

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 261

08.0911

Saken omhandler:

Fuktskader i vindu, avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

3-roms leilighet oppført i 1952, ble i november 2010 solgt "som den er" for kr. 1 950 000,-. Overtakelsen fant sted 03.01.2011. Like etter overtakelsen reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over fuktskade i vindu på stue. Det ble innhentet skaderapport som avdekket at det på et vindu i stue hadde blitt malt over en relativt omfattende fuktskade som hadde ført til at store deler av nedre karm hadde fått råte- og soppskader. Vinduet hang sammen med balkongdøra i en modul og det var nødvendig å skifte ut hele modulen. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger hadde malt over vinduskarmen som følge av vedlikehold, men at selger ikke hadde hatt kjennskap til råteskader i tilknytning til vinduet. Skadeforholdet var videre av et såpass beskjedent omfang at det ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Etter nok et avslag fra selskapet ble saken klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvor sekretariatet også kom til at skadeforholdet verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper har klaget saken inn til KFE, og fastholder at selger ved salget måtte ha kjent til de avdekkede fuktskadene i vinduet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

44 509,77,- inkl. mva. (utbedringskostnader)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I vurderingen av om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, slik at råteskadene utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets avgjørelse av 24.03.11. Avgjørelsen er tatt inn i sekretariatets redegjørelse, det vises derfor til denne.

Når det gjelder spørsmålet om selger har holdt tilbake negative opplysninger om eiendommen slik at forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7, har kjøper og selger forklart seg motstridende. Nemnda kan ikke se at den ene forklaringen isolert sett er mer troverdig enn den andre, og kan derfor ikke bygge et ansvar for selger på forklaringene alene.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

For så vidt gjelder de faktiske forholdene i saken, legger nemnda til grunn at fukt- og råteskadene har utviklet seg over tid. For nemnda er det imidlertid uklart hvor lenge siden det er vinduet ble malt og når på året dette ble gjort. Nemnda vet derfor ikke hvordan de aktuelle fukt- og råteskadene så ut den gangen. At klagers innleide takstmann mener at selger måtte kjenne til råteskadene, er et moment i vurderingen av om det foreligger ansvar etter § 3-7, men kan ikke være avgjørende.

Ut fra den dokumentasjon som er forelagt nemnda, er det ikke bevismessig grunnlag for å kunne konkludere med at selger kjente eller måtte kjenne til fukt- og råteskadene. Forholdet utgjør derfor heller ingen mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-850

Leilighet ble i november 2010 solgt "som den er" for kr. 1 950 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... **Byggeår:** 1952...

... **Meglers beskrivelse av eiendommen**

Dette er en flott leilighet som fremtrer som godt vedlikeholdt både ute og inne..."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at hun hadde kjøpt leiligheten i 1994 og hadde bodd i boligen i 16 år. Videre hitsettes følgende fra egenerklæringen:

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

... *Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei."*

Det ble videre utarbeidet forhåndstakst over leiligheten datert 08.11.2010 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*"... 233 Vinduer og dører i yttervegg
2-lags glass i malte trekarmer.
Malt ytterdør til leiligheten.
Vedlikehold ol:
2 punkterte vindu i leiligheten."*

Kjøper overtok eiendommen uten forbehold 03.01.2011 (**bilag 1**).

I e-post datert 11.01.2011 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over fuktskade i vindu på stue.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte skaderapport utarbeidet av Framtidsbygg AS datert 08.02.2011 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

"Rapport fuktskade på vindauge

... Eigar har nyleg kjøpt den aktuelle leilegheita og vindauget framstod i normal stand i forhold til sin alder. Ved nærare ettersyn viser det seg at det har vore malt ein relativt omfattande fuktskade som har ført til at store delar av nedre karm har rote og soppskader. Einaste moglegheit for å utbetre dette er å skifte vindauget i sin heilheit. I og med at vindauget og balkongdøra heng saman i ein modul, må ein skifte hele modulen...

... Ved riving må ein i tillegg undersøkje om den utførte løysinga med beslagtekinga er tilfredsstillande. Det kan late til at vatn har trengt inn ved utetthetar i beslagteking som har vore utført i samanheng med tidlegare reovering av fasade. Det er rimelig å anta at dette er eit problem som vil kunne dukke opp i tilsvarande leilegheiter i same område/bygg. For å hindre same problem igjen må ein difor gjere tiltak utover den eksisterande løysinga mtp utvendig tetting."

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte også pristilbud fra Framtidsbygg AS datert 09.01.2011 (**bilag 7**). Utbedring av vindu og balkongdør ble her estimert til å koste kr. 44 509,77,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 21.01.2011 (**bilag 8**). Selskapet var av den oppfatning at det reklamerte forhold verken utgjorde mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Av avslaget hitsettes:

"Selger, opplyser at hun ikke har hatt kjennskap til de anførte skadene.

[Selger] opplyser at hun ikke har skiftet vinduene i sin eiertid, men vedgår at hun har malt vinduskarmen som følge av vedlikehold.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at selger kjente til manglene. Vi legger etter dette til grunn at selger ikke har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om de aktuelle manglene.

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

... Boligen er oppført i 1953, den er altså ca 58 år gammel. Boligens alder tilsier at flere av dens bygningsdeler er inne i et intervall hvor det kan være påregnelig med rehabilitering og vedlikehold, enkelte bygningsdeler har også utlevd sin levetid og må påregnes skiftet.

Heller ikke vinduer har ubegrenset levetid. Den alminnelige oppfatning synes å være at vinduer har en forventet levetid på mellom 20 og 40 år...

... Utbedringskostnadene er kr. 44.509,-, hvilket utgjør 2,23 % av kjøpesummen inklusiv fellesgjeld.

I dette tilfellet er vinduet/balkongdøren det reklameres på av eldre årgang og det gjøres derfor et større standardhevingssfradrag. Uavhengig av dette utgjør ikke utbedringskostnadene 5-6 % av kjøpesummen, slik rettspraksis krever.

Vi kan således ikke se at reklamasjonen utgjør en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. ”.

Kjøper påklaget selskapets avslag i e-post datert 16.02.2011 (**bilag 9**). Kjøper fastholdte at det reklamerte forhold utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Her ble det bemerket:

”Vedrørende avhendingsloven paragraf 3-7 og 3-8, jf. Paragraf 3-9, 1pkt.

Dere skriver at dere har snakket med tidligere eier og at hun sier hun har malt vinduskarmen, men at hun ikke var kjent med manglene.

Jeg snakket i forkant av denne saken med megler, han kunne informere om at vanlig prosedyre på slike saker var at kjøper tok kontakt med en fagmann, fikk han til å se på skadene og vurdere hvorvidt dette var noe tidligere eier burde vite om ved salg eller evt. om dette var noe kjøper burde sett før kjøp.

Dette ble gjort og daglig leder for Framtidsbygg har sett på skadene og laget en rapport. Han presiserer i sin rapport at dette er noe tidligere eier må ha/burde ha vært kjent med, da dette må ha utviklet seg over lang tid og vinduskarmen er blitt malt i nyere tid.

Det er naturlig å forholde seg til den objektive part og ikke minst en fagmann sin uttalelse i en slik sak, ellers vil det kun bli ord mot ord fra to subjektive parter og det kan ikke være dokumentasjon nok for enten å godkjenne eller avvise en sak?!

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

På grunnlag av dette og denne rapporten som er blitt laget på skadene kommer ikke denne saken under avhendingsloven § 3-9, 2pkt. Dermed er det uvesentlig om utbedringskostnadene på denne skaden er under 10 % av kjøpesum."

Selskapet avslo igjen kjøpers krav i brev av 17.02.2011 (**bilag 10**). Selskapet fant ikke grunnlag for å endre sin avgjørelse, og opplyste om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE).

Kjøper klaget saken inn til KKFE ved e-post datert 08.03.2011 (**bilag 11**). Det ble fastholdt at fuktskadene til vinduet var vesentlige skader som selger burde ha opplyst om ved salget. Det ble anført at det forelå mangel ved eiendommen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i brev av 09.03.2011 (**bilag 12**). Her bemerket selskapet:

"Selger vedgår å ha malt vinduskarmen som følge av normalt vedlikehold, men kjenner ikke til råteskader i vinduet. En kan ikke forvente at kjøper skal bli gitt opplysninger om arbeider som er å anse som en del av normalt vedlikehold av en bolig. Denne side mener at det å statuere en generell plikt til å opplyse om dette (maling av vinduskarm) ved salg vil være å innføre et nytt prinsipp som ikke kan sies å følge kravet i § 3-7.

Vi kan ikke se at det er bevist at selger kjente eller måtte ha kjent til råteskadene i vinduet.

For det tilfellet sekretariatet er av den oppfatning at selger burde kjent eller har kjent til råteskader mener denne side at forholdet ikke har hatt innvirkning på kontrakten, jf. avhl. § 3-7, 2.pkt.

Det vises her til at det ikke er gitt opplysninger om at vinduene er skiftet. Selger opplyser at hun ikke har skiftet vinduene i sin eiertid, hvilket innebærer at vinduene ikke er skiftet siden 1994.

I mangel av andre opplysninger legges derfor boligens byggeår til grunn. Forventet levetid på vinduer i henhold til NBI sine levetidstabeller er mellom 20 – 40 år, hvilket innebærer at de er utgått på levetid.

Fradrag for standardheving og økt levetid må gjøres der den aktuelle bolig ikke er ny. Eventuelle utbedringskostnader etter fradrag vil bli ansett for å være bagatellmessige i forhold til kjøpesummen.

Under enhver omstendighet foreligger det ingen vesentlig mangel ved eiendommen, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt... "

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 24.03.2011 (**bilag 13**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at fuktskader i vindu verken utgjorde

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

mangel ved boligen etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes i sin helhet:

”Sekretariatet vurderer først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Etter denne bestemmelsen er det 3 kumulative vilkår som må være oppfylt for at det skal foreligge mangel. Selger må for det første ha holdt tilbake opplysning om forhold som hun kjente eller måtte kjenne til. For det andre må den tilbakeholdte opplysning være en opplysning som kjøper har grunn til å regne med å bli opplyst om. For det tredje er det et vilkår at den tilbakeholdte opplysningen må ha innvirket på avtalen mellom partene.

Sekretariatet er av den oppfatning at det ikke er tilstrekkelig dokumentert gjennom sakens dokumenter at de avdekkede fuktskadene ved vindu er forhold som selger kjente til ved avtaleinngåelsen. Det er heller ikke dokumentert at disse fuktskadene er av en slik karakter at selger uavhengig av positiv kunnskap likevel måtte ha hatt kjennskap til disse. Kjøper anfører i sin klage overfor KKFE at takstmannen hos Fremtidsbygg AS har presisert at fuktskaden i vinduet er noe selger måtte ha vært kjent med, ettersom skadene har utviklet seg over tid og at vinduskarmen har blitt malt i nyere tid. En slik vurdering fremgår imidlertid ikke av den fremlagte rapporten til Fremtidsbygg AS av 08.01.2011.

Det er kjøper som kravstiller som må dokumentere at det foreligger en påstått opplysningssvikt fra selgers side, jf. alminnelige bevisbyrderegler. Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kan klandres for ikke å ha opplyst om fuktskader i vinduskarmen ved avtaleinngåelsen. Kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7 er etter dette ikke oppfylt, og det foreligger ingen mangel etter denne bestemmelsen.

Fuktskader i vindu utgjør ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Til slutt vil sekretariatet bemerke at fuktskader i vindu heller ikke kan sies å utgjøre et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. Dette påstandsgrunnlaget er ikke anført av kjøper, men er vurdert av selskapet. Sekretariatet er her av den oppfatning at kostnader til utskiftning av et 58 år gammelt vindu og en like gammel balkongdør, er påregnelige vedlikeholdsutgifter som en huseier til enhver tid må være ansvarlig for selv. Slike skadeforhold er ikke en mangel som kan kreves dekket av selger i medhold av avhl. § 3-9, 2.pkt.

Fuktskader ved vindu utgjør etter dette ingen mangel etter avhendingslovens regler.”

Etter en del e-post korrespondanse med KKFE, klaget kjøper saken inn til Klagenemnda ved e-post datert 04.04.2011 (**bilag 14**). Av kjøpers klage hitsettes:

”I brevet fra KKFE står det at en må forvente noen skader på et så gammelt vindu, 2 av vinduene i leiligheten er punktert og det er vel muligens slikt man må regne med på 58 år gamle vinduer.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Men dette vinduet har råteskader tvers gjennom hele vinduskarmen og ned i veggen, det lekker vann utenfra og inn og jeg må skifte både vindu, veranda dør og muligens kledning. Dersom slike ting ikke blir opplyst om og en kjøper må forvente dette, da har en ingen garanti for noe og forsikringene en betaler for er ikke verdt noe. I og med at dette er en gammel leilighet, så sier dere at uansett hva som måtte dukke opp, så burde jeg forvente det, for det er en gammel leilighet?

Det er kommet inn ny og mer spesifikk dokumentasjon i saken fra Framtidsbygg AS, ligger dette som vedlegg.

Vedlagt kjøpers klage fulgte ny uttalelse fra Framtidsbygg AS datert 28.01.2011 (**bilag 15**). Av rapporten hitsettes:

”Underteikna har vore på befaring 06.01.2011 og i den anledning laga ein rapport datert 08.01.2011 vedrørende fukt/roteskader på vindaug.

I etterkant har denne skaden blitt avvist som ei forsikrings sak då seljar hevdar at ho ikkje visste om desse skadane. Underteikna finn dette underleg då seljar har budd i den aktuelle bustaden siden 1996. Det betyr at seljar har budd i budstaden i minst 15 år utan å viten om denne skaden. Vinduskarmen har og vore måla oppatt i seinare tid. Det er difor rimeleg å anta at seljar har visst om denne skaden.

Vidare stiller eg meg undrande til begrepet ”eierskifteforsikring”. Er det ikkje skjulte feil og manglar denne skal dekke? Seljar forsikrar seg mot manglar han/ho ikkje har kjennskap til, nettopp for å sleppe å stå økonomisk ansvarleg for dette...”

Selskapet innga sine kommentarer til kjøpers klage i brev datert 06.04.2011 (**bilag 16**). Her ble det bemerkt:

”Vi kan ikke se at uttalelsen fra Framtidsbygg AS inneholder nye opplysninger i saken. Uttalelsen er en forespørsel om hvorfor kravet har blitt avvist fra selskapet.

Selskapet er enig med sekretariatets vurdering og for øvrig vises det til tidligere oversendt kommentar.”

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fuktskader i vindu utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9 annet punktum.