

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 215 20.10.10

Saken omhandler: Kald underetasje/feil ved isoleringen. Sekretariatet har tidligere vurdert reklamasjonsspørsmålet. I ettertid har sekretariatet avvist mangelsspørsmålet fra realitetsbehandling pga. to forskjellige skaderapporter.

Enderekkehus oppført i 1985, ble august 2009 solgt "som den er" for kr. 1 600 000,-. Overtakelsen fant sted 09.10.2009. I mars 2010 mottok selskapet reklamasjon fra kjøper vedrørende kald underetasje og at vinterkulde blåste inn gjennom hjørnene. Det ble utarbeidet skaderapport som konkluderte med at luftlekkasjer i kjeller skyldtes dårlig utført arbeid med isolasjon/tetting av yttervegg mot nord og på soverom mot vest. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid etter avhl. § 4-19. Etter nok et avslag klaget kjøper saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet kom frem til kjøper hadde reklamert rettidig og at selskapet måtte realitetsvurdere saken på nytt. Selskapet rekvirerte egen takstmann til å besiktige boligen, og som kom frem til lavere utbedringskostnader enn kjøpers takstmann. Selskapet avsto mangelsspørsmålet med den henvisning at utbedringskostnadenes størrelse ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken på ny inn til KKFE, hvor sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling med henvisning til at sekretariatet ikke hadde kompetanse til å vurdere hvilken skaderapport som måtte legges til grunn. Kjøper har påklaget sekretariatets avvisning til KFE, og har bedt nemnda om å vurdere hvorvidt utbedringskostnadene beskrevet i tidligere klage til KKFE utgjør en mangel etter avhl. § 3-9.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 137 500,- inkl. mva (kjøpers takstmann) eller kr. 81 500,- inkl. mva (selskapets takstmann).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets avgjørelse av 16.07.10. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne.

Når det gjelder klagers bemerkninger til de ulike takstrapporter, de enkelte utbedringskostnader og de ulike beregningsmåter, bemerker nemnda at det blant annet nettopp er disse som må avklares med takstmennene i form av vitneavhør. Å legge til grunn et gjennomsnitt slik klager legger til grunn, blir under enhver omstendighet ikke riktig. I så tilfelle vil man, uten teknisk kompetanse, legge seg på en utbedringskostnad og derav utbedringsmetode som ingen av takstmennene mener er korrekt.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-713(2)

Enderekkehus ble august 2009 solgt "som den er" for kr. 1 600 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"BYGGEÅR

1985...

... BOLIGEN INNEHOLDER

... U.etg: 3 soverom, bod, bad/vaskerom og wc...

STANDARD

Eiendommen fremstår som velholdt og holder en normalt godt standard...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble kjøper opplyst at selger kjøpte boligen i 1996 og hadde bodd i boligen i 12 år.

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 26.06.2009 (**bilag 4**) Av taksten hitsettes:

"... 210 Grunn og fundamenter, generelt

Grunnmur i betong med multielementer – støpt golv i u.etg.

225 Yttervegger

Bindingsverk med ytterpanel...".

Kjøper overtok boligen 09.10.2009 (**bilag 1**). I brev mottatt Protector Forsikring ASA ("selskapet") den 03.03.2010 reklamerte kjøper (**bilag 5**). Det ble reklamert over kald underetasje og at vinterkulden blåste inn gjennom ytterhjørnene. Det fremgikk av reklamasjonsskjemaet at forholdet

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

hadde blitt oppdaget 05.01.2010. Videre bemerket kjøper følgende i skriv vedlagt reklamasjonen av 26.02.2010 (**bilag 5**):

"Som kjøper mener jeg at det foreligger mangler på eiendommen som kjøper burde vært informert om og som selger må ha visst om og derfor bevisst holdt skjult for kjøper.

Vi har kjøpt et flott enderekkehus over to plan. Bygget er oppført i 1985 uten store utbedringer siden da, så vi har påregnet at utbedringer bør gjøres. Det som derimot ble en stor overraskelse for oss var når den første vinteren kom. Bygget var iskaldt. Vi hadde sett at vinduene var gamle, ok, at det var lite isolasjon på loftet, ok, men dette var annerledes. Det tok litt tid å resonnerer seg frem, men under den forrige kuldeperioden fant jeg ut at det blåste kald luft inn i begge ytterhjørnene i overgangen mellom mur og tre og at ytterveggene i kjeller var veldig kalde. Jeg tolker dette til at bygget også har lite med isolasjon i veggene og at vindtettingen er svært mangelfull, og da særlig i overgangen mellom kjeller og første etasje. Det har vært så ille at vi har måttet holde rom lukket for å hindre at gangen i kjeller ikke skulle bli for uutholdelig.

Det stod ingenting i egenerklæringspapirene eller i verdi- og lånetaksten om disse problemene. Problemer jeg mener klart har påvirket budrunden og kjøpesummen.

Selger er i dag nabo med kjøper og vi treffes regelmessig ute på gata. For ikke lenge siden sa selger følgende til meg: "jeg hadde ikke orket å bo en vinter til i den kalde kjelleren". Dette betyr at selger visste om disse problemene eller i hvert fall at det var spesielt kaldt i kjelleren. Selger har tross alt bodd nesten kontinuerlig i boligen siden den ble oppført i 1985, bortsett fra et lite avbrekk da hun bodde i nabohuset. Far til selger er verge for selger. Han har vært mye i boligen og deltok aktivt i salgsprosessen. Han må derfor også vite om disse problemene og burde ha hjulpet selger med informasjonsplikten...".

I e-post av 04.03.2010 ba selskapet kjøpe om å dokumentere sitt krav (**bilag 6**).

Kjøper rekvirerte Drammen Takstsenter v/Knut Erik Haugan til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 21.04.2010 (**bilag 7**). Av skaderapporten fremgikk det at kjøper oppdaget at det var kaldt i kjeller i desember 2009, men fikk mistanke om at det måtte være noe feil i slutten av januar. Av rapporten hitsettes:

"Konklusjon skadeårsak:

Konklusjon: Luftlekkasje / kuldebro fra yttervegger, grunnet feil/mangler ved arbeidet...

... Skadetidspunkt:

... Eier oppdaget at det var kaldt i kjeller i desember, men fikk mistanke om at det måtte være noe som var feil i slutten av januar. Eier satte i gang med enkle tester for å finne ut hvor trekken kom fra og målte temperaturen på varierende steder.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Hendelsesforløp:

Eier oppdaget at det var trekk fra yttervegg i kjellertrapp, samt i soverom langs taklist. Det er spesielt mye trekk langs limtredrager. Eier har målt stor differanse i temp., i soner på innervegger.

Skadeårsak:

Det antas at det er dårlig utført arbeid med isolasjon/tetting av yttervegg mot nord og på soverom mot vest.

Eier har etter befaring demontert noen deler av vegg og foto leges ved rapport. Det er etter åpning av konstruksjonen forutsatt at yttervegg mot nord og yttersiden u soverom u – etg. må åpnes og utbedres. Tekking på innersiden av nordvegg, må åpnes for kontroll...

... Kalkulasjonsposter

... eks. avgift 110.000,-."

I e-post av 12.04.2010 oversendte kjøper bilder av skadestedene med kommentarer (**bilag 8**).

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 22.04.2010 (**bilag 9**). Selskapet anførte at kjøper hadde reklamert for sent overfor selskapet etter avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet la til grunn at kjøper hadde fremmet reklamasjon over tre måneder etter at forholdet ble oppdaget, hvilket ikke var innen rimelig tid etter § 4-19.

Kjøper påklaget selskapets avslag i brev av 27.04.2010 (**bilag 10**). Kjøper anførte at han hadde reklamert innen rimelig tid etter avhl. § 4-19. Kjøper oppdaget forholdet 5.januar 2010 og igangsatte da undersøkelser med et IR-termometer. Etter å ha avdekket omfattende skader tok kjøper kontakt med megler som fortalte at kjøper måtte fylle inn egne skjemaer og vedlegge tilleggsinformasjon til selskapet. Selve reklamasjonen ble derfor ikke sendt før 02.03.2010, hvilket var innenfor 2 måneders fristen som selskapet viste til i sitt avslag.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 03.05.2010 (**bilag 11**). Det ble fastholdt at kjøper hadde reklamert for sent. Kjøper ble informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 10.05.2010 (**bilag 12**). Det ble fastholdt at det forelå opplysningssvikt fra selgers side ved at selger ikke hadde fortalt kjøper at underetasjen var svært kald på vinterstid. Kjøper kritiserte selskapets saksbehandling, og ba om en fornyet vurdering av saken hos KKFE.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken 25.05.2010 (**bilag 13**). Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert rettidig etter avhl. § 4-19. Selskapet ble bedt om å revurdere sitt tidligere inntatte standpunkt samt å realitetsbehandle mangelsspørsmålet. Her bemerket sekretariatet:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”Det er på det rene at det er reklamert innenfor den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år. Spørsmålet blir dermed om det er reklamert innen rimelig tid fra kjøper oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Hva som utgjør innen rimelig tid vil måtte bero på en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering.

Tradisjonelt har rettspraksis trukket opp en grense på om lag 3 ½ - 4 måneder for hva som kan anses som innen rimelig tid. I Høyesteretts avgjørelse av 09.02.2010 er dette utgangspunktet tilsynelatende noe strammet inn, det vil si at man krever noe raskere reaksjon fra kjøper enn man tidligere har lagt til grunn. Imidlertid vil tidsforløpet ha stor betydning. Dersom mangelen oppdages kort tid etter overtakelsen, vil man kunne få medhold i at man ikke nødvendigvis trenger å reagere like raskt som om mangelen oppdages senere.

Selskapet legger til grunn den opplysning som fremkommer av skaderapporten til Drammen Takstsenter, hvor det fremgår at kjøper avdekket forholdet ved kald underetasje i desember 2009, og at det således har gått mer enn 3 måneder fra forholdet ble oppdaget og til reklamasjonen ble fremsatt.

Kjøper viser imidlertid til at skadeforholdet (feil ved isoleringen/kuldelekkasjer) først ble avdekket i januar 2010, og at reklamasjonen derfor er fremsatt innenfor 2 måneders fristen i avhl. § 4-19 første ledd.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter legger sekretariatet til grunn kjøpers forklaring om at selve skadeforholdet (trekk fra ytterveggene) først ble avdekket 5. januar 2010. Dette samsvarer også med beskrivelsen som fremgår av rapporten til Drammen Takstsenter.

Fra 5.januar gikk det i underkant av 2 måneder før reklamasjonen ble fremsatt overfor selskapet. Sekretariatet er av den oppfatning at dette er innenfor vilkåret ”innen rimelig tid” etter avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet konkluderer derfor med at kjøper har reklamert rettidig i henhold til avhendingsloven, og kan gjøre mangelskravet sitt gjeldende overfor selger og Protector Forsikring ASA.

Det presiseres at Klagekontoret for Eierskifteforsikring ikke behandler realiteten i saken ettersom selskapet ikke har vurdert om det foreligger mangel etter avhendingsloven. Det vises i denne sammenheng til mandatet til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, § 5 bokstav D.”.

Selskapet rekvirerte takstmann Willy L. Olsen v til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 16.06.2010 (**bilag 14**). Av rapporten hitsettes:

”... Trekk på nord og vestvegg i underetasje.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Etter oppdagelse av trekk i januar/februar har kjøper avdekket deler av vegg fra utvendig på hjørne nord/øst og på hjørne nord/vest i underetasje.

På befaring registreres at deler av detaljer og utførelse med vindtetting stedvis ikke er gjort fagmessig da det avdekkes glippe/lufttilgang til isolering og til fals på gulvspon på nord/østre hjørne samt ved bjelke til luftbalkong ved nord/vestre hjørne, her sees også mindre sprekk opp langs vegg som ikke har påmontert utvendig vindtetting.

Undertegnede er derfor enig i at detaljer på konstruksjonen med vindtetting på de åpne felt ikke representerer normal god utførelse eller godt håndverk, isolasjon i vegg synes imidlertid å ligge bra.

Konklusjon.

Som det fremgår av ovennevnte mener undertegnede at deler av detaljer med den utenfor etablerte vindtetting på bindingsverk av nordveggen og å deler av vestvegg i underetasje avviker fra normal byggeskikk og forskriftskrav eller fra hva en kunne forvente...

*... **Sum total** 81 500,-."*

Selskapet avslo kjøpers mangelskrav i brev av 24.06.2010 (**bilag 15**). Her bemerket selskapet:

"Vi viser til din reklamasjon og avgjørelse i KKFE den 25.05.2010. Vi velger å følge klagenemndas avgjørelse når det gjelder reklamasjonsfristen..."

... Spørsmålet er da om forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand...

... I denne saken er utbedringsomfanget opplyst til å være ca 69.500 kroner som utgjør ca 4,3 % av kjøpesummen. Det er her gjort en skjønnsmessig fradrag på standardheving på utvendig panel. Det er opplyst at utvendig panel er fra 1985, og er i dag således 25 år gammel. Basert på dette er det grunnlag for fradrag for standardheving på 40 %.

Etter en helhetsvurdering av momentene fremlagt i saken vil ikke forholdet utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt."

Kjøper klaget saken på ny inn til KKFE i brev av 30.06.2010 (**bilag 16**). Av klagen hitsettes:

"Det det handler om nå er som Protector selv skriver: "Spørsmålet er da om forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand", og referer til avsagt dom i høyesterett av 9.februar 2010 som påpeker at utbedringskostnadene bør ligge på 5-6 % av kjøpesummen (stemmer dette?). jeg presenterer derfor de beregninger som er gjort, og ønsker at dere tar stilling til om skaden er vesentlig eller ikke og avslutningsvis hvilken verdi denne skaden har. Alle summer er inklusive moms, da det er min reelle kostnad. Kjøpesummen på rekkehuset var 1 600 000,-. Prosentvis andel av kjøpesummen er oppgitt i parentes.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

- Drammen takstsenter konkluderer med en total kostnad på 137 500,- (8,6 %)
- Willy Olsen konkluderer med en total kostnad på 81 500 (5,1 %)
- Protector selv velger å gjøre fradrag for gammel panel i pkt 2 hos Willy Olsen på 40 % (12 000) og ender opp med en total kostnad på 69 500,- (4,3 %).

Problemet med Protectors beregninger er at de gjør fradraget på hele punkt to, "Utskiftning av utvendig panel". Jeg har snakket med Olsen i dag som sier at dette punktet er inklusive arbeidet for å skifte panelen, altså utgjør selve panelen bare en del av denne summen. Tilsvarende panel, dobbelfas ny type ubehandlet, koster hos Maxbo Lier 5 070,- for 40 kvm. Jeg mener derfor at fradraget for gammelt panel egentlig utgjør 2 028,-.

- Protectors egentlige total kostnad blir da 79 472,- (5,0 %).

Det finnes flere måter å se dette på. Totalkostnadene i takstrappertene spriker veldig og kan virke som om de er preget av de som ansetter takstmannen. Det kan derfor være naturlig å regne gjennomsnittet av disse to.

- Gjennomsnittlig total kostnad utgjør 109 500,- (6,8 %)
- Gjennomsnittlig total kostnad inklusive 12 898,- i Protectors fradrag for panel (oppjustert for snitt) utgjør 96 602 (6,0 %).

Avslutningsvis ønsker jeg å påpeke at jeg tror budrunden vår, og kanskje andres, beslutning om å kjøpe boligen ville vært annerledes dersom selger hadde informert om at kjelleren er kald og at utbedringer bør gjøres. Selger bor i dag i nabolaget og har sagt til meg på gaten "at hun ikke hadde orket å bo en vinter til i den kalde kjelleren" ...".

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa ny avgjørelse i saken datert 16.07.2010 (**bilag 17**). Sekretariatet avviste mangelsspørsmålet fra realitetsbehandling i KKFE. Her ble det bemerket:

"Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring har kommet til at saken må avvises fra realitetsbehandling ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, bokstav B og D, hvor etter sekretariatet kan avvise fra realitetsbehandling saker som "vanskelig seg behandle uten spesiell sakkyndig kompetanse, åstedsbefaring, gransking eller annen bevisvurdering", eller at det er behov for ytterligere saksbehandling/samarbeid mellom partene i form av eksempelvis ytterligere bevisførsel.

I denne saken er det fremlagt to skaderapporter med forskjellige vurderinger og konklusjoner hva gjelder utbedringskostnadenes størrelse.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet innehar ikke den nødvendige kompetansen til å avgjøre hvilken rapport som må legges til grunn ved mangelsvurderingen. Hvilken rapport som skal legges til grunn vil være av avgjørende betydning for å vurdere hvorvidt feil ved isoleringen utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Det er sekretariatets oppfatning at man for å kunne foreta en forsvarlig vurdering av om feil ved isolering av yttervegger i kjeller utgjør mangel etter loven, vil måtte foreta vitneavhør av de fagkyndige takstmenn som har utarbeidet skaderapportene med tanke på størrelse på utbedringskostnader og utbedringsmetode. Dette også for å vurdere et eventuelt fradrag for standardheving. Sekretariatets vurdering bygger kun på skriftlige dokumenter, og sekretariatet kan ikke motta vitneprov. Uten en slik bevisførsel kan ikke sekretariatet foreta en forsvarlig behandling av saken.

Sekretariatet må derfor avvise saken fra realitetsbehandling hos KKFE.”

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 11.08.2010 (**bilag 18**). Kjøper var uenig i sekretariatets avvisning og bemerket:

”Dere avviser å realitetsbehandle saken og begrunner med at den ”vanskelig lar seg behandle uten spesiell sakkyndig kompetanse, åstedsbefaring, granskning eller annen bevisvurdering”. Det begrunnes med at dere ikke har kompetanse til å avgjøre hvilken av de to takstrapportene som er riktige, og velger derfor å ikke ta stilling til saken.

Med dette som utgangspunkt vil man som kjøper og klager ikke ha noen reell mulighet til å vinne i en sak mot selskaper som Protector. De er selvfølgelig klar over deres behov for bevis, og velger derfor sikkert bevisst takstmenn som legger seg godt under taksten utarbeidet av kjøpers takstmann, en takst de for øvrig har full tilgang til før de utarbeider sin egen takst. Når saken så ender opp hos dere, vet de at dere ikke kommer til å kommentere saken og at det er kjøper som ennå en gang sitter med ”svarteper”. Jeg vil tro at det ikke er første saken av denne typen dere avviser å realitetsbehandle.

Det som jeg ba dere om var å vurdere om kostnaden ved utbedring utgjorde et vesentlig avvik eller ikke. I deres svar kommer det ikke fram om dere har sett på de beregningene som jeg presenterte, noe jeg gjorde så objektivt og oversiktlig som mulig. Hvis dere hadde gjort det, ville dere sett at det kun er i ytterste konsekvens at beregningene viser under 5 %, ellers ligger de på 8,5 prosent.

Til tross for at det foreligger to forskjellige takstrapporter og til tross for at Protector gjør sine egne fradrag, vil jeg be dere om å se på tallene i mitt forrige brev på nytt, og vurdere om skaden er vesentlig eller ikke, for her er det ingenting som er rett eller feil, bare nyanser i samme sak.”

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kald underetasje/feil ved isolasjon utgjør mangel etter avhendingslovens regler.

KKFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KKFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kkfe@pretor.no.