger en mangel i medhold av § 3-9 annet punktum. Saken må derfor avvises fra realitetsvurdering. Nemnda viser her til Mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav D.

Konklusjon:

Klagen avvises

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1453

Enebolig ble i april 2012 solgt «som den er» for kr. 3 850 000,- jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

” ... *Det foreligger ferdigattest datert 21.05.1976...*

... **Standard:** (...) *Boligen er utvendig oppgradert i 2008-2009 med nytt tak (ny papp, lektere og takstein), takrenner, samt at hele boligen ble nymalt ... ”.*

Det ble ved salget også utarbeidet en boligsalgsrapport datert 08.02.2014 (**bilag 3**). Fra rapporten hitsettes:

” ... **Konklusjon tilstand**

Boligen fremstår i god teknisk stand og vedlikeholdt ut i fra alder og normal bruk. Det ble ikke registrert alvorlige tilstandssvekkelser ved boligen på befaringen men boligen begynner å bli noen år,

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

og noen bygningsdeler i fra byggeår kan ha behov for vedlikehold og oppgraderinger. Rappoerten må leses i sin helhet.

...

... **Yttervegger**

Beskrivelse: Yttervegger i tre oppført som bindingsverks vegger og 100mm. isolasjon var normalt å benytte som isolasjon i yttervegger på 1970-tallet. Lukkede konstruksjoner, isolasjonsevne, tetthet og lyd/brannskillevegger mellom boenheter er ikke kontrollert.

Levetider: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse: Kledd med trekledning i fra byggeår. Eier opplyste at trekledning mot syd ved stuen og vinduer i kjellerstuen er skiftet ut i 1993 av Byggmester Høiåsen. GU-vindtett-gipsplater er montert istedenfor papp som vindtetting.

Vurderinger: Utvendig trekledning og treverk har normal slitasje/værslitasje vurdert ut i fra alder og fremstår i normal god stand. Litt sprekk/soltørking/mykt treverk og fare for råte på utsatte steder kan forekomme. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og treverk er ikke fullstendig kontrollert. Normalt vedlikehold og noe oppgraderinger på treverk i fra byggeår bør påregnes. TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av trekledning er 40-60 år ... ”.

Selger hadde fylt ut egenerklæringskjema ved salget (**bilag 4**). Fra skjemaet hitsettes:

” ... Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg?

JA. Kommentarer: Lekkasje i stuevindu i 2000, utbedret Christiansand glassmagasin ...

... Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

JA. Kommentarer: Maur i 2000, antagelig p.g.a. lekkasje i stuevindu. Utbedret av IF-forsikring ...

... Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

Kledning og vinduer ble byttet av byggmester Høiåsen på sørveggen i 1993. Det ble montert vindtett gips i stedet for papp ... ”.

Bjørnholm Takst utarbeidet takstrappport datert 29.10.2014 (**bilag 5**). Fra rapporten hitsettes:

” ... Oppsummering/konklusjon:

Det er funnet årsakssammenheng mellom innmeldt skade og råte.

Skadeomfanget berører yttervegg i utbygg mot nord og oppdaget i forbindelse med reovering av kledning, vindtett etc. Skadeomfang i vegg i 1 etasje var utbedret på besiktelsestidspunktet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Utviklingstiden er ut fra skadebildet på besiktigelsestidspunkt antatt til å være ca 15-20 år.

Kostnader på tilkomstarbeid og utbedring av råteskade er antatt til ca 20 000,- eksklusiv mva., basert på normale priser for håndverkere på besiktigelsestidspunkt ...

... Innledning:

(...) I forbindelse med utskifning av kledning er det oppdaget råteskade i veggkonstruksjon. Forsikringstaker har innmeldt mulig skade 16.10.2014...

... Skadeårsak:

Skadebildet på besiktigelsestidspunkt viser at skadeårsak er råte i reisverk i vegg mot nord. Reisverk i 1 etasje var utskiftet på besiktigelsestidspunkt, men råteskaden er tydelig videre opp i reisverk i 2 etasje.

Bakenforliggende årsak til råtedannelse er fuktinntregning i utettheter i kledning og vindusinnramming. Dette har ført til inntrenging av nedbørsvann over tid i innvendig veggkonstruksjon. Dette har gitt høy fuktbelastning og dannet grunnlag til utvikling av råtesopp ...”.

Kjøper meldte forholdet inn til selskapet ved e-post datert 06.11.2014 (**bilag 6**). Fra kjøpers e-post hitsettes:

” ... Vi holder nå på å renovere huset grunnet lukt, og det viser seg at det er pill råttent. I går ble veggene og tak fjernet og stanken er uutholdelig.

Kan dere få sendt en takstmann til oss slik at vi kan fortsette med arbeidet. Slik det er nå går det faktisk ikke an å være i huset!! ...”.

Kjøpers forsikringsselskap rekvirerte skadetakst, og Stein Lindeberg utarbeidet skaderapport datert 11.11.2014. Fra rapporten hitsettes: (**bilag 7**).

” ... **Skadeårsak:** Det observeres ekskrementer fra gnager (antagelig rotte) i isolasjonen i et bjelkelagsfakk langs ytterveggen i soverommet. Ved riving av himlingen ble det ikke funnet døde dyr ...

... **Igangsatte tiltak:** Ved undertegnendes besiktigelse var himlingen i soverommet revet ...

... **Forbedringer:** Forsikringstakeren må besørge utvendig tetting for å forhindre at skadedyr kan ta seg inn i skjulte konstruksjoner i boligen. Boligen har en krypkjeller. Det bør plasseres ut feller der ...

... **Beskrivelse reparasjon:** Fornye himlingen i soverommet. Opprinnelig himling var trepanel. Fornye isolasjon i 1 bjelkelagsfakk ...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... **PÅGÅENDE ARBEIDER:**

Forsikringstaker har iverksatt andre (ikke forsikringsrelaterte) reparasjonsarbeider i det omtalte soverommet i boligen ...

... **Total eks avgift**

15 239,- ...”.

Ved e-post datert 18.11.2014 forespurte selskapet dokumentasjon på forholdet (**bilag 8**).

Takstingeniør Kenneth Bjørnholm utarbeidet reklamasjonstakst datert 15.01.2015 (**bilag 9**). Vedlagt rapporten fulgte bildebevis, kalkulasjon og dokumentasjon fra GK Utvikling AS. Fra rapporten hitsettes:

” ... **Skadeårsak**

Skadebildet på besiktigelsestidspunkt viser klar årsakssammenheng mellom skadeomfang og råte yttervegg. Skadebildet viser at årsak til skadeomfang i bjelkelag mellom soverom og stue er ekskrementer/lukt og oppspist isolasjon på grunn av mus i etasjeskillet.

Skadeomfang

Det er registrert og dokumentert skade på følgende bygningsdeler:

- fukt og mugg i utvendig GU gips og isolasjon i store deler av yttervegg mot syd.
- råteskader i innvendig veggkonstruksjon i opptil 100% av tverrsnittet i 1 etasje og mellom vinduer i 2 etasje.
- Råte i karmen på 2 stk vindu i stue og 1 stk vindu i soverom.
- Oppspist isolasjon og ekskrementer etter mus i etasjeskillet mellom soverom og stue.
- Tydelig vannskadet parkett i stue i 2 etasje ut ca 0,2m på gulv og ca 0,5m langs vegg mot syd.

Iverksatte tiltak/Fremdrift

- Yttervegg er ferdig utbedret i 1 og 2 etasje med unntak av innvendig malerarbeid på berørte flater på yttervegg i stue.
- Soverom er utbedret.
- Parkett i stue er ikke utbedret.

Skader er funnet i forbindelse med utskifting av kledning på yttervegg. Utbedret skadeomfang er funnet å være nødvendig å utbedre fortløpende.

Konklusjon

Skadebildet viser sammen med gitte opplysninger og dokumentasjon at skadeårsak er råte og mus. Bakenforliggende årsak til dannelse av råte er utettheter i kledning og vindtettplater i yttervegg og rundt vinduer oppstått etter eller ved utskifting av disse byggedeler i ca 1993.

(...)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Skadeomfanget berører yttervegger i 1 og 2 etasje inklusiv 2 stk vinduer til stue og 1 stk vindu til soverom samt etasjeskillet.

Skadeomfang er delvis utbedret.

Kostnader til utbedring av skadeomfang er kalkulert til kroner 195 213.- inklusiv mva. I tillegg kommer diverse malerarbeid estimert til kroner 30 000.- inklusiv mva. ...”.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 05.05.2015 (**bilag 10**). Fra selskapets brev hitsettes:

”... I henhold til avhendingsloven må man som kjøper ikke utbedre eventuelle skader/forhold før selger/eierskifteforsikrings-selskapet har tatt stilling til kravet, da dette kan medføre at man som kjøper taper reklamasjonsretten. Det fremkommer av reklamasjonstakst datert 19.12.2014 at det påberopte forhold allerede er utbedret.

Etter avhendingsloven § 4-10 første ledd har selgeren/vi en rett til å reparere, og kjøper må godta retting innenfor visse grenser. Det følger av rettspraksis at dersom kjøper besørger utbedring av de reklamerte forhold uten at selger/vi får anledning til å benytte oss av vår rett til å utbedre kan kjøperen ikke kreve utbedringskostnadene dekket av selger/oss som prisavslag eller erstatning. Det vil si at dere, ved å utbedre det ovennevnte reklamerte forhold, har tapt retten til å anføre forholdet som en mangel mot selger. Da eierskifteforsikringen dekker selgers ansvar i henhold til avhendingsloven beklager vi å meddele at vi ikke kan imøtekomme deres krav.

Subsidiært

Vedrørende opplysningsplikten jf. avhl. § 3-7 og § 3-8, jf. § 3-9.

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 råte eller lukt i sin eiertid. Dette understøttes av at det gikk over 3 år fra overtakelse til dere selv oppdaget forholdet. Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1. ledd.

Vedrørende vesentlighetskravet, jf. avhl. § 3-9, 2. pkt. ...

... Spørsmålet er om det reklamerte forholdet er av en slik art og omfang at eiendommen i sin helhet er i vesentlig/utvilsomt dårligere stand enn dere hadde grunn til å regne med, og at risikoen derfor likevel bør plasseres hos selger, jf. avhendingsloven § 3-9, 2. pkt. ...

... Boligen er bygget i 1976. Det fremgår av salgsdokumentasjonen at det ble skiftet kledning på sørveggen i 1993. På side 7 i boligsalgsrapporten som forelå ved salget skrives bl.a. følgende om kledningen: «Litt sprekk/soltørking/mykt treverk og fare for råte på utsatte steder kan forekomme». Dette er en risikoopplysning som må hensyntas ved vurderingen av hva slags forventninger man som kjøper kunne ha til boligen ...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Avhendingsloven forutsetter at kostnadene bør utgjøre en viss andel av kjøpesummen for at forholdet skal anses som vesentlig. Domstolene har antydnet at utbedringskostnader som utgjør mindre enn 5-6 % av boligens kjøpesum, da fratrukket det (standardfradrag) dere selv måtte forvente å påkoste ut fra avtalen, normalt taler mot å anse forholdet som vesentlig etter avhendingsloven § 3-9, 2 pkt. I foreliggende tilfelle må kostnader knyttet til fornyelse av bygningsdeler som er utgått på levetid, herunder vinduer og innvendig gulv, trekkes ut. Videre må det gjøres et betydelig standardfradrag grunnet de øvrige bygningsdelenes alder. Etter fradrag er ikke det kvantitative element i vesentlighetskravet oppfylt ...

... Basert på en helhetsvurdering er altså vår konklusjon at det ikke foreligger noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser ... ”.

Kjøper klaget saken inn for KKEFE ved e-post datert 13.05.2015 (**bilag 11**). Fra kjøpers klage hitsettes:

”... Vi klager herved på avgjørelsen og konklusjonen gjort av Protector forsikring (heretter kun referert til som Protector) datert 05.05.15. Vi mener det er urimelig å konkludere på den måten basert både på sakens fakta og på Protectors behandlingstid av saken.

I følge Protectors egen hjemmeside «tar avdelingen avgjørelser i 83 % av sakene innen 10 dager etter kravstiller har sendt inn dokumentasjon». Jeg sendte inn kravet i 05.11.14, dokumentasjonen datert 15.01.15 fra takstingeniør Kenneth Bjørnholm og svaret fra Protector kom 05.05.15. Hele 5 mnd senere!!

Det vil altså si at Protector ikke gjorde noe på 5 mnd, det ble ikke tatt noen avgjørelse, det ble ikke tatt en telefon, det ble ikke sendt en person for å se på skadeomfanget – ingenting ble gjort fra Protector sin side ...

... Protector skrev selv i en e-mail datert 06.11.14 at vi er pliktig etter lovverket til å forsøke å begrense omfanget av eventuelle skader. Det var nettopp det vi gjorde. Vi fjernet det råtne og luktkilder, vi lukket det som var åpent. Men vi hørte aldri noe mer fra Protector.

Protector skriver videre i avslagsbrev at ifølge reklamasjonstaksten 19.12.14 så er det påberopte forhold allerede utbedret. Dette er ikke korrekt. Deler av det er utbedret, men deler er fremdeles urørte. Se rapporten fra Bjørnholm ...

... Det er hevet over enhver tvil ifølge takstingeniør Bjørnholm at dette er skader som har tatt flere år på å utvikle seg, samt at det er en følge av for dårlig arbeid tidligere. Han konkluderer også med at det utbedrede skadeomfanget er funnet nødvendig å utbedre fortløpende. Samtidig som han påpeker at skadeomfanget kun er delvis utbedret.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Dette ligger faktisk på Protector og ikke på oss. De må ha visse plikter til å følge opp saker de får, og ikke bare vente det ut slik at de kan benytte paragraf 4-10 i etterkant ...

... Jeg klager herved på måten Protector har håndtert saken, og på antall mnd det har tatt Protector å se på saken. Jeg mener det ikke er en holdbar konklusjon gjort ut ifra sakens faktiske hendelser. Det er ikke rimelig å forvente at man skal vente så lenge på at feil blir utbedret. At Protector da bruker det mot oss til å forkaste vår klage er ikke riktig.

Vedrørende opplysningsplikten jf. Avhl. § 3-7 og § 3-8, jf § 3-9

Det medfører heller ikke riktighet at vi oppdaget forholdet 3 år etter at vi kjøpte eiendommen. Det oppdaget vi først høsten vi bodde der, men vi forsto ikke omfanget av det. Som dokumentasjonen viser kjøpte vi huset juni 2012. Vi kjente lukten, men siden vi var nye i huset visste vi jo ikke hvor det kom fra eller hvorfor det kom. Det ble verre og verre, og høsten 2014 kunne vi ikke utstå det lenger ...

... Vedrørende vesentlighetskravet jf. avhl § 3-9, pkt 2

Dere tar i deres konklusjon bort en del av kravet vårt slik at den kvantitative delen faller under 5% som det refereres til i følge norsk rettspraksis. Vi mener at det kan dere ikke gjøre.

Det er riktig at boligen er satt opp i 1976, og at det følger en del slitasje med det. Forventningene ut ifra boligens alder må likevel justeres i forhold til hva som er foretatt av oppussing, utskiftninger av bygningsdeler, oppgraderinger etc. Ved utbedringer eller fornyelser på eiendommen vil aldersmomentet knyttes til den aktuelle bygningsdelen, og ikke til byggeåret. Takst rapporten viser tydelig at det er der fukten kommer inn, med andre ord følger råten av utskiftningene i 1993. Det er ikke å forvente at fasade fra 1993 skal lekke slik at gulv og tak råtner, og slik at det faktisk er råte inne i reisverket.

Gulvet var ikke gått ut på dato i følge vår klage, men det råtnet faktisk der det lå som følge av det nevnte forhold. Det kan altså ikke trekkes ut kostnadsbildet. Vi har enda ikke rørt gulvet, og dere er velkommen til å ta en titt!!! Bjørhom understreker det i sin rapport, og slik står det fremdeles per dags dato.

Vi har altså ikke utbedret alle forholdene som Protector påstår, kun det som vi måtte rive ned og fikse for å ikke måtte bo i helsefarlige forhold. Det var soverommet til min 11 år gamle datter som var det verste, og så vidt jeg vet er det helsefarlig å ligge i ett rom med råte. Vi anså det som nødvendig å ta noen grep ...

... Sopp- og råte utgjør således en mangel dersom det medfører at eiendommen ikke kan benyttes slik tilsvarende eiendommer vanligvis brukes. Det vil av dette opplagt foreligge mangel dersom det kjøpes en bolig for beboelse som viser seg å være ubeboelig pga. sopp/råte ...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Det er hevet over enhver tvil at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn antatt, og misforholdet er **utvilsomt**. Vi ser da at både de kvalitative og de kvantitative forhold foreligger – basert på rapporten fra takstmann og byggmester. Risikoen bør altså plasseres hos selger, jf avhendingsloven § 3-9, 2. pkt.

Kravet vårt står som utregnet av takstingeniør Bjørnholm, og i tillegg kommer rapporten fra takstmann på kroner 10 000,- ...”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 27.05.2015 (**bilag 12**), og opprettholdt sine tidligere standpunkter i saken.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandlet saken 29.05.2014 (**bilag 13**). Sekretariatet kom frem til at kjøpers utbedring utgjorde en avvisning av selgers rettingstilbud etter avhl. § 4-10, 4. ledd, og kom subsidiært til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

” ... Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til råteskader og lukt, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet vurderer først spørsmålet hvorvidt kjøper har tapt sitt krav ved å frata selger sin utbedringsrett, jf. avhendingsloven § 4-10.

Selskapet viser til at kjøper har tapt sin reklamasjonsadgang ettersom kjøper har utbedret skadeforholdet før spesifisert reklamasjon ble fremsatt til selskapet.

Avhendingsloven § 4-10 første ledd gir selger rett til å foreta retting av den påståtte mangel, før andre misligholdsbeføyelser kan gjøres gjeldende fra kjøper. Det er opp til selger å avgjøre om utbedringsarbeidet skal overlates til andre personer dersom selger finner dette ønskelig. Selgers rettingsadgang kan kun avskjæres hvis det vil føre til urimelig ulempe for kjøperen, eller at kjøper har særlig grunn til å motsette seg rettingen.

I dette tilfellet har kjøper fått firmaet GK Utvikling AS til å utbedre taklekkasjen. Det fremgår av takstrappporten til takstmann Bjørnholm av 15.01.15 at firmaet har utbedret ytterveggen i 1. og 2.etasje, soverom og etasjeskillet. Det som gjenstår er noe malerarbeid og parkett i stue. Utbedringsarbeidene ble utført før 15.01.2015, dvs. før skadedokumentasjonen og spesifisert reklamasjon ble oversendt til selskapet/selger.

Det er på det rene at kjøper ikke har kontaktet selskapet/selger før utbedringen ble foretatt. Ettersom selskapet/selger ikke ble kontaktet før utbedringen, er sekretariatet av den oppfatning at selskapet/selger ikke kan holdes ansvarlig for det reklamerte forhold. En igangsetting av utbedring

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

før selskapet ble orientert om skadeforholdets årsak og omfang, må sies å utgjøre en avvisning av selgers rettingstilbud etter avhl. § 4-10 fjerde ledd.

Ettersom selskapet/selger ikke ble kontaktet før utbedringen, er sekretariatet av den oppfatning at selskapet/selger ikke kan holdes ansvarlig for det reklamerte forhold. Kjøper kan følgelig ikke kreve prisavslag for skadeforholdet etter avhl. § 4-12, jf. § 4-10 fjerde ledd.

Sekretariatet tar subsidiært stilling til hvorvidt eiendommen har en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.

Etter avhl. § 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 fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til lukt eller råteskader i veggkonstruksjon ved avtaleinngåelsen, jf. kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7. Sekretariatet kommer derfor til at boligen ikke har noen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Sekretariatet finner det videre ikke dokumentert at opplysningene som ble gitt om boligen i salgsdokumentene er uriktige. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Spørsmålet blir da om lukt og råteskader gjør at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Etter avhendingsloven § 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. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.

Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9, er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Salgsopplysningene viser hva kjøper kunne forvente ved boligens tilstand ved salget.

I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at boligen var bygget i 1976 og var 36 år gammel ved avtaleinngåelsen. I selgers egenerklæring opplyste selger at kledning og vinduer på boligens sørvegg ble byttet av byggmester Høiåsen i 1993. Det ble da montert vindtett gips i stedet for papp. I boligsalgsrapporten ble kjøper opplyst at boligen utvendig var kledd med trekledning i fra byggeår. Det ble opplyst at trekledning mot syd ved stuen og vinduer i kjellerstuen ble skiftet ut i 1993 av

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Byggmester Høiåsen. Utvendig trekledning og treverk ble opplyst å ha normal slitasje/værslitasje vurdert ut i fra alder, og fremstod i normal god stand. Det ble bemerket at det var litt sprekk/soltørking/mykt treverk og fare for råte på utsatte steder. Normalt vedlikehold og noe oppgraderinger på treverk i fra byggeår burde påregnes. Utvendig trekledning ble gitt tilstandsgrad 1. Normal tid før utskifning av trekledning ble opplyst å være 40 – 60 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft ble opplyst å være 6 -12 år.

Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ved å lese salgsdokumentene ikke måtte forvente råteskader og angrep av gnagere i boligens veggkonstruksjon At det avdekkes lukt og råteskader i boligen utgjør følgelig et avvik fra hva kjøper kunne forvente ved boligen ved avtaleinngåelsen.

Sekretariatet vurderer imidlertid ikke skadeforholdet ved boligens veggkonstruksjon til å være vesentlig. Dette sett hen til at kjøper i boligsalgsrapporten ble gjort oppmerksom på fare for råte på utsatte steder i kledningen, og at det var sprekker, soltørking og mykt treverk. Sekretariatet legger videre vekt på at utbedringskostnadenes størrelse, etter at det er gjort fradrag for standardheving som følge av at en god del av bygningsdelene har utgått på levetid, heller ikke gjør at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt kan sies å være oppfylt i dette tilfellet.

Vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.

Etter en helhetsvurdering kommer sekretariatet til at lukt og råteskader ikke utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Når det reklamerte forhold ikke utgjør mangel etter avhendingsloven, kan det ikke gjøres gjeldende overfor selger/eierskifteforsikringen ... ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved brev datert 24.05.2015 (bilag 14). Fra kjøpers brev hitsettes:

”... Det er ikke tvil om at lukt og råteskader i boligen er et avvik på hva vi kunne forvente, det er konkulderer også Sekretariatet Klagenemnda for Eierskifteforsikring med.

Det er ikke korrekt at alt er utbedret. Som nevnt tidligere står det fremdeles urørt i hele stuen (Bortsett fra vinduene som lakk). Vi har kun rettet opp det som luktet, og som gjorde boligen ulevelig.

Det medfører heller ikke riktighet at selskapet ikke ble kontaktet før utbedring. Jeg har mail korrespondanse med Protector forsikring / Heidi Bråthen fra 06.11.2014, som beviser at jeg da tok kontakt. Jeg fikk da beskjed om at jeg måtte ordne en del dokumentasjon, og at en skadebehandler ville ta kontakt innen 3-4 virkedager. DET SKJEDDE ALDRI!!

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger er et eldre ektepar som det overhodet ikke var å forvente at de skulle utbedre skadene, og jeg tok ikke kontakt med dem. Dette var basert på vanlig fornuft, da selger hadde flyttet opp i landet og var «litt oppni årene». Jeg mener det må være rom for skjønn i denne saken. Men som sagt tok jeg kontakt med Protector eiendom, som var deres representant i saken. Det er hevet over enhver tvil at skadene måtte utbedres, dette basert på både på byggmester og takstmanns uttalelser ...”.

Selskapet hadde ytterligere bemerkninger i saken ved e-post datert 03.07.2015 (**bilag 15**). Fra e-posten hitsettes:

” ... Det bemerkes for øvrig at selskapet tok kontakt med klager 4 dager etter at skadesak ble registrert hos oss. Vi ba da om dokumentasjon på forholdet og som det fremgår av rapportene var store deler allerede da utbedret.

Dersom KFE kommer til en annen avgjørelse enn selskapet og KKFE, bes det om at det tas stilling til prisavslagens størrelse, samt et evt. standardfradrag ...”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har mistet retten til å gjøre reklamasjonsbeføyelser gjeldende etter avhendingsloven § 4-10.

Dersom KFE finner at kjøper har reklamasjonsretten i behold, bes de om å ta stilling til hvorvidt sopp og råteproblemer utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.

Finner KFE at forholdet utgjør en mangel bes det om at det tas stilling til prisavslagens størrelse og eventuelle standardfradrag.