

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 222

06.12.10

Saken omhandler: Fukt- og råteskader som følge av lekkasje fra yttertak.

Byhus/enebolig oppført i 1905, ble i januar 2010 solgt ”som den er” for kr. 2 000 000,-. Overtakelsen fant sted 22.01.2010. I mai 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over avdekkede fukt- og råteskader i takkonstruksjon som følge av lekkasje fra yttertak. Det ble utarbeidet skaderapport som konkluderte med at årsaken til fukt- og råteskader var utett taktekkning. Selskapet avslo kjøpers krav med den henvisning at kjøper hadde kjøpt et oppussingsobjekt og at kjøper hadde fått en rekke risikoopplysninger om boligens tilstand. De avdekkede skader utgjorde derfor ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og anførte at de var klar over at boligen var et oppussingsobjekt, men at de ved salget hadde fått opplyst at takbeslag sist hadde blitt utbedret i 2003, og atetting av tak hadde blitt utført i perioden 2007-2009. Kjøper hadde derfor en rimelig forventning om at taket var tett. Utbedringskostnadene størrelse tilsa også at vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt var oppfylt. Kjøper anførte videre at det forelå mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatet i KKFE kom etter en helhetsvurdering til at det verken forelå mangel etter avhl. § 3-8 eller avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets avgjørelse og har klaget saken inn til KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 147 625,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda vurderer først om det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-8. Når det gjelder vurderingen av hvorvidt lekkasjen i taket utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8, er nemnda i det vesentlige og resultat enige med KKFE sin vurdering av 30.08.10. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Nemnda vurderer dernest om det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. 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.

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

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 nokså grundig redegjort for hvilke arbeider som var utført på eiendommen i selgers eiertid. I stor utstrekning var det også spesifisert hvilke bygningsdeler som var blitt skiftet ut. Om taket fremgikk det at beslagene var skiftet i 2003 og at taket var tettet i 2007. Det var ikke gitt opplysninger om at taket som sådan var skiftet ut eller at taktekingen var skiftet. På denne bakgrunn mener nemnda at det klager med rimelighet kunne forvente ut fra salgsdokumentene, var at huset hadde et tett, men eldre, tak som ikke var blitt skiftet ut i selgers eiertid.

Av salgsdokumentasjonen fremgår det at det er avdekket til dels omfattende råteskader i takkonstruksjonen og at utbedringskostnadene er betydelige. Eiendommen var imidlertid opplyst å være fra 1905, og kjøper måtte som nevnt forvente at taket var gammelt. Boligen var markedsført som et oppussingsobjekt, noe som tilsier at kjøper måtte forvente nokså omfattende utbedringstiltak, med dertil tilhørende kostnader. Det hører også med at det var det gjort et fradrag i den tekniske verdivurderingen av bygningen for utidmessighet, elde og slitasje på kr 2 000 000.

Når nemnda ser hen til at salgsdokumentene ga inntrykk av at taket skulle være tett, mener nemnda at eiendommen var i dårligere stand enn klager kunne forvente. Ut fra en samlet vurdering av hva som var opplyst i salgsdokumentasjonen, mener nemnda likevel at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Kjøper kunne ikke basert på opplysningene om at det var gjort enkelte konkrete utbedringer ved taket forvente at taket ikke var omfattet av oppussingsbehovet. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-724

Byhus/enebolig ble i januar 2010 solgt "som den er" for kr. 2 000 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

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

"... Byhus/enebolig, sentralt, oppussingsobjekt...

...Byggeår:
1905...

...Eier har de siste femti årene brukt mye ressurser på særlig ytre vedlikehold og grunnleggende strukturer. Alt slikt arbeid har blitt utført av fagfolk ... Takbeslag ble sist utbedret i 2003 før de omfattende utbedringene 2007-2009...

... Renovert 2007-2009

[Eiendommen] er fagmessig korrekt utbedret innvendig og utvendig for over 1 mill. kr siden 2007. bakgrunnen er at i 2007 ble det avdekket angrep av ekte hussopp. Dette utløste et omfattende renoveringsarbeid inne og ute.

Ute inkluderer dette bla.a. ... tetting av tak og utskifting av ødelagt treverk...

... Standard

...Taket er tekket med skifer. Flere gulv- og veggoverflater står foran rehabilitering. Deler av huset er imidlertid oppgradert i 2007-2009...".

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

"... **Pkt. 8.** Kjenner du til om det er / har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasader? Svar: Ja. Utbedret 2007-09.

Pkt. 8.1. Har det vært utført arbeider på takteking/takrenner/beslag? Svar: Ja. Utbedret 2007-09.

Pkt. 8.2. Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Nei. Polygon og Inge Kolås AS."

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 27.11.2009 (**bilag 4**). Takstbeskrivelsene gjentok opplysningene som ble gitt om vedlikehold i prospektet. Videre ble det blant annet opplyst:

"...**Teknisk verdiberegning**

...Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler...)

kr. 2.000.000."

I brev av 11.03.2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over fukt- og soppskader bak veggplater i kjeller. Skadene skyldtes i følge kjøper trolig sviktende drenering.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I brev av 18.03.2010 ba selskapet kjøper om å dokumentere sitt krav i form av en skaderapport (**bilag 6**). Selskapet bemerket videre at det pr. dags dato ikke kunne sies å foreligge et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved boligen etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

I brev av 25.05.2010 reklamerte kjøper over et nytt forhold til selskapet (**bilag 7**). Det ble reklamert over fukt- og råteskader som følge av lekkasje fra yttertak. Av reklamasjonen hitsettes:

"Melder med dette om krav på kr. 147 625,- for skjulte feil og mangler på kjøpt hus. Råtne takbjelker, innsig av vann gjennom tak og fuktskjolder. Dette er feil som er avdekket under rehabilitering og må være skjulte feil og mangel i og med at det ikke kunne sees fra innsiden av vegger...".

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte skaderapport utarbeidet av takstmann Halvard Godø datert 18.05.2010 (**bilag 8**). Av rapporten hitsettes:

... **BESKRIVELSE AV BYGGET:**

... Kjøper startet kort tid etter overtakelse av eiendommen oppussing av boligen ... I forbindelse med utriving av loftet oppdager kjøper lekkasje og råteskader på takkonstruksjonen i boligens sørøstre hjørne og mot nordvest...

PÅVISTE FORHOLD:

... Det er observert /registrert svært kraftige råteskader og svekkelser ved takspærre / kilspærren og på taktro. Det er omtrent ikke opplegg for kilspærren på yttervegg. Det er nederst i denne kilen mulig å se ut i det fri. Mot nordvest er det observert tydelig råteskade på en spærre, denne er ikke så omfattende som skaden mot sørøst...

... **KOMMENTARER TIL PÅVISTE FORHOLD:**

Det er påvist råteskader i takkonstruksjon og i undertaket/taktro. Det vises til vedlagte bilder.

Skadeårsak: utett taktekke.

Kjøper av bygget opplyser at de ble overrasket og at det ikke var forventet med lekkasje fra yttertaket. Ei heller råteskade på konstruksjoner. Eier mener de er blitt opplyst gjennom salgsoppgaven at taket er tett og at det har blitt foretatt utbedringer av taket og takkonstruksjoner...

... **KONKLUSJON:**

En kan ikke se at kjøper måtte forvente at taket og spærrekonstruksjonen må utbedres. Det er skapt forventninger til at disse forholdene er gode...

... Basert på besiktigelse og vurderinger av skader på stedet vil en konkludere med at taktekket må utbedres / omtekkes de aktuelle steder, utbedringer av beslag. I tillegg til dette må det foretas utskifting av sperrer og taktro / undertak.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sum utbedringskostnader, inkl. mva: 147 625,-... ”.

Selskapet avslo kjøpers krav i brev av 03.06.2010 (**bilag 9**). Det forelå ikke opplysningssvikt fra selgers side og selskapet vurderte derfor kun forholdet etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Av mangelsvurderingen hitsettes:

”... Dere har kjøpt et oppussingsobjekt, og det var påregnelig for dere med omfattende arbeider og utskiftning av bygningsdeler. Det bemerkes at det ved verdifastsettelsen av huset var gjort et fradrag for alder, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og lignende på kr. 2 000 000. Det er gjort fradrag på om lag 70 % av boligens antatte verdi i feilfri stand. Dette er det beløpet en kjøper minimum måtte påregne for å sette huset tilbake til dagens standard. Husets tekniske verdi uten tomt er satt til kr. 2 890.000, fra dette beløpet er det altså gjort fradrag på kroner 2 000 000,- på bakgrunn av boligen behov for rehabilitering, reparasjon og utskiftning.

Boligen er bygget i 1905, altså er boligen 105 år gammel. Det er ikke opplyst at taktekingen er av nyere dato, det er kun opplyst at det er foretatt utbedring av beslag, tetting av tak og utskiftning av treverk. Det følger da av rettspraksis at man må legge til grunn at takteking er fra byggeår...

... For skiferstein angir NBI en levetid på mellom 50-80 år. Innenfor dette tidsintervallet er det påregnelig med utskiftning. På den andre siden må man være forberedt på at funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå plutselig. Skifterstenens alder i denne saken er 105 år, og omlegging og reparasjoner må da regnes som en del av alminnelig vedlikehold.

Alderen innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til kjøper når eiendommen her er solgt med et ”som den er” forbehold i kjøpskontrakten.

Det er under enhver omstendighet kun avviket mellom påregnelig og faktisk stand som skal legges til grunn for vurderingen. Etter selskapets vurdering foreligger det ikke noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav. Det kan vises til dom avsagt av Høyesterett, Rt. 2010 s. 103.

Det tas forbehold om at kravet kan bli vurdert som for sent fremsatt... ”.

I e-post av 08.06.2010 ble kjøper informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**bilag 10**).

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 14.07.2010 (**bilag 11**). Av klagen hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”... Innledningsvis ønsker vi å presisere at det ikke bestrides at [eiendommen] er solgt ”som den er” iht. avhl. § 3-9. Det bestrides heller ikke at huset er kjøpt som et oppussingsobjekt – og at prisen på huset gjenspeiler dette.

Det er derimot enkelte forhold med dette kjøpet som det ikke kan forventes at vi skal bære ansvaret for...

... Det er i salgsoppgaven opplyst at ”takbeslag ble sist utbedret i 2003”. Videre opplyses det om at det i perioden fra 2007-2009 ble utført omfattende utbedringsarbeid som blant annet omfattet ”tetting av tak og utskiftning av ødelagt treverk”. Selger har videre opplyst i egenerklæringsskjema at det har vært utført takteking i denne perioden.

På bakgrunn av dette har kjøper en rimelig forventning til at taket var utbedret og tett. Det kan ikke forventes at kjøper skal kunne påregne utbedringer av dette omfang uavhengig at om huset var definert som et ”oppussingsobjekt”. Basert på ovennevnte opplysninger har kjøper en realistisk forventning til at taket er tett og at det ikke er råteskade på konstruksjoner.

I ytterste konsekvens kan det argumenteres med at selger har gitt uriktige opplysninger iht. avhl § 3-8...

... Utbedringskostnader er estimert til 148 000 NOK. Dette er 7,4 % av kjøpesummen på 2 000 000 NOK – og kvalifiserer dermed, iht. rettspraksis, som en vesentlig mangel... ”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 30.08.2010 (**bilag 12**). Sekretariatet kom til at det reklamerte forhold verken utgjorde mangel etter avhl. § 3-8 eller § 3-9, 2.pkt. Av sekretariatets mangelsvurdering hitsettes:

”Kjøper anfører at selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen etter avhendingsloven § 3-8.

Etter § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom selger forut for avtalen har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, som ville virket inn på den inngåtte avtale mellom partene.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner ikke sekretariatet det tilstrekkelig dokumentert at selger har gitt uriktige opplysninger om boligen og boligens tak forut for avtaleinngåelsen. Det ble i salgsdokumentene opplyst at takbeslag ble utbedret i 2003, og at tetting av tak og utskiftning av ødelagt treverk ble gjort i perioden 2007-2009. Det er ikke dokumentert fra kjøpers side at disse opplysningene er feil, dvs. at takbeslag ikke ble utbedret i 2003 eller at taket ikke ble tettet i perioden 2007-2009. Såfremt kjøper ikke kan dokumentere at dette er opplysninger som ikke stemmer, legger sekretariatet til grunn at det ikke er snakk om uriktige opplysninger i salgsdokumentene. At yttertak viser seg å være utett i etterkant av avtaleinngåelsen gjør ikke at det foreligger en uriktig opplysning etter lovens forstand etter § 3 8.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det foreligger følgelig ingen opplysningssvikt fra selgers side. Sekretariatet legger til grunn at de avdekkede fukt- og råteskader i takkonstruksjonen har vært skjult både for selger og kjøper ved avtaleinngåelsen.

Spørsmålet i denne saken er hvorvidt fukt- og råteskadene er av en slik karakter eller omfang at boligen som sådan er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ved inngåelsen av avtalen, jf avhl. § 3-9, 2.pkt.

Ved vurderingen skal det stilles strenge krav til hvor stort avviket er sett i forhold til det objektivt sett forventbare. Forholdet må være av en slik art/omfang at risikoen bør plasseres hos selger.

Det kommer av skaderapport til takstmann Godø at fukt- og råteskader i takkonstruksjon og undertak skyldes utett yttertak (utett takteking). Utbedring av taket er estimert til kr. 147 625,- inkl. mva.

Et viktig moment i vurderingen av hvorvidt fukt- og råteskadene utgjør et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt, er hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for kjøpet, dvs. hvilke forventninger kjøper hadde på avtaletidspunktet.

Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper i salgsdokumentene ble gitt klare risikoopplysninger knyttet til boligens tilstand som måtte gi kjøper grunn til bekymring.

I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at boligen var et oppussingsobjekt med byggeår 1905, og at kjøper måtte påregne til dels omfattende arbeider og utskiftning av bygningsdeler både innvendig og utvendig. I verdi- og lånetaksten ble det gjort fradrag i boligens tekniske verdi for alder, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og lignende på til sammen kr. 2 000 000,-. Videre ble det i salgsprospektet opplyst at takbeslag sist hadde blitt utbedret i 2003, uten at det ble opplyst om taktekingens alder. Videre ble det opplyst at det hadde blitt utført tetting av tak i perioden 2007-2009. Heller ikke her fremgikk det at boligens takteking hadde blitt skiftet ut.

Slik sekretariatet ser det er en opplysning om utbedring av takbeslag ikke det samme som en opplysning om at taktekingen har blitt skiftet ut. Videre er heller ikke en opplysning om tetting av tak det samme som at bygningsdelen har blitt skiftet ut. Sekretariatet mener derfor at kjøper ved å lese disse opplysningene ikke måtte få en berettiget forventning om at takteking/beslag var av nyere dato.

Sekretariatet er av den oppfatning at de fukt- og råteskader som er avdekket i boligens tak står i klar sammenheng med de risikoopplysninger som kjøper ble gitt i salgsdokumentene. Kjøper måtte ved å kjøpe et så gammelt oppussingsobjekt, være forberedt på at det ville bli avdekt skjulte feil og mangler som ikke var kjent på avtaletidspunktet. Risikoen for slike skader har kjøper overtatt da de valgte å kjøpe boligen med et "som den er" forbehold. Skjulte skader på bygningsdeler som kjøper har fått risikoopplysninger om forut for avtaleinngåelsen utgjør ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved avtaleinngåelsen.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet er enig i at utbedringskostnader i en størrelsesorden på kr. 147 625,- er et moment som taler for at det foreligger en mangel etter § 3-9 sett opp mot boligens kjøpesum, jf. kvantitative vurderinger. Sekretariatet er imidlertid i dette tilfellet av den oppfatning at forholdene ellers "tilhøva elles", tilsier at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente. Risikoopplysninger som kjøper ble gitt om boligens tilstand må gå foran utbedringskostnadenes størrelse i denne saken.

Sekretariatet har derfor kommet til at fukt- og råteskader i takkonstruksjon ikke utgjør noen mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Vesentlighetskriteriet er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen."

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post datert 26.10.2010 (**bilag 13**). I klagen bemerket kjøper:

"Vi vil herved klage på avgjørelse foretatt av Protector og Klagekontoret. Vi føler at vi er i vår fulle rett til å få tilbakebetalt krav på skjulte feil i bygget. Vi føler også at responsen fra klagekontoret og Protector har vært avvikende og får ingen konkret grunn for det. Vi vil gjerne at dere ser på saken vår og kommer med deres nøytrale mening."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fukt- og råteskader i takkonstruksjon utgjør mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9, 2.pkt.