

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 174

01.03.10

Saken omhandler: Lekkasje fra varmtvannsbereder, fuktskader i kjøkkeninnredning m.m. Takstmannsidentifikasjon. Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1979 ble sommeren 2009 solgt ”som den er” for kr. 4 610 000,-. Overtakelsen fant sted 01.09.2009. En uke etter overtakelsen reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over lekkasje fra varmtvannsbereder med påfølgende fuktskader på kjøkkengulv og innredning. Det ble krevd prisavslag for utlegg til ny varmtvannsbereder, reparasjon av gulv under kjøkkeninnredning og nytt gulvbelegg. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den henvisning av at forholdet falt under normale vedlikeholdskostnader, samt at selger ikke hadde kjent til forholdet. Kjøper innhentet fagkyndig vurdering i form av en skaderapport, hvor det ble bemerket at det var store muligheter for at fuktskadene fra varmtvannsberederen ville blitt avdekket dersom takstmann som utformet boligsalgsrapporten hadde foretatt fuktmåling foran kjøkkeninnredning. Kjøper opprettholdt sitt krav overfor selskapet og anførte at takstmannen burde ha oppdaget forholdet før salget, og at utbedringskostnadene var betydelige. Etter nok et avslag ble saken klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvorav sekretariatet kom til at det ikke var i stand til å vurdere hvorvidt takstmann burde ha oppdaget fuktskadene, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at fuktskader på kjøkkeninnredning ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper har påklaget sekretariatets avslag til KFE, og fremholder at den takstmann som ble rekvirert på vegne av selger til å avdekke fukt i boligsalgsrapporten burde ha oppdaget skadeforholdet, jf. § 3-7. Den relativ høye kjøpesummen som kjøper betalte for eiendommen gjorde videre at kjøper hadde grunn til å forvente at eiendommen var i vesentlig bedre stand enn det som hadde blitt avdekket etter overtakelse, jf. § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 56 600,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Avhendingsloven § 3-7

I henhold til denne bestemmelsen utgjør forholdet en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få og den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på avtalen mellom partene. Selger identifiseres med de

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

omstendigheter en takstmann han har engasjert "kjente eller måtte kjenne til", jf. Rt. 2001 s. 369.

For at nemnda skal kunne treffe en avgjørelse på et forsvarlig avgjørelsesgrunnlag, vil det være nødvendig med vitneforklaring fra den takstmann som utferdiget boligsalgsrapporten, både med hensyn til hvilke undersøkelser som faktisk ble foretatt, samt hvilken instruks takstmenn har med hensyn til fuktmålinger ved utferdigelse av boligsalgsrapporter. Slik bevisførsel har ikke nemnda anledning til å foreta, jf. mandatet for Klagenemnda For Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B. Vurderingen av forholdet etter avhendingsloven § 3-7 avvises etter dette fra realitetsbehandling.

Avhendingsloven § 3-9

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Når det gjelder dette spørsmål, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet. Vurderingen er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne. Nemnda bemerker dog at det etter Høyesteretts dom av 09.februar 2010 (HR-2010-233-A) må legges til grunn at minsteterskelen for at det kan foreligge mangel ved salg av en brukt eiendom normalt går ved omkring 5-6 % av kjøpesummen, ikke 3 % slik sekretariatet legger til grunn.

Uten å gå nærmere inn på spørsmålet, stiller nemnda avslutningsvis spørsmål ved om skaden kan være omfattet av villaforsikringen til kjøper eller selger.

Konklusjon:

Klagen avvises hva gjelder avhendingsloven § 3-7. For øvrig gis klager ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-561

Enebolig ble sommeren 2009 solgt "som den er" for kr. 4 610 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

"Byggeår: 1979".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selgerne at de hadde bodd i boligen i 9 år. Videre opplyste selger:

"**Spm. 4.** Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren? **Svar:** Nei."

Det ble utformet boligsalgsrapport datert 24.03.2009 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"... **OM BOLIGSALGSRAPPORTEN**

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
... Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert...

... **Arealer m.m.**

... **Kjeller:** Leilighet. ...stue/kjøkken...

Kjøkken

Visuell observasjon med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

Kjøkkenet i u-etg med normal brukslitasje. **TG 1...**

... **VVS**

Vurdering

Inspiserte vannrør av kobber og avløpsrør er av plast/soil. Rør og avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasjer var å se ved besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi som tv/video kontroll, dette ble ikke rekvirert. Tilstandsgrad ikke vurdert.
Levetid

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... *Beredere 20 – 25 år.*”

Kjøper overtok boligen 01.09.2009 (**bilag 1**). I brev av 09.09.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 5**). Det ble reklamert over lekkasje fra varmtvannsbereder med påfølgende fuktskader i gulv og kjøkkeninnredning. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”Pga lekkasje fra varmtvannsbereder i kjøkkenbenk i kjøkken i kjellerleilighet, er det oppstått fuktskader i gulvbelegg og gulvplater, om det er soppskader under plater kan først fastslås etter at gulvet er revet opp. Bunnen av kjøkkeninnredning er også skadet, men dette vil vi ikke kreve erstattet da dette likevel skulle skiftes, det var da denne skaden ble oppdaget.

Vi ønsker derfor at vi får dekket utlegg for ny v.v.bereder, rep. av gulv under kjøkkeninnredning og nytt gulvbelegg. Pga. dette har vi ikke tilgang til noe kjøkken, og håper derfor på rask behandling. Varmvannsbereder m/mont ca. 8000,-.

Gulvbelegg m/legging ca. 10 000,-.

Snekkerarbeid er usikkert da gulvplatene må skjæres opp for å se skadeomfanget under, men der er snakk om 3-4 stk gulvplater som må skiftes.”.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 17.09.2009 (**bilag 6**). Det ble anført at forholdet falt inn under normale vedlikeholdskostnader, samt at selger ikke hadde kjent til forholdet. Av brevet hitsettes:

”... Normale vedlikeholdsarbeider utgjør således aldri en mangel. I mangel av andre holdepunkter viser rettspraksis at man legger til grunn at en bygningsdel er fra byggeåret. Det er ikke gitt opplysninger som gir grunn til å anta at berederen dere reklamerer på er fra annet enn byggeåret, 1979. Berederen må dermed legges til grunn å være 30 år...

... Etter 30 år må man således forvente at en bereder må skiftes ut. Det er normalt vedlikehold ved en eldre bolig. I samtale med takstmann [...] opplyses at normal levetid for en bereder 20 år, som er i samsvar med Byggforsk Sintefs levetidsbetraktninger.

Deres bereder har således oppnådd en slik alder at det er forventbart og normalt vedlikehold å skifte denne...

... Det bemerkes avslutningsvis at selger ikke har vært kjent med forholdet.”.

Kjøper opprettholdt sitt krav i brev av 28.09.2009 (**bilag 7**). Vedlagt kjøpers brev fulgte skaderapport fra NITO takstingeniør av samme dato (**bilag 8**). Av rapporten hitsettes:

”... Enkel bygningsbeskrivelse

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Bolig er enebolig med inngang i sokkeletasje. Det er innredet leilighet i sokkeletasjen som har felles inngang med hovedleiligheten. Boligen er bygget i tre, med yttervegger i tre med malt/beiset kledning, konstruksjon i bindingsverk. Etasjeskillere er trebjelkelag, taket er saltak i tre konstruert med sperr.

Underetasjen har utlektede vegger mot inntil fylt bakmur og utlektede tregulv på betonggulv. Tregulvet består av: tykk plast, 48 x 48 m.m tilfarere med 50 mm mineralull, 23 mm standard gulvsponplater som var dekket med vinylbelegg med filt-bakside. Det lukter mugg av filt som henger på gulvsponplatene.

Skadeforløp

Eier opplyser at de overtok boligen 01.09.2009. De skulle bygge om kjøkken i 1.etg og ville benyttet innredningen fra 1.etg i u.etg. Da innredningen i u.etg ble revet oppdaget de en liten lekkasje fra benkemontert varmtvannsbereider, lekkasjen hadde pågått en stund. Dette viser på sokeler som var under kjøkkenbenken, denne har svulmet på grunn av fuktighet, det er også fuktmerker på gulvet som også viser fuktens omfang.

Skadeårsak

Skaden er forårsaket av lekkasje fra benkemontert bereder. Vann har lekket ned i gulvkonstruksjonen samt trengt inn under gulvbelegget.

Skadeomfang

Hele gulvet i kjøkken/stue må rives og skiftes. Utforet yttervegg må også rives og skiftes da det er påvist råteskader her, 25 m2...

Forbedringer

Siden det er råteskader i utlektet vegg og det er fukt skader og fritt vann under tilfarer gulv må dette skiftes.

Veggen er ferdig overflatebehandlet, slik at det ikke blir forbedring her.

Gulvet blir tilført nytt gulvbelegg istedenfor det gamle som har noe overflate slitasje, men er av takstmann gradert til TG-1.

Konklusjon

Takstmann har oversett åpenbare skader på kjøkken innredning, det er heller ikke opplyst om at det er foretatt fuktmålinger i gulvet foran kjøkkenbenken, det er også store muligheter for at svellingen på sokkelen også hadde blitt påvist.

Utlektet vegg er ikke vurdert i det hele tatt, og det er heller ikke foretatt fuktsøk med fuktmåler utstyr. Ved bruk av hammer elektroder tilkoblet fuktmåler ville fuktskadene blitt påvist... ”.

De samlede utbedringskostnader ble i rapporten estimert til kr. 56 600,-.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I e-post datert 13.10.2009 opprettholdt selskapets sitt avslag (**bilag 9**). Selskapet fant ikke grunnlag for å endre sin tidligere avgjørelse. Kjøper ble informert om klageadgangen til KKFE.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 19.10.2009 (**bilag 10**). Her anførte kjøper:

"... årsaken til at jeg er uenig i Protector's avgjørelse er flere ting:

På side 2 i Boligsalg rapporten ... står det, sitat:

Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Videre på side 12, sitat:

Visuell observasjon med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Etter disse to punkter mener jeg at denne takstmannen burde oppdaget denne fuktskade, som viser seg å være ganske betydelig.

Etter skriftlig avslag på reklamasjon 17.09.2009 fra skadebehandler [...] ble det leid inn NITO takstmann [...], og denne skadetaksten ble sendt til Protector 28.09.2009 ... Jeg ba om å få en ny vurdering av ny skadebehandler. Ved telefonisk kontakt 13.10.2009, etter flere forsøk en ukes tid, fikk jeg snakke med ny saksbehandler [...]. Det viste seg at det dem kalte ny vurdering var at ny skadebehandler hadde fått en orientering fra gammel saksbehandler om hans behandling av saken, en "lett" gjennomgang av sakspapirene, hadde blant annet ikke lest siste reklamasjon og takst av meg, og han hadde kommet til samme konklusjon som [...], og at avslaget stod ved lag. Han kom med flere grunner for dette, men jeg mener at jeg "arresterte" han på disse, og han sa seg enig i at dette var en skjult mangel som muligens burde vært oppdaget av takstmann som hadde laget Boligsalg rapporten, og den viktigste grunne han [...] da hadde for avslaget var at skaden var for liten til at den skulle vurderes som betydelig. Dette er jeg sterkt uenig i, da ca. 60 000 er en betydelig sum for meg, og hadde vi visst om denne fuktskaden hadde vi ikke kjøpt denne eiendommen, ikke bare på grunn av kostnaden ved å reparere dette, men også på grunn av usikkerheten som følger med en slik fuktskade med hensyn til senere soppdannelser...".

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE 17.11.2009 (**bilag 11**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken i brev av 26.11.2009 (**bilag 12**). Sekretariatet kom til at fuktskadene på kjøkken ikke utgjorde en mangel etter avhendingslovens regler. Når det gjaldt § 3-7 og takstmannsidentifikasjon bemerket sekretariatet:

"Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var lekkasje fra varmtvannsberederen eller fuktskader på kjøkkenet.

Selger vil hefte for takstmanns feil og forgåelser. Spørsmålet blir dermed om takstmannen kjente eller måtte kjenne til lekkasjen eller fuktskadene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet er usikre på dette, men i sin klage har kjøper uttalt at forholdet vanskelig kunne oppdages rent visuelt. Det taler mot at takstmannen har gjort en feil som selger hefter for. Imidlertid er sekretariatet enig med klager i at takstrapporten gir en forventning om at takstmann har eller normalt ville foretatt slike kontroller at fuktskaden hadde blitt avdekket. Sekretariatet finner at en vurdering av dette vil være for vanskelig for sekretariatet å ta stilling til uten å motta muntlige forklaringer fra den aktuelle takstmannen. Sekretariatet finner derfor at det ikke er i stand til å vurdere dette spørsmålet.

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

Når det gjaldt avhl. § 3-8 kom sekretariatet til at det ikke var sannsynliggjort at det ble gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Til slutt kom sekretariatet til at det reklamerte forhold ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her bemerket sekretariatet:

”Utgangspunktet for vurderingen er at kjøper skal kunne regne med at det ikke er aktive lekkasjer eller fuktskader i et hus når det ikke er opplyst om dette.

I salgsdokumentasjonen har takstmannen uttalt at det ikke var lekkasjer å se ved besiktigelsen. Dette styrker ovennevnte utgangspunkt noe, og taler mot at det foreligger en mangel.

Imidlertid fremkommer det at tilstandsgraden ikke er vurdert, samt at levetiden på varmtvannsberedere er 20-25 år. Eiendommen var på avtaletidspunktet 30 år gammel. Det er ikke gitt opplysninger om at varmtvannsberederen er nyere enn dette. Varmtvannsberederen hadde følgelig utlevd sin forventede levetid. Selger måtte derfor være forberedt på at det kunne foreligge feil ved denne.

I salgsoppgaven er det opplyst at kjøkken i underetasjen hadde normal bruksslitasje. Dette gir heller ingen indikasjoner på at det er fuktskader på kjøkkenet.

Utbedringskostnadene er i dette tilfellet kr 56.600,-. Det tilsvarer om lag 1,2 % av kjøpesummen. I rettspraksis har domstolene utviklet en lære som innebærer at skader hvor utbedringskostnadene utgjør under 3 % normalt ikke vil utgjøre en rettslig mangel ved eiendommen. I dette konkrete tilfellet er utbedringskostnadene langt lavere enn 3 % av kjøpesummen. Sekretariatet kan ikke se at det foreligger særlige forhold som skulle tilsi at det utgangspunktet etter ”prosentlæren” skal fravikes.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne regne med. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. ”.

Kjøper påklaget sekretariatets avgjørelse til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev datert desember 2009 (**bilag 13**). Kjøper begrunnet sin klage med følgende:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"For det første mener jeg at lekkasjen burde vært oppdaget av takstmannen, og dermed nevnt i hans rapport. Lekkasjen har åpenbart vedvart over tid, det viser de omfattende fuktskadene i kjøkkeninnredningen. På et hus som er 30 år gammelt bør takstmannen spesielt ha sin oppmerksomhet rettet mot muligheten for fuktskader på områder knyttet mot varmtvannsbereeder og vannrør i kjøkken. Det er ikke tilstrekkelig, slik som sekretariatet anfører, at siden "forholdet vanskelig kunne observeres rent visuelt", så kan ikke takstmannen og selger hefte for det. Det er ikke minst for å få sjekket ut muligheten for fuktskader at man engasjerer takstmann. Dette handler om tilliten til hele takstsystemet ved boligsalg, og det kan ikke være så lett for en fagmann som er engasjert til oppdraget med å avgi takst å løpe fra dette ansvaret.

For det annet så mener jeg at fuktskaden som beløper seg til 56 600 kr er en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.punktum idet mangelen medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Den ensidige og sjablonmessige vurderingen som sekretariatet har gjort m.h.t til størrelsen på skaden i forhold til kjøpesummen, er et altfor snevert resonnement. Nettopp p.g.a den relativt høye kjøpesummen hadde jeg som kjøper grunn til å forvente at eiendommen var i vesentlig bedre stand. Den bar preg av godt vedlikehold for øvrig og fuktskaden fremstår dersom som overraskende og et klart avvik fra de forventninger salgsprospektet for øvrig skapte.

Jeg håper på en fornyet vurdering av saken i klagenemnda."

Kjøper innga tilleggsopplysninger om sitt økonomiske tap i e-post datert 31.01.2010 (**bilag 14**). Her ble det bemerket:

"Vil vil også gjerne legge til i saken at vårt økonomiske tap i forbindelse med denne skaden har blitt en del større enn anført i sakspapirene, da vi på grunn av reparasjon av skade har mistet 2-3 mnd utleieinntekter fra leilighet (kr7500,- pr. mnd), og at det ble nødvendig å leie inn mer ekstern hjelp i oppussingen enn planlagt, bl.a malerarbeid som var tenkt utført av oss selv (kr. 3500,-)".

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt lekkasje fra varmtvannsbereeder utgjør en mangel etter avhl. § 3-7 og 3-9 annet punktum.