

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 377

9.11.12

Saken omhandler: Spørsmål om foreligger en mangel etter avhendingsloven §§3-7, 3-8 og 3-9.

Halvpart av enebolig ble 30. april 2012 solgt ”som den er” for kr 1 562 000,-. 16.7.2012 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over fukt- og råteskader i vegg og tak i gangen. Kjøper innhentet pristilbud tilknyttet utbedringskostnadene. Kravet lød samlet på kr 55 397,50,-. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon og hevdet at forholdet ikke var en mangel etter avhendingsloven. Selskapet anså det ikke som dokumentert at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen. Videre mente selskapet at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9, 2.ledd ikke var oppfylt. Kjøper klaget saken inn for KKFE. KKFE kom til at det ikke ble tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente til fuktskaden, og videre at takstmannen ikke var å bebreide. Videre kom KKFE til at mangelen, sett opp mot boligens alder og sammenholdt med forholdsvis lave utbedringskostnader, ikke var vesentlig. Kjøper bad om å få saken overprøvd i KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 55 397,50,-

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin vurdering av 5.9.2012. Vurderingen er inntatt som bilag 13 til redegjørelsen. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1126

Halvpart av enebolig ble ved kjøpekontrakt datert 30.4.2012 solgt ”som den er” for kr 1 562 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**). Overtakelse ble avtalt til den 3.7.2012.

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

“Byggeår: 1954...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Standard: Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig...Det er det siste året gjennomført en del overflateoppussing og boligen fremstår lys og koselig...En vegg er kledd om og etterisolert”.

Fra selgers egenerklæringskjema datert 27.4.2012 (**bilag 3**) hitsettes det:

“4. Kjenner du til om der er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig eller fuktmerker i kjellere/underetg? JA. (Kommentar:) Forrige eier drenerte på nytt med nye fuktplater.

4.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og av hvem. JA (Kommentar:) Forrige eier, husker ikke hvilken entreprenør.

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen...? NEI.

8. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år? NEI

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

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport over boligen datert 18.3.2012 (**bilag 4**) av Ing. Einar Schau. Fra rapporten hitsettes:

“Konklusjon: Innvendig har boligen hatt normalt vedlikehold over tid, men det bør allikevel påregnes oppgradering samt ferdigstillelse av noe snekkerarbeid. Selger har de siste to år lagt MDF-panel på vegger i flere rom.

Utvendig bør det påregnes utskifting av enkelte kledningsbord, samt at taktekket har begrenset restlevetid. Deler av kledning er skiftet og det er her påført 5cm isolasjon i følge tidligere eier.

Selger opplyser at det i 2005 ble foretatt drengarbeider og at det samtidig ble lagt ny fuktsikring av grunnmur – noe fuktige forhold i kjeller vil allikevel forekomme. Et større antall vinduer er av eldre dato og har statistisk sett begrenset restlevetid.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader:

(...)

Det ble registrert enkeltbord ellers på bygget av dårlig kvalitet. Enkelte utvendig vindusomramminger har også større grad av slitasje, samt enkelte indikasjoner på råte. Forvent utskifting av noe kledning over tid.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper: ...Balkongens overflater/rekkverk er av slitt kvalitet. Underliggende zinkbeslag er slitt og kan ha utettheter.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Innvendige overflater: Som i alle boliger kan noen typer overflatebehandling fremstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes – dette er en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

...Vegger er hovedsakelig av mate/tapetserte plater samt MDF-panel...

Boligen har hatt normal overflateoppussing over tid, blant annet er det lagt MDF-panel på et større antall vegg. Det må allikevel påregnes en del overflateoppussing, samt ferdigstilling av påbegynte arbeider. Ufagmessig utført belistningsarbeid etc”.

Klager utferdiget et reklamasjonsbrev datert 16.7.2012 (**bilag 5**). Klager gjorde gjeldende at det var blitt oppdaget vegger med fukt- og råteskader, samt at isolasjonen var “*kliss våt fra tak til gulv*”. Klager hevdet en snekker hadde antydnet at problemet kunne stamme fra en liten terrasse over inngangen. Klager opplyste om at skapet i tilbyggets gang også viste tegn til fuktskader, slik at det kunne se ut som forholdet gjaldt et større område.

I brev datert 19.7.2012 (**bilag 6**) svarer selskapet klager, og anmoder om at reklamasjonen må dokumenteres ytterligere.

I brev datert 30.7.2012 (**bilag 7**) beskriver FSMultiservice AS v/Øyvind forholdet. Fra brevet hitsettes:

“Store råteskader hindret oss i utføre denne jobb... Vi åpnet opp så mye at det var store synlige skader...

Denne skaden er ikke av nyere dato. Rart hvis ikke tidligere huseier har oppdaget dette. Også ved en kontroll av fukt og mugg i huset burde ting blitt oppdaget.

(Utbedringskostnad) pris inkl. 25 % mva.: kr 49 937,50. Nytt belegg på terrasse bør ordnes raskt. Pris ca. kr 6000,-.

Dette er hva vi mener bør gjøres omgående...”

Det ble utarbeidet en skaderapport for skjevheter i boligen datert 9.8.2012 (**bilag 8**) av Byggmester Rolf Henrik Johnsen AS v/Johnsen. Fra rapporten hitsettes:

“

(...)

Yttervegg ved inng. dør er skadet. Det er råte i veggen. Div sviller, reisverk, ytterpanel, innv. panel, listverk fjernes...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

(...)

Skadeårsak er at shingel på tetak er kuttet rett av ved rekkverk, ingen oppkant. Regnvann har rent inn i konstruksjonen. Det er ca. en cm glipe mellom takteking og rekkverkvegg.

Pris på utbedring av skaden (kr 40 000 ink.mva.)”.

I eposter datert 10.8.2012 og 13.8.2012 (samlet vedlagt i **bilag 9**) oversendte klager ovennevnte dokumentasjon til selskapet. I tilsvaret opplyste selskapet om at det var vanskelig å komme i kontakt med selger, av helsemessige årsaker på dennes side. Selskapet opplyste om at selger hadde bebodd eiendommen i 1 år, og ikke hadde kunnskap om det reklamerte forhold. Klager svarte umiddelbart, og hevdet at selger måtte vite om forholdet siden selger hadde lagt ferdigmalt panel på veggene i gangen, over platene med fuktskader.

I brev datert 16.8.2012 (**bilag 10**) avslår selskapet klagers reklamasjon. Selskapet anførte at selger har benektet å ha kjennskap til det reklamerte forhold. Videre hevdet selskapet at forholdet ikke var vesentlig, hensyntatt boligens alder og alminnelige levetidsbetraktninger. Fra brevet hitsettes:

“

(...)

Selger har benektet kjennskap til...lekkasje ved inngangsparti, eller kunnskap om råtne trebjelker ved inngangsparti. Det er heller ikke funnet bevist at dette er forhold selger kjente til. Riktignok fremgår det av takst at skaden har vedvart over en viss tid, men den har ikke tidligere blitt påvist, slik den ble i forbindelse med utskiftning av inngangsdør.

(...)

I forhold til vesentlighetskravet...: Boligen er bygget i 1954 og det er gitt opplysninger ved salget om at inngangspartiet ikke har blitt endret siden den gang.

...Når det er zinkbeslag på en eiendom i 2012, kan det legges til grunn at forventet levetid er utgått. Det er...påregnelig med utbedring og rehabilitering og man må være forberedt på at funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå plutselig. Alderen innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til kjøper når eiendommen som her er solgt med et «som den er» forbehold i kjøpekontrakten.

(...)

I forhold til den kvalitative vurderingen, fremstår ikke boligen i «vesentlig dårligere stand» enn hva boligsalgsrapport, øvrig kontraktsgrunnlag eller visuell egenvurdering tilsa ved kjøpetidspunktet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

(...)

(For den kvantitative vurdering) i denne saken utgjør utbedringskostnadene ca. kr 100 000,- som utgjør 15 % av kjøpesummen. Det må imidlertid gjøres et nokså stort skjønnsmessig fradrag for standardheving”.

I brev datert 20.8.2012 (**bilag 11**) klaget kjøper avvisningen fra selskapet til Klagekontoret for eierskifteforsikring (KKFE) og la ved bildedokumentasjon. Klager gjorde gjeldende at selger har holdt tilbake samt gitt feil informasjon av vesentlig betydning for salget, og at selger derfor hadde opptrådt grovt uaktsomt. Klager anførte at undersøkelsen i forbindelse med utarbeidelse av boligsalgsrapporten burde oppdaget det reklamerte forhold. Videre opplyste klager om at det ikke var zinkbeslaget som var årsaken til fukten. Klager hevdet at skadeårsaken var samsvarende med Byggmester Rolf Henrik Johnsen AS v/Johnsen sin rapport (se *bilag 8*) og videre at dette var forhold som burde blitt oppdaget i forbindelse med boligsalgsrapporten v/ Ing. Einar Schau. Fra brevet hitsettes:

“Selger (har) gitt feil opplysninger og holdt tilbake informasjon av vesentlig betydning for boligsalget...selger er også ansvarlig selv om hun ikke har vært klar over mangelen på forhånd...Denne type (skade) er... ikke mulig for oss å oppdage ved visning og det er...tydelig at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn vi hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesum og forholdene ellers. Selger har i tillegg lagt panel over plater av fukt i gangen for å skjule denne feilen. Vi synes at...selger har vært grovt uaktsom her.

...Vi har hatt 2 byggmestere som har sett på dette her og byggmester Rolf Henrik Johnsen AS v/Johnsen (se bilag 8) så raskt hva problemet her, noe som også burde ha blitt oppdaget av takstmann ved gjennomgangen.

Sammen med FSMultiservice AS v/Øyvind (se bilag 7) hev vi på flere bøtter vann på zinkgulvet på terrassen for å prøve å finne årsaken til skaden – men ingen synlige lekkasjer der...byggmester Rolf Henrik Johnsen (se bilag 8) viser (en annen årsak).

(Det er) konkludert med at shingel på lètak er kuttet rett av ved rekkverk uten oppkant, slik at regnvann har rent inn i konstruksjon (bilag 8)...Vi stiller ennå spørsmål til hvorfor byggmester Johnsen her brukte 2 min på å se hva som var årsaken og at takstmann (Verdi- og lånetakst v/Schau, inntatt i bilag 4) har oversett dette helt. Vi som «vanlige folk» har ikke kunnskap til å oppdage slik ved visninger og vi stoler på at boligsalgsrapporten er korrekt utført av en godkjent og dyktig takstmann.

(...)

Dette er tydelig i henhold til norsk rettspraksis et kvalifisert avvik fra forventbar stand som gir grunnlag for prisavslag/erstatning...Det er fastsatt i en lagmannsrettsdom (ingen referanse, Sekretariatet anm.) at utgiftene ved å utbedre en mangel må være mer enn 2,7 % av kjøpesummen for

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

at mangelen skal være vesentlig. Dette er minimum om ikke kjøper av holdt tilbake opplysninger om feilen – noe selger her helt klart har gjort”.

Selskapet sendte inn sakens dokumenter til KKFE og kommenterte klagers påstand i brev datert 22.8.2012 (**bilag 12**). Fra brevet hitsettes:

“

(...)

“Selskapet kan ikke se at det fremkommer på vedlagt bildedokumentasjon (bilag 11) at selger har forsøkt å dekke over skadede plater... (Forholdet ble) først oppdaget ved inngrep i konstruksjonen hvor utgangsdøren sitter og vi kan ikke se at det her er lagt ny panel som indikerer at selger må ha kjent til forholdet.

...(Det fremkommer av dokumentasjonen) at det er registrert at enkeltbord på utvendig kledning er av dårlig kvalitet hvor man må forvente utskifning, samt at det har fått TG2. Når det gjelder balkong over inngangsparti, som i seg selv er en risikokonstruksjon, så er det opplyst at balkongens overflater/rekkverk er av slitt kvalitet og at underliggende zinkbeslag er slitt og kan ha utettheter (TG2).

(...)

(I selskapets kvantitative vurdering, jfr. bilag 10, la selskapet samlet til grunn de to estimerte utbedringskostnader, mens selskapet åpenbart mente kun å legge til grunn den ene). Dette er følgelig en feil fra vår side. (Selskapet legger) rapporten av 30.7.12 (bilag 7) til grunn. Det fremgår av denne...at utbedringskostnadene utgjør kr 55 937, 50,-. Dette utgjør 3,5 % av kjøpesummen.

...Domstolene har antydnet at utbedringskostnader som utgjør mindre enn 5-6 % av boligens kjøpesum, da fratrukket det du selv måtte forvente å påkoste ut i fra avtalen, normalt taler mot å anse forholdet som vesentlig...

Selv før det er foretatt fradrag for standardheving og økt levetid, så er det klart at forholdene ikke medfører at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente...

(...)

Til anførselen om at selgers takstmann burde ha undersøkt forholdet nærmere, så vises det til ingressen i boligsalgsrapporten hvor det er opplyst at «rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpninger i konstruksjoner». Videre er det gitt opplysning om at rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 ...”

KKFE fattet avgjørelse i saken 5.9.2012. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

“Sekretariatet oppfatter at avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, annet ledd påberopes som rettslig grunnlag for kravet.

Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen 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 dette har innvirket på avtalen.

Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til fuktskaden. Det vises da til at fuktskaden var inne i konstruksjonen og at selger bebodde boligen i kun drøyt ett år får salget, i henhold til det oppgitte i egenerklæringsskjemaet. Det er anført fra kjøpers side at selger har forsøkt å skjule forholdet. Sekretariatet kan ikke se at dette er dokumentert. Sekretariatet vil påpeke at det, i mangel av andre opplysninger, må gås ut fra at også selger er ufaglært, og ikke har spesialkompetanse innen bygg. Det påpekes også at selger ikke har undersøkelsesplikt før salg.

Det er på det rene at selger kan hefte for takstmannens eventuelle grove uaktsomhet, jf. Rt 2001 s 369. Spørsmålet blir så om takstmannen i dette tilfellet er sterkt å bebreide for at fuktskaden ikke ble oppdaget.

Det dreier seg i dette tilfellet om en boligsalg rapport. En boligsalg rapport er en «nivå 1-rapport», hvilket innebærer at det ikke foretas destruktive åpninger, og at det kun foretas visuelle observasjoner på lett tilgjengelige steder, jf rapporten s2.

Ved å ha opplyst om muligheten for utettheter har takstmannen gitt indikasjoner på bakenforliggende skader. Sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert at takstmannens opptreden er i strid med de forventninger som kan stilles til takstmannen ut fra forutsetningene for takstrapporten.

Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

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 er tale om en lekkasje med påfølgende fuktskade. Dette er en alvorlig skade som må utbedres.

Det er imidlertid i dette tilfelle tale om en bolig som er oppført i 1954. Det må derfor påregnes at det kan foreligge en rekke feil skjult i konstruksjonen. Det er også i boligsalg rapporten gitt klare signaler om at skjulte feil kan foreligge i bygningen som ikke kan avdekkes i en boligsalg rapport.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I boligsalgsrapporten er det under punktet om taktekkning gitt indikasjoner på at taktekkningen kan ha sviktet eller være nær ved å svikte. Det fremkommer også i rapportens punkt om renner, nedløp og beslag at det kan forekomme utettheter i skjøter og sammenføyninger.

Utbedringskostnaden ligger i størrelsesordenen 44.000 – 50.000,-. Dette tilsvarer om lag 2,6- 3,2 prosent av kjøpesummen. I henhold til nyere rettspraksis, eksempelvis Høyesterettsdom publisert som Rt 2010 s 103, bør utbedringskostnadene som utgangspunkt minimum ligge i det øvre sjiktet av intervallet 3-6 prosent av kjøpesummen med mindre særlige forhold tilsier noe annet. Sekretariatet kan ikke se at det foreligger slike særlige forhold i dette tilfellet.

Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum”.

Ved epost datert 24.9.2012 (**bilag 14**) ble avgjørelsen i KKFE klaget til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) av kjøper. Det blir også vedlagt 3 bilder. Fra eposten hitsettes:

“Viser til www.jusshjelp.com hvor det står under avsnittet «når boligen blir solgt som den er»: «I ettertid kan kjøperen stort sett bare klage på vesentlige mangler han umulig kunne oppdage under visningen. Et eksempel på dette er skjulte vannlekkasjer». Vi mener dette er et vesentlig punkt her da vi ikke på visninger verken kan rive ned panel utvendig eller innvendig for å sjekke dette.

...(ut fra bildene) bør dere se at det er t.o.m skrevet på de fuktige platene bak, mål som antagelig ble brukt for å sette opp de nye panelplatene...den nye panelen på utsiden har svellet pga fukta av platene på undersiden...

...Videre vises det til ...jusshjelp.com: «Men har han gitt feil opplysninger eller holdt tilbake informasjonen av vesentlig betydning for boligsalget, blir han ansvarlig for mangelen. Dette gjelder selv om selgeren ikke var klar over mangelen på forhånd»...selger (kan være) ansvarlig selv om hun ikke visste om skaden...”

I epost datert 25.9.2012 (**bilag 15**) viser selskapet i hovedsak til brev datert 22.8.2012 (*bilag 12*) når det gjaldt klagen til KFE.

KFE bes om å ta stilling til om KKFE har foretatt en riktig vurdering i forhold til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 1.pkt, og om forholdet er vesentlig etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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.