

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING
UTTALELSE KFE - 047
05.11.2007

Saken omhandler: Råteskader i spisskammers/vindfang, § 3-9, 2.pkt.

Bolig/fritidseiendom oppført i 1952, ble i juni 2006 solgt "som den er" for kr 850.000,-. Overtakelsen fant sted 15.07.2006. 3 måneder etter overtakelse reklamerte kjøper til selskapet over råte i boligens ytterpanel som ble oppdaget da kjøper skulle feste en kabel i vegg. Det ble også oppdaget fukt i boligen som hadde ført til muggvekst på innvendige møbler. Det ble funnet vesentlige dråpedannelser i innvendige himlinger og generelt meget stor fuktighet i boligens 2.etasje. Selskapet ga kjøper medhold i sitt krav og ga kjøper et tilbud på kr. 55.000,- i prisavslag etter at det hadde blitt gjort et skjønnsmessig fradrag for standardhevinger. Kjøper aksepterte dette tilbudet. I april 2007 reklamerte kjøper på ny til selskapet over råteskader i spisskammers og vindfang. Skadene ble oppdaget da kjøper tråkket gjennom gulvet i boligens ytre hjørne. Selskapet avsto kjøpers krav på bakgrunn av de gitte risikoopplysninger som selger hadde fått i salgsdokumentasjonen vedrørende fukt i boligens kjeller. Kjøper påklaget selskapets avslag til Klagekontoret for Eierskifteforsikring med den begrunnelse at det var ikke boligens kjeller som var skyld i råteskadene, men en ukjent krypkjeller som var under spisskammers og vindfang. Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ga kjøper medhold i at det reklamerte forhold representerte et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt, og ba selskapet om å vurdere saken på nytt. Selskapet opprettholdt sitt tidligere standpunkt, og informerte kjøper om adgangen til å klage saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 41.000,- eks. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Ut fra opplysningene som foreligger i saken, foreligger det etter nemnda sitt syn ikke grunnlag for å gjøre ansvar gjeldende etter avhendingslovens § 3-7 eller § 3-8.

Avhendingslovens § 3-9

Spørsmålet i det følgende er hvorvidt de avdekkede råteskadene medfører at eiendommen må anses for å være i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente på avtaletidspunktet, jf avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning. Etter nemnda sitt syn, må det i tillegg vektlegges at selskapet for den tidligere reklamasjon, har akseptert at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente.

I salgsdokumentasjonen er det opplyst at det i eiendommens kjeller er registrert noe fukt i overgang vegg/gulv samt noe saltutslag og litt avskallinger. Nemnda er ikke enig med selskapet i at disse opplysningene overfører risikoen for de avdekkete forhold fra selger til kjøper. Det vises her til at det i den skjulte krypkjelleren er avdekket betydelige råteskader i svillene og deler av spisskammergulvets bærende konstruksjon.

Nemnda finner derfor ikke at den råten som er avdekket i tilknytning til det skjulte kryprommet og spisskammerset lå innenfor det klager måtte forvente. Når dette forhold sees i sammenheng med det forhold som allerede er utbedret, finner nemnda derfor at forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Prisavslaget størrelse

I henhold til avhendingslovens § 4-12 andre ledd skal prisavslaget tilsvare utbedringskostnadene. Imidlertid skal det gjøres fradrag for den forbedrede standard utbedringen medfører, sett i forhold til hva kjøper kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet.

Selskapets takstmann har ikke besiktiget eiendommen. Hans synspunkter kan derfor vanskelig vektlegges. I vurderingen av prisavslaget størrelse må det derfor tas utgangspunkt i den beregning klagers takstmann har foretatt. I henhold til denne vil utbedringskostnadene beløpe seg til kr 46 000,-, inkl. mva.

Med bakgrunn i eiendommens alder og det inntrykket spisskammerset ga, må det i beregningen av prisavslaget størrelse foretas et fradrag for den forbedrede standard utbedringen vil medføre. Saken er imidlertid ikke tilstrekkelig opplyst til at nemnda kan ta stilling til fradragets størrelse.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

Sekretariatets redegjørelse i KFE sak nr. 11874-002-168 av 29.10.2007.

Bolig/fritidseiendom ble i juni 2006 solgt "som den er" for kr 850.000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og verdi- og lånetakst (**bilag 3**). Fra salgsoppgaven hitsettes:

*... Boligen er de siste årene blitt brukt som ferie og fritidsbolig ... **Standard:** Boligen er godt vedlikeholdt og bærer preg av forsiktig bruk. Det må likevel forventes oppgraderinger for å dekke dagens krav til standard...*

I verdi- og lånetaksten (**bilag 3**) fremgikk det:

Sammenfattet beskrivelse:

Boligen fremstår med godt vedlikehold og det er foretatt oppussing og oppgradering gjennom årene.

Pkt. 210 Grunn og fundamenter:

Vedlikehold: Noe saltutslag stedvis enkelte riss og litt avskallinger.

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst:

Spm. 4: *Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Ja. Litt fuktighetsslag overgang gulv/vegg stedvis i kjeller.*

Tilleggs kommentarer: *Brukt til fritidsbolig fra og med 1988.*

Kjøper overtok eiendommen 15.07.2006 (**bilag 1**). Ved brev av 30.10.2006 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over råte i boligens ytterpanel som ble oppdaget da kjøper skulle feste en kabel i vegg. I ettertid ble det også oppdaget fukt i boligen som hadde ført til muggvekst på innvendige møbler. Det ble funnet vesentlige dråpedannelser i innvendige himlinger og generelt meget stor fuktighet i boligens 2.etasje. Dette ble meddelt selskapet ved brev av 24.01.2007 (**bilag 6**).

Det ble lagt frem reklamasjonsrapport av takstmann Bjørn Amundsen 22.01.2007 (**bilag 7**) som avdekket vesentlige fuktskader i boligen samt utvendige råteskader i panelet. Utbedringskostnadene ble antatt å være kr. 126.000,- inkl. mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet ka kjøper medhold i sitt krav ved brev av 07.02.2007 (**bilag 8**), og ga kjøper et tilbud på kr. 55.000,- i prisavslag etter at det hadde blitt gjort et skjønnsmessig fradrag for standardhevinger.

Kjøper aksepterte selskapets tilbud ved aksept datert 09.02.2007 (**bilag 9**), og kr. 55.000,- ble utbetalt som fullt og endelig oppgjør til kjøper for det reklamerte forhold.

Ved brev av 24.04.2007 reklamerte kjøper på ny til selskapet (**bilag 10**). Det ble reklamert over råteskader i spiskammers og vindfang. Skadene ble oppdaget da kjøper trakk gjennom gulvet i boligens ytre hjørne.

Det ble lagt frem reklamasjonsrapport av takstmann Amundsen datert 14.05.2007 (**bilag 11**). Av rapporten hitsettes:

"Det er oppdaget råteskader i boligens spisskammers og vindfang ... Det er påvist vesentlige råteangrep. Årsaken skyldes trolig at det ikke er etablert tilstrekkelig utlufting av kryprommet (mer eller mindre helt tett) og at jordfuktighet, kondens osv gjennom årene har ødelagt bjelkelaget. Årsaken til oppstått skade er etter takstmannens vurdering feilkonstruksjon (jmf vedlagte bilder)".

Utbedringskostnadene ble antatt å være kr. 41.000,- etter at levetid var hensyntatt. Av rapporten fremgikk det videre:

Vurdering av svikt mot referansenivå:

Det er ikke noen steder i de vedlegg til kontrakt (som takstmann har hatt tilgang til) ved overtakelse av denne eiendommen anført spesielle problemer knyttet til råteskader i boligen ... Undertegnede oppfatter at ethvert bygg skal være fagmessig og teknisk forsvarlig slik at byggverket tilfredsstillende de krav som må vurderes som normal bruk, sikkerhet, helse, miljø og brukbarhet. Råteangrep vurderes som svikt i forhold til de opplysninger som er gitt til kjøper av eiendommen (oppdragsgiver i dette tilfelle) ... Råteskadene som her er blottlagt anses som svikt i forhold til påregnelig tilstand...

Levetidsbetraktninger:

Normal levetid for spiskammers "med godt vedlikehold og oppussing gjennom årene" settes av takstmann i dette tilfellet til mer eller mindre evigvarende. Rommet ville ved normalt godt vedlikehold og riktig konstruksjon kun få et helt minimalt aldersfradrag ... Takstmann har her skjønns – satt aldersfradraget prosentvis til 10 %.

Utbedring og kostnader:

Det er behov for utbedring av spiskammers, og dette drar med seg vindfang, til sammen ca 3,2 m² BYA. Arbeidsomfanget vil her være vesentlig i forhold til størrelsen på rommet, da rigg – og drift vil være vesentlig del av grunnlaget.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet av slo kjøpers reklamasjon ved brev av 31.05.2007 (**bilag 12**). Det var ingen holdepunkter for å anta at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt overfor kjøper, jf. avhendingslovens §§ 3-7 og 3-8. Det reklamerte forhold gjorde heller ikke at boligen avvek vesentlig fra forventet stand i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt. Av brevet anførte selskapet:

"Et sentralt moment i vesentlighetsvurderingen er hvilke opplysninger som er gitt. Av egenerklæringen fremgår det under pkt. 4 at det stedvis er noe fuktutslag i overgang gulv/vegg i kjeller. I tillegg fremgår det av verdi- og lånetaksten på side 5 at det er noe saltutslag og enkelte riss og avskallinger i kjeller. Det skal bemerkes at verdi- og lånetaksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i byggverket. Dette er opplyst på side 3.

Av dette følger det at dere var kjent med at kjelleren var fuktig da dere innga bud på eiendommen. At det måtte forventes utgifter til utbedring av dette må derfor anses påregnelig. Dere var også kjent med at takstmannen ikke hadde foretatt inngrep i konstruksjonen, og således umulig kunne avdekke skjulte skader i konstruksjonen. Det måtte følgelig anses påregnelig at risikoen for at den fuktige kjelleren hadde forårsaket andre skjulte skader var stor".

Det ble vist til at opplysninger vedrørende fukt i kjeller, samt det tekniske verdifradraget som ble gjort i taksten, tilsa at råteskaden mellom rom i kjeller og 1.etasje ikke oppfylte vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9, 2.pkt.

Kjøper påklaget selskapet sin avgjørelse ved brev av 04.06.2007 (**bilag 13**). Kjøper anførte at det var ikke fuktproblemene i kjelleren som var årsaken til råteskadene i spisskammer og vindfang. Det ble oppdaget under skadebefaring at boligen hadde en egen krypkjeller under disse rommene. Denne krypkjelleren hadde ikke kjøper fått noe informasjon om verken fra selger eller i takst. Det var på grunn av manglende avlufting i krypkjeller at råteskadene hadde oppstått (konstruksjonsfeil). Kjøper anførte videre:

"I egenerklæringsskjemaet burde selger ha opplyst om at det var blindkjeller under spisskammer og vindfang uten inspeksjonsmuligheter, pluss at det var skummet fast to lekter i ytre venstre hjørne, vist på bilde i rapport, for å hindre at mus og utøy skulle komme inn. Lekterne var dekket med nederste hylle og ting stående på gulvet ved visning. Vi trodde det var støpt gulv under disse rommene da dette henger sammen med inngangspartiet og badet og det er da uklart hvilke byggeår også? Det var da jeg skulle undersøke hvor mus hadde kommet inn at jeg trakk tvers gjennom gulvet.

Vedrørende vesentlighetsvurderingen, mener vi at dette råteangrepet er vesentlig og at ansvaret for å opplyse om oppbyggingen av inngangspartiet, v.f og spisskammers må legges på selgerne. Det er ikke nevnt med et ord verken i salgsoppgave eller selgers takst. Det er konstruksjonsfeil når det ikke finnes tilstrekkelig avlufting i krypkjeller, og dette har medført betydelig råteskade i svill, reisverk/vegg og gulv".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet av slo på ny kjøpers reklamasjon ved brev av 27.06.2007 (**bilag 14**). Selskapet hadde vurdert saken på ny i samråd med en annen takstmann, Gunnar Halvorsen. Selskapet viste til at selger ikke hadde hatt kjennskap til den skjulte krypkjelleren og klossene i spisskammerset, forholdet var derved skjult for begge parter ved salget og selger hadde ikke misligholdt sin opplysningsplikt. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen anførte selskapet at de utbedringskostnader som var fastsatt av takstmann Amundsen var for høye, og at skjønns- og aldersfradraget på 10 % var satt for lavt. Kjøper kunne heller ikke få dekket kostnader til rigg og drift da selskapet allerede tidligere hadde dekt slike kostnader ved den tidligere utbetalingen. Det reelle økonomiske tapet var ifølge selskapet da på kr. 5000,- og oppfylte ikke vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt.

Kjøper påklaget på ny selskapets avslag ved brev av 09.07.2007 (**bilag 15**). Kjøper anførte at avhl. § 3-8 kunne gjøres gjeldende ettersom det ikke var opplyst om krypkjeller verken av selger, megler eller takstmann. Når det gjaldt utbedringskostnadene la kjøper til grunn takstmann Amundsens forslag på kr. 46.000,-, og stilte seg tvilende til at selskapet la vekt på uttalelse fra en takstmann som ikke hadde vært på befaring i boligen.

Selskapet av slo kjøpers klage igjen ved brev av 13.07.2007 (**bilag 16**).

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved brev av 06.08.2007 (**bilag 17**). Kjøper anførte at takstmann hadde gått gjennom kjelleren og foretatt målinger i fukt og veger. Målingene viste akseptable nivåer, og kjelleren hadde dermed blitt "friskmeldt". Kondensproblemene lå i overliggende etasje, dvs i den skjulte krypkjelleren. Kjøper fremhevet:

"Vi må enda en gang presisere at vindfang og spisskammers ikke har noen forbindelse med kjelleren under resten av huset, heller ingen inspeksjonsmulighet. Vi viser fortsatt til § 3-8 hvor verken selger, selgers megler og takstmann har opplyst oss noe om spisskammers og gang og hvordan fundamentering/oppbygging var".

Saken ble oversendt Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring, som ved brev av 31.08.2007 ga kjøper medhold i sitt krav (**bilag 18**).

Når det gjaldt selgers opplysningsplikt kunne ikke Sekretariatet se at det var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde misligholdt sin plikt i henhold til avhl. § 3-7. Fra begrunnelsen hitsettes:

"Det kommer av sakens dokumenter at selger i dette tilfellet er to eldre damer. På lik linje med selskapets avgjørelse av 13.07.2007 finner Sekretariatet at det ikke er forhold som tilsier at de hadde kunnskap om denne del av boligens byggetekniske tilstand".

Sekretariatet kom imidlertid frem til at det reklamerte forhold avvek vesentlig fra det objektivt sett forventbare i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt, og at forholdet således representerte en mangel. Av Sekretariatets begrunnelse hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Selskapet anfører at kjøper fikk risikoopplysninger i forbindelse med kjøpet når det i selgers egenerklæring ble opplyst om noe fukt i kjeller, samtidig som at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at det måtte forventes oppgraderinger av boligen. Sekretariatet finner imidlertid ikke at kjøper kunne ha forventet råteskader i boligens spisskammers/underliggende bærekonstruksjon. Skadene oppsto i en underliggende krypkjeller som det ikke ble opplyst om og som således var en skjult mangel for alle parter. Det var ikke fukt i kjeller som forårsaket skadene, men derimot den skjulte krypkjelleren som hadde konstruksjonsfeil.

Det kommer i tillegg av reklamasjonsrapporten at det er behov for vesentlige utbedringer i forhold til størrelsen på rommet som er ca 2-3 m². Dette ligger ikke innenfor det forventbare for en bolig som ikke hadde noen tegn til råteskader, og hvor det fremgikk av salgsdokumentasjonen at "boligen fremstar som godt vedlikeholdt". Selv om kjøper fikk opplyst at boligen hadde behov for oppgraderinger åpner det ikke etter Sekretariatets skjønn for forventninger om at boligen skulle ha alvorlige råteskader i gulv som en følge av en ukjent krypkjeller".

Sekretariatet ba etter dette selskapet om å revurdere sitt tidligere inntatte standpunkt i saken.

Selskapet foretok en ny gjennomgang av saken med deres fagsjef, men avslo på ny kjøpers klage ved brev av 24.09.2007 (**bilag 19**). Selskapet anførte:

"På bakgrunn av de opplysninger som er gitt om fukt i kjelleren sammenholdt med boligens relative høye alder, opprettholder vi vårt standpunkt i saken. Etter vår oppfatning foreligger det ikke noe vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare ved boligen som gir krav på prisavslag".

Kjøper ba om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev av 29.09.2007 (**bilag 20**). Kjøper fremhevet:

"Som tidligere nevnt i brev fra oss og i reklamasjonsrapporten av 14/5-d.å. er det ikke noe forbindelse mellom kjeller og krypkjeller. Dette er et eget fundament for vindfang og spiskammers, og mellom kjelleren og dette fundament er det ca. 35 cm tykk betongmur uten et hull/gjennomføring. Råteskaden har kommet av "konstruksjonsfeil", eller sagt på en annen måte mangel på ventilasjon".

Til slutt i brevet ga kjøper uttrykk for at de ikke aksepterte noe vesentlig aldersfradrag, ettersom det dreide seg om bærende konstruksjoner som bjelkelag, reisverk og svill.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold representerer et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare, jf 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.