

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 300 10.11.11

Saken omhandler: Råteskader på boligens bad, avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1947, ble i april 2010 solgt "som den er" for kr. 1 200 000,-. Overtakelsen fant sted 27.04.2010. I juni 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over avdekkede råteskader i vegg og bjelkelag på bad. Skadene var så omfattende at tilbygget måtte rives og gjenoppbygges. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at boligen ble kjøpt fra et dødsbo, slik at det ikke forelå opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Videre hadde kjøper blitt gitt en rekke risikoopplysninger om boligens tilstand, slik at råteskadene ikke utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Etter flere avslag fra selskapet klaget kjøper saken inn til KKFE, og fastholdte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side etter § 3-7. Det ble vist til at takstmannen som utformet boligsalgsrapporten ved salget måtte ha avdekket råteskadene på baderommet. I tillegg ble det vist til at vesentlighetskriteriet i § 3-9 var oppfylt. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at råteskadene på baderommet verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 284 933,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Ut fra sakens dokumenter, kan nemnda ikke se at det foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhendingsloven § 3-7. Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med KKFES vurdering av 16.08.11. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne.

Spørsmålet for nemnda i det følgende er hvorvidt råteskadene i veggen og bjelkelaget på badet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, 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 inntrykket

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

I salgsdokumentasjonen var det blant annet opplyst at badets vegger ikke var vanntette. Med bakgrunn i denne opplysningen måtte klager ta høyde for langt mer omfattende skader enn hva som er lagt til grunn i prisoverslaget fra Vinstra Bygg og Restaurering AS av 01.05.11 (Bilag 23 til redegjørelsen).

Det at tilbygget måtte rives er etter nemndas syn likevel mer enn det klager måtte regne med. Nemnda kan imidlertid ikke se at det er fremlagt noen form for objektiv dokumentasjon som viser at dette arbeidet var nødvendig som en følge av feilene ved baderommet. Heller ikke er det fremlagt slik dokumentasjon som viser hva de relevante kostnadene i tilknytning til dette arbeidet er. På bakgrunn av hvordan saken bevismessig er opplyst, viker nemnda tilbake for å si at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-938

Enebolig ble i april 2010 solgt "som den er" for kr. 1 200 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... Innhold

1.etg: ... bad/wc...

... Standard

Gulv har malt betong på bad, ellers tregulv ... Bad har dusj, servant. Eldre wc med veggmonterte sisterner.

Vedlikehold/mangler:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

TG: 3

Malt plate TG 3. ikke påvist fukt, her kan det likevel være skader i konstruksjonen som svertesopp pga ikke vanntett overflater på vegg.

Full renovering av rommet anbefales...

... Dusjbad/toalett himling:

TG: 2.

Malt plate TG: 2."

Kjøper overtok eiendommen den 27.04.2010, jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

Ved brev datert 08.06.2010 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over råteskader i vegg på boligens bad. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Ved utbedring av badet med skifting av baderomsplater ble det oppdaget råteskader i vegg. Ved riving av denne viste det seg at skaden var veldig omfattende. Hele veggen var råtten, samt bjelkelaget. Dette medfører at alt må rives og gulv støpes samt at det må tas forbehold om nedpigging av trapp for ytterligere undersøkelser for råteskader bak denne."

Ved brev datert 16.06.2010 avslo selskapet kjøpers krav (**bilag 6**). Avslaget ble begrunnet med følgende:

"... For at en mangel skal være vesentlig, må den være uventet i forhold til alder og opplysninger som er gitt i salgsdokumentasjonen som ble forelagt dere ved kjøpet.

Våtrom:

I dette tilfellet er denne boligen opplyst å være fra ca 1947 dvs at den er ca 63 år ved kjøpet. Huset ble helrenovert innvendig i 2006, med unntak av badet, etter en vannskade. I salgsoppgave er det påpekt at det er påvist noe høy fukt i dusj ved bruk av fuktsøker. Det anbefales full renovering av rommet og med bakgrunn i at disse opplysningene var gitt utgjør ikke forholdet noe mangel ved eiendommen."

Kjøper opprettholdt kravet sitt ved brev datert 17.11.2010 (**bilag 7**). Her bemerket kjøper blant annet:

"(...) avdekket så alvorlige mangler at hele det aktuelle tilbygg med bad og inngangsparti måtte rives for gjenoppbygging. Det viste seg nemlig at de bærende konstruksjoner under betonggulvet var "pill råtten". Råteskadene omfattet også store deler av stenderverket på den ene kortvegg og langsiden av det aktuelle tilbygg. Skadene gikk dels også inn i hovedbygningen, hvor man måtte skifte bunnsvillen mot badet/tilbygget.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Tilbygget er klargjort. Gjenoppbyggingen er gjort med en noe annen takløsning, samtidig som tilbygget ved gjenoppføringen ble laget noe større enn det gamle. Jeg har foreløpig gått gjennom aktuelle regninger, og disse beløper seg i alle fall til godt over 300 000,-...

... Når det gjelder de rettslige forhold nevnes at man er inneforstått med at eiendommen er solgt "som den er", men man mener bestemt at eiendommen i alle tilfelle er i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jfr. avhendingslova § 3-9. Dessuten stilles spørsmål ved om her ikke også forligger forhold som omfattes av avhendingsloven § 3-7.

De har bemerket at boligen er fra ca. 1947. I boligsalgsrapporten (...) er angitt byggeår 1947, men ikke noe som helst vedrørende tilbygget. I selgers egenerklæringsskjema er for øvrig angitt byggeår 1947/48, men dette antas også å referere seg til hovedbygningen, likeså salgsprospektets angivelse av byggeår ca. 1947.

Som De påpeker skal hovedbygningen ha blitt helrenoverert innvendig i 2006, etter at huset ble totalskadet av vann i 2005. I salgsoppgaven er for øvrig nevnt at det på bad er påvist noe høy fuktighet "i dusj ved bruk av fuktsøker. Full renovering av rommet anbefales."...

... Kjøperne var da også inneforstått med at man skulle legge nytt gulvbelegg og nye veggplater. Når det imidlertid nå viser seg at hele tilbygget pga omfattende råteskader måtte rives og bygges opp igjen, er man langt utover det som er lagt til grunn ved salget/kjøpet, og eiendommen er helt klart i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Når man også har antydning av avhendingsloven § 3-7 om manglende opplysning her kan være relevant, har det sammenheng med at den snekker som ble engasjert for å følge opp saken for kjøperne umiddelbart registrerte gjennomgående råteskade i vegg på bad mot inngangsparti hvor han stakk et skrujern tvers gjennom. Dette mener kjøperne at i det minste selgers takstmann også burde avdekket ved avgivelse av foreliggende boligsalgsrapport, som jo er en grundig gjennomgang av nettopp eiendommens tilstand..."

Selskapet avsto kjøpers krav på nytt i brev av 23.11.2010 (**bilag 8**). Av avslaget hitsettes:

"I dette tilfellet er boligen kjøpt fra et dødsbo. Det vil si at der er ingen selger som kjenner til boligen og således kan gi informasjon om forhold ved denne. Dette gis det opplysning om gjennom salgsoppgave. Det gjøres også særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen siden barndommen. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig. Boligsalgsrapporten er således det eneste dokumentet som kan fortelle noe om boligen foruten det observerbare.

Vedrørende avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, jf. § 3-9, 1.pkt

Her kan kort konkluderes med at det ikke er gitt uriktige opplysninger eller tilbakeholdt opplysninger fra selgers side.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedrørende vesentlighetsbedømmelsen, jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt

... Vedrørende tilbygg henvises det til rettspraksis som sier at der intet annet er opplyst må man legge til grunn at bygningsdelene er fra byggeår. Tilbygget fremstår som en integrert del av hovedbygningen og takstmann har kommentert bad i tilbygg under eget punkt.

I salgsoppgave opplyses det at huset ble helrenovert innvendig i 2006, med unntak av badet, etter en vannskade. Det legges derfor til grunn at både bad og bolig utvendig er fra byggeår...

... Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at det i denne saken foreligger vesentlig avvik, og at selger kan holdes ansvarlig for dette utfra avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. ”.

Kjøper opprettholdt kravet ved brev datert 30.06.2011 (**bilag 9**). Kjøper opplyste at de samlede utbedringskostnader beløp seg på kr 284.933,24,- og at kr 44.356,- av dette knyttet seg til utgifter som uansett ville påløpt ved reoveringen. Videre bemerket kjøper:

”... Alle de bærende trebjelkene under betongplata var altså oppråtnet. Denne råten hadde spredd seg til bunnsvilla i hovedhuset. Badet var således umulig å restaurere, idet både vegger og gulv var i ferd med å klappe sammen. Man måtte ha sikker fundamentering for gjenoppføring av badet, samtidig som bunnsvillen til hovedhuset også måtte skiftes. Denne skade var for øvrig umulig å registrere før det meste av badet var revet...

... De har bemerket at det ikke er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger fra selgers side. Derimot har De ikke kommentert noe omkring vår anførsel om at takstmannen i sin boligsalgsrapport burde avdekket råteskadene.

Den sentrale vurdering er for øvrig spørsmålet om boligen var i vesentlig dårligere stand enn man kunne foreventet...

... Som fremgår av ovenstående pkt. 2 var kjøperne innstilt på å restaurere badet ut fra de opplysninger som forelå. Imidlertid var man ikke innstilt på å måtte rive hele tilbygget for reoppføring av dette pga. forhold som omtalt. Det synes klart at den helhetsvurdering De viser til innebærer at eiendommen her er i vesentlig dårligere stand enn kjøperne kunne forvente, og at det er en kjøpsrettslig mangel ved eiendommen.”.

Vedlagt kjøpers brev fulgte bilder av skadeforholdet (**bilag 10**), notat fra kjøpers advokat knyttet til bildene (**bilag 11**), oppstilling over utgifter til restaurering av tilbygget (**bilag 12**), samt prisoverslag fra Vinstra Bygg og Restaurering AS (**bilag 13**).

Selskapet avsto igjen kjøpers krav ved brev datert 19.07.2011 (**bilag 14**). Av brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Det bemerkes at boligsalgsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1. Befaringen begrenses da av det kun gjennomføres visuelle observasjoner på lett tilgjengelige overflater, uten fysiske inngrep. Med mindre åpenbare grunner tilsier, blir heller ikke objekter flyttet på. Våtrom skal imidlertid inspiseres spesielt.

På side 2 i rapporten spesifiseres takstmannens egne premisser for rapporten og det bemerkes at fuktsøk kun er foretatt på tilgjengelige overflater på våtrom.

All den tid Deres klienter måtte foreta inngrep i konstruksjonen for å oppdage forholdene, har det formodningen mot seg at takstmannen skulle ha oppdaget og bemerket dette i sin rapport.

Vi finner derfor ikke holdepunkter som tilsier at takstmannen har opptrådt i strid med sin instruks og således fører selger i ansvar...

... Det er på det rene at det i det aktuelle foreligger et avvik i form av til dels omfattende råteskader. Sett i lys av boligens alder, de berørte bygningsdelers alder, risikopplysninger i boligsalgsrapporten og fradraget som gjøres i den tekniske verdiberegningen, er det imidlertid klart at terskelen for at avviket skal være utvilsomt er høyt i dette tilfellet...

... Etter en helhetsvurdering av alle tilgjengelige opplysninger, er vi derfor av den oppfatning at det ikke foreligger et utvilsomt avvik mellom det man kunne regne med og eiendommens faktiske tilstand."

Ved brev datert 29.07.2011 klaget kjøper saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**bilag 15**). Kjøper anførte i klagen at de ikke var enige med selskapets vurdering, og fastholdte sine tidligere fremsatte anførsler.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 16.08.2011 (**bilag 16**). Sekretariatet kom til at råteskadene i boligen verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3.9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"Sekretariatet bemerker at man forstår saken dit hen at det kun er avhendingsloven § 3-7 og § 3-9, annet punktum som er påberopt som rettslig grunnlag for kravet.

Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Anførselen om tilbakeholdt opplysning bygger på at takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten burde oppdaget forholdet. For at det skal foreligge en mangel etter avhendingsloven § 3-7 må selger ha 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 er gitt.

Under visse omstendigheter vil selger identifiseres med takstmannen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I dette tilfellet er det ikke sannsynliggjort at takstmannen kjente til de påberopte forhold. Spørsmålet blir så om takstmannen måtte kjenne til forholdene. For at det skal kunne konkluderes med at takstmannen måtte kjenne til forholdene kan det, etter forarbeidene, ikke foreligge noen rimelig grunn til at takstmannen skulle være uvitende om forholdene.

Den takstrappport som ble fremlagt ved salget var utarbeidet som en nivå 1- rapport. Dette innebærer at det kun gjennomføres en visuell besiktigelse av lett tilgjengelige flater. De omfattende råteskader kjøper reklamerer over ble oppdaget ved riving av overflatene.

Det skal bemerkes at takstmannen har uttalt at det er fare for skader på konstruksjonen. Det er imidlertid ikke, etter sekretariatets oppfatning, slik at dette innebærer at takstmannen måtte ha kjennskap til de skader som faktisk befant seg under overflaten.

Det foreligger følgelig 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. 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 det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

I dette tilfellet er det tale om salg av en eldre bolig. Det er ikke opplyst alder på baderommet. Det er heller ikke fremlagt bilder eller lignende for sekretariatet som kan gi noe pekepinn på hvordan tilbygget fremsto på avtaletidspunktet. I salgsdokumentasjonen er det opplyst om forhøyede fuktverdier på badet. Videre er det opplyst om at renovering anbefales. Videre er det opplyst om at det kan være skader i konstruksjonen på grunn av at overflater på vegger ikke er vanntette.

Når veggene ikke er vanntette vil det kunne ha trengt store mengder vann inn i konstruksjonen.

Det er sekretariatets oppfatning at med de opplysninger som er gitt må det ha fremstått som en ikke usannsynlig mulighet at bakenforliggende konstruksjoner var skadet. Sekretariatet finner etter dette at eiendommen ikke avviker vesentlig fra det forventbare.”

Kjøper påklaget sekretariatets vurdering inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 08.09.2011 (**bilag 17**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Jeg stusset på saksfremstillingens innledning. Det var nemlig ikke reklamert bare over råteskader i vegg på badet, men også bjelkelaget, d.v.s gulvet og dermed badet i sin helhet, jfr. at tilbygget måtte rives.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

På s. 3 har De en vurdering av hva takstmannen måtte kjenne til. Protector Forsikring ASA har anført at klagerne måtte foreta inngrep i konstruksjonen for å oppdage forholdene, og at det da har formodningen mot seg at takstmannen skulle oppdaget og bemerket dette i sin rapport. I vårt brev til Protector Forsikring ASA av 17.11.10 ble det på s. 2 tredje siste avsnitt anført at den snekker kjøperne engasjerte **umiddelbart** registrerte gjennomgående råteskader i vegg på bad mot inngangsparti, hvor han stakk et skrujern tvers gjennom veggen. Han så altså på det utvendige panelbord at det var råteskadet. En visuell gjennomgang av forholdene rundt badet, burde da også for takstmannens del ha avdekket en del av de aktuelle forhold.

Som tidligere bemerket var kjøperne inneforstått med at man skulle foreta en renovering av badet, og det foreligger udatert prisoverslag fra Vinstra Bygg og Restaurering DA på kostnader med dette beløpende seg til kr. 44.356,- inkl. mva.

Under arbeidene med badet viste det seg at hele tilbygget måtte rives. Kostnader med dette fradratt utgiftene til interiør og elektromontasje beløper seg til kr 284.933,24, altså en netto merkostnad på kr. 240.577,24. Dette utgjør noe over 20 % av kjøpesummen. Ellers nevnes at de kr 44.356,- av kr. 284.933,24 utgjør ca. 15,6 % eller sagt med andre ord, så oversted de faktiske kostnader de renoveringsarbeider det var lagt opp til med ca. 84,4 %.

At det er snakk om en eldre bolig er man ikke uenige om. Likeså er tilbygget av eldre dato. Selger har antydnet at det er fra den tid boligen ble oppført. Det var en omfattende vannlekkasje i boligen den 30.12.04. Boligen ble i den forbindelse i følge salgsoppgaven totalrenovert med unntak av badet. underforstått måtte kjøperne da også legge til grunn at badet var greit, i den forstand at det ikke var påvirket av den aktuelle vannskade og at det heller ikke var noe som tilsa at der var omfattende problemer.

Den renovering takstmannen har omtalt i sin takst, la kjøperne til grunn, men her måtte det altså til langt mer omfattende arbeider enn det der foreliggende opplysnings skulle tilsi. Her nevnes også at de tross alt ga kr 1,2 mill. for eiendommen som hadde en prisantydning på kr. 1.050.000,-. Kjøperne fastholder derfor at eiendommen var i vesentlig dårligere forfatning enn disse hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers”.

Selskapet innga bemerkninger til kjøpers klage ved e-post datert 13.09.2011 (**bilag 18**). Her ble det bemerket:

”Våre kommentarer til klagen:

Når det gjelder takstmannens rolle, opprettholdes at han ikke har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Det fremgår på ingen måte hvilke, eventuelle, inngrep eller tiltak kjøpers håndverker har gjort før skrutrekker stikkes inn i vegg. Når det gjelder synlighet utenfra, bemerkes at utvendig panel er gitt tilstandsgrad 2-3.

Når det gjelder vurderingen av avhl. § 3-9, 2.pkt, har ikke selskapet noe å tilføye.”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt råteskader på badrom utgjør mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9, 2.pkt.

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.