

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 511

21.9.2015

Saken omhandler:

Råteskader på terrasse, §§ 3-7, 3-8, 3-9, annet punktum

Enebolig oppført i 2001 ble i juni 2014 solgt «som den er» for kr. 2 650 000,-. Overtakelsen fant sted 15.07.2014. Nærmere ett år etter overtakelse reklamerte kjøper over råteskader tilknyttet eiendommens terrasse. Kjøper rekvirerte takstmann som avdekket omfattende råteskader på understøttende trevirke for terrassebjelker, samt råteskader i bjelker. Forholdet ble oppdaget da kjøper oppdaget vanndammer på terrassedekket i mai 2015. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon på bakgrunn av at selger ikke hadde hatt kjennskap til det reklamerte forhold. Det var tidligere eier som hadde bygget terrassen og lagt terrassedekket, etter at eiendommen ble oppført i 2001. Opplysninger gitt i egenerklæringen var tilknyttet en annen platt enn den terrassen det reklamerte forhold gjaldt. Det reklamerte forholds art og omfang oppfylte etter selskapets syn heller ikke vesentlighetskriteriet etter avhl. § 3-9, 2. pkt. Saken ble klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvor sekretariatet avslo kjøpers reklamasjon. Det ble vist til at opplysningene gitt i selgers egenerklæring var egnet til å redusere kjøpers forventinger til den aktuelle bygningsdelen, og verken det kvantitative eller det kvalitative element i avhl. § 3-9, 2. pkt ble ansett oppfylt. Kjøper har bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 65 375 inkl. mva. (kjøpers takst)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets vurdering av 16.7.2015. Vurderingen er inntatt som Bilag 15 til redegjørelsen. Det viss derfor til denne.

Det bemerkes at nemnda er enig med klager i at KKFE synes å ha lest opplysningene i salgsoppgaven med hensyn til hvilken «platt» det var tale om feil (Bilag 16). Selv om korrekt faktum var lagt til grunn, ville dette likevel ikke hatt noen betydning for mangelsvurderingen eller konklusjonen.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Christoffersen, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb
Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1463

Enebolig ble i juni 2014 solgt «som den er» for kr. 2 650 000,-, jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og tilstandsrapport (**bilag 3**). I salgsoppgaven ble kjøper blant annet opplyst om:

*«Nyere kjedet enebolig m/garasje! Nytt kjøkken og bad...
Byggeår: 2001
Modernisert år: 2012»*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 4**) ble det opplyst:

Spm. 6: *Kjenner du til om det har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei*

Spm. 6.1: *Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Svar: Ja*

Spm 6.2: *Hvis ja (på spm. 6.1), redegjør for hva som ble gjort og når. Svar: Støpt garasjegulv (2013), bygget platting og beiset (2013).*

Spm. 6.3: *Er arbeidet (på spm. 6.2) utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når Svar: Ja. Beiset i 2014, bygget og støpt i 2013.*

Kjøper signerte overtakelsesprotokoll den 15.07.2014 (**bilag 5**)

I e-post datert 22.06.2015 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble under henvisning til vedlagte skadetakst m/ fotorapport (**bilag 7**) reklamert over råteskader på eiendommens terrasse. Skadetaksten var utført av Fosna Takst v/Dagfinn Balkstad 18.06.2015. Fra taksten hitsettes:

«...Hendelsesforløp:

Nåværende eiere Sissel Aasheim og Kristian Svendsen overtok boligen i mai 2014. Fra boligens 1. etasje er tilkomst til terrasse oppført mellom off. veg og boligen nord for denne. Terrassen er ca. 1 m bredde langs fasade utført som støpt plate på oppfylte masser. Mot off. veg er terrasse avsluttet med ringmur med påstående rekkverk i tre. Nordøstre hjørne av terrasse er oppført med støpte fundamenter for peisarrangement og blomsterkasser i betong.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Terrasse for øvrig er utført med bærebjelker punktvis understøttet mot terreng av bjelkeender. Her er benyttet materiale i ikke impregnert trevirke. Terrassedekke er av nyere dato og er utført av 21 x 98 mm impregnerte terrassebord, som er tettlagt og malt. Dekket er av nyere årgang og vurderes montert for 1-2 år siden.

Grunnen under terrasse består i hovedsak av grov steinfylling med et mindre område hvor det er støpt plate. Fri høyde under terrassegulv er ca. 60 cm. Det er ikke anordnet noen form for lufting av rom under terrasse.

Avløp for vann fra nordre taksida på garasje samt østre taksida på nabohus mot vest er ført til støpt terrasseplate ved garasje. Avrenning fra støpt plate dreneres ut i grunnen under terrasse av tre.

Registrering ved besiktigelse/skadeomfang

På terrassedekke ble det registrert stedvis vannansamling/dammer. Tettlagte terrassebord var trutnet og hindret drenering/avrenning fra dekket.

Terrassebord var stedvis demontert for tilkomst inspeksjon av terreng og konstruksjoner under dekket. Det ble påvist omfattende råteskader på understøttende trevirke for terrassebjelker samt råteskader i bjelker.

Konklusjon/skadeårsak

Avrenning av vann til grunnen forårsaker høy grunnvannstand og tidvis fri vannoverflate under terrasse. Manglende lufting av rommet under terrasse medfører gjennomgående høy luftfuktighet. Dette har medført råteskader på bærende elementer for terrassedekke.

Ikke impregnerte materialer er ikke egnet til bruk i bærende konstruksjoner som er utsatt for naturens elementer. Rom under terrasse bør luftes bl.a. ved at terrassegulv utføres ved luftespalte mellom terrassebord. Det bør i tillegg anordnes ventiler i ringmur for lufttilgang og gjennomstrømming av luft i rommet.

Utbedring/repasjjon av bygning

Terrassedekket rives for utskifting av råteskadet materiale. Ved legging av nytt dekke bør terrassebord legges med min 5 mm spalter mellom bordene.

Det anordnes ventiler i ringmur for lufttilførsel i rom under terrasse.»

Utbedringskostnadene for terrassen ble i rapporten beregnet til kr. 65 375,- ink. mva.

Vedlagt reklamasjonen fulgte også kostandsbeskrivelse (**bilag 8**), faktura for takst på kr. 3.581,- ink. mva (**bilag 9**) og fullmakt for representasjon av Arnfinn Aashem(**bilag 10**).

Selger innga sine kommentarer i saken, i e-post til selskapet datert 25.06.2015 (**bilag 11**). I e-posten opplyste selger følgende vedrørende terrassen;

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«...som nevnt på telefon har vi ikke oppdaget råte på terrassedekket under tiden vi bodde der. Den eneste utbedringen vi gjorde på dekket var å beise det kort tid før huset ble solgt. Terrassedekket ble bygget og lagt av husets eiere før oss, som la dekket i ettertid etter at huset ble bygget i 2001. Vi merket at det var en støpt renne som gikk under plattingen, samt små hull langs sidene på plattingen som måtte holdes åpne for å hindre ansamling av vann. Vi har utover dette ingen kjennskap til råte under platting.»

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 25.06.2015 (**bilag 12**). Når det gjaldt selgers opplysningsplikt ble det anført:

«Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om det reklamerte forhold. Selger har opplyst oss om at de ikke har vært klar over forholdet og heller ikke oppdaget dette ved beising i 2014.»

Videre når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, anførte selskapet:

«Når det gjelder «tilhøva ellers» knytter vurderingen seg til hva dere, objektiv sett, kan forvente av eiendommen ut fra opplysningene som er gitt ved salget. I denne sammenheng kan det nevnes at terrassen ikke er taksert og at det heller ikke er gitt andre opplysninger om terrassens tilstand, noe som utgjør en ekstra risiko for dere som kjøpere og som må ses på som en oppfordring til nærmere undersøkelser.»

Hva gjaldt det kvantitative elementet i § 3-9, 2. pkt anførte selskapet;

«...I denne saken er utbedringskostnader estimert til kr. 65.375,-. Dette utgjør 2,53 % av kjøpesummen fratrukket estimeringen av det reklamerte forhold. Dette medfører at forholdet heller ikke kvantitativt er i vesentlig dårligere stand.»

Kjøper v/Arnfinn Aasheim klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 29.06.2015 (**bilag 13**). I klagen fremgikk det at kjøper ikke bestred at selger ikke kjente til forholdet. I forhold til avhl. § 3-9, annet pkt. ble det anført;

«... Terrassen var bygget uten avrenning/utlufting av vann under terrassedekket, slik at det dannet seg fuktighet under terrassedekket. I tillegg var terrassedekket lagt så tett at det ikke var utlufting mellom terrassebordene. Det at vann fra takavløp også har avrenning i grunnen under terrassen medfører at man her måtte kunne regne med at det var ivaretatt skikkelig drenering/utlufting. Ut fra bygningens alder skulle man kunne forvente at terrasse/fundament var intakt og ikke råttent. Bæringen/fundamentet til terrassedekket var dessuten lagt med materialer som ikke var impregnert(hvitlast). Impregnert materiale, som skulle vært brukt, har en levetid langt lengre enn bygningens alder.»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

2. Det hevdes i avslagsbrevet at domstolene har antydnet at mangelen må utgjøre minst 5-6% av kjøpesummen før mangelen normalt får karakter av å være vesentlig.

Kommentar: Det benyttes ord som «antydnes» og «normalt»; mao ikke en fast regel.

For de to kjøpere vil en påkost på ca. 63.000,- være svært vesentlig i og med at de har måttet lånefinansiere så å si hele kjøpesummen med garantier i tillegg fra foreldre. Å betrakte dette som lite vesentlig for disse to blir med dette helt feil.»

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 06.07.2015 (**bilag 14**). Selskapet fastholdt sine tidligere anførsler og viste til sitt avslagsbrev av 25.06.2015.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers klage i brev av 16.07.2015 (**bilag 15**). Sekretariatet vurderte kun avhl. § 3-9, annet punktum, da det var dette som var påberopt som det rettslige grunnlag. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at det reklamerte forhold ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2. pkt. Til dette anførte sekretariatet:

«...I salgsoppgaven ble kjøper opplyst om at boligen var oppført i 2001 og var 13 år ved avtaleinngåelsen. I egenerklæringen ble kjøper opplyst at det ble bygget plattning og beiset i 2013. I ettertid har det vist seg at plattningen ble bygget av tidligere eier, og at beis ble lagt rett før selger solgte boligen.

Sett hen til opplysningene som ble gitt ved avtaleinngåelsen, da særlig konstruksjonens alder, er Sekretariatet av den oppfatning at kjøper hadde en berettiget forventning om at terrassen ville være i grei stand.

Opplysningene om terrassen i salgsdokumentasjonen er imidlertid noe uklare. Det er gitt opplysninger som kan tyde på at terrassen er utført av ufaglærte. Denne opplysningen er egnet til å redusere kjøpers forventinger til den aktuelle bygningsdelen.

I tillegg til det kvalitative element, vil også kjøpesummen være av betydning ved vesentlighetsvurderingen. I Rt. 2010 s. 103 uttalte Høyesterett at utbedringskostnadene bør ligge i det øvre sjikt av 3-6 % av kjøpesummen for vesentlighetskravet skal anses oppfylt.

I denne saken er utbedringskostnadene satt til kr. 65 375,- inkl. mva., og utgjør ca. 2,5 % av kjøpesummen. Dette er i underkant av terskelen oppstilt av Høyesterett, og sett i sammenheng med den begrensede informasjon kjøper fikk gjennom salgsopplysningene kan ikke Sekretariatet se at vesentlighetsterskelen er oppfylt.

Den kvantitative vurderingen er i utgangspunktet objektiv, og kjøpers økonomiske stilling vil ikke ha betydning for vurderingen i foreliggende sak.»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper ba om å få saken behandlet i KFE i e-post datert 21.07.2015 (**bilag 16**). Det ble i e-posten inngitt kommentarer til KKFES avslag som skulle vedlegges saken. Fra e-posten hitsettes;

«...Det nevnes i brevet at kjøper hadde en «berettiget forventning om at terrassen ville være i grei stand». Etter hva jeg forstår en bekreftelse som støtter kjøpers sak. Videre nevnes imidlertid at det skal kunne være uklarheter hvorvidt terrassen var utført av ufaglærte. KFFE anfører, etter innspill fra selger (siste avsnitt side 3), at det «i ettertid viser seg at plattingen ble bygget av tidligere eier» og da vil vel betrakningen om uklarheter som nevnt over uansett ikke være reell å hevde, all den tid denne da ikke var bygget av aktuell selger? Det er en annen platt (på fremsiden) aktuell selger har oppført (i 2013) og som kommenteres i salgsoppgaven, og dette er da ikke relevant i denne saken, noe vi har antatt hele tida). Momentet om usikkerhet pga ufaglærte er dermed ikke relevant og denne saken uvedkommende.

Videre skriver KFFE at selger hadde merket seg at det var små hull langs sidene som måtte holdes åpne for å hindre ansamling av vann. Dette er etter hva jeg har kjennskap til ikke signalisert videre til kjøperne, noe det kanskje skulle vært?»

Det ble fastholdt at utbedringskostnad i forhold til kjøpesum kun var et utgangspunkt for en helhetsvurdering. Videre ble det anført at; «Gjeldende eiendom var oppført i 2001, og man skulle vel da kunne anta at konstruksjoner (som man vel har all grunn til å anta er utført i passende materialer) ikke skal være råttent? Å rive opp dekket for å sjekke konstruksjonene under er vel for mye forlangt av kjøper? Tilstanden til eiendommen fremstår som god, noe som bryter fullstendig med tilstanden til terrassens fundament.»

Ved e-post fra selskapet 03.08.2015 innga selskapet sine bemerkninger til kjøpers klage (**bilag 17**). Selskapet bemerket at de var enige i sekretariatets vurdering og at det kvantitative element under avhl. § 3-9, 2. pkt. uansett ikke var oppfylt i nærværende sak.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt råteskader på terrasse representerer en mangel i henhold til avhendingslovens §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.