

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 110

16.10.08

Saken omhandler: Vannlekkasje fra balkong, råteskade i bjelke. Avhl. §§ 3-7, 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1946, ble i mars 2007 solgt "som den er" for kr 2.475.000,-. Overtakelsen fant sted 01.05.2007. I april 2008 reklamerte kjøper til selskapet gjennom Help Forsikring AS. Det ble reklamert over vannlekkasje fra balkong og råteskader i etasjeskillet. Det ble fremlagt skaderapport hvor det fremkom at skadene skyldes ufagmessig tekking av balkong, samt for kort oppbrett mellom balkongdør og balkonggulv. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning av at det verken forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper hadde fått risikoopplysninger knyttet til balkong i boligsalgsrapporten. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet avsto kjøpers klage. Kjøpers advokat har bedt om at saken oversendes Klagenemnda for behandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 66 000,- eks. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Avhendingslovens § 3-7

Nemnda er enig i sekretariatets vurdering av 20.06.08. Denne er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne. Ut fra den skriftlige dokumentasjon som er fremlagt, er det ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til råte- og lekkasjeproblematikken. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Avhendingslovens § 3-9 annet punktum

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, 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 ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadens størrelse kunne være av betydning.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er ut fra dokumentasjonen noe uklart nøyaktig hvor i balkongens konstruksjon vannlekkasjen stammer fra. Imidlertid er det i salgsdokumentasjonen gitt en risikoopplysning knyttet til balkongens konstruksjon ved at det er opplyst at glassfibertekket hadde for liten oppbrett mellom dør og gulv.

Sett i sammenheng med utbedringskostnadenes størrelse er forholdet derfor ikke av en slik karakter at eiendommen må anses for å være i vesentlig dårligere stand enn man kunne forvente. Forholdet utgjør derfor heller ingen mangel etter denne bestemmelsen.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-364

Enebolig ble i mars 2007 solgt "som den er" for kr 2.475.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

"Standard:

Boligen er innredet i lyse og trivelige farger og holder en grei standard."

I egenerklæringskjemaet (**bilag 3**) opplyste selger:

Pkt. 4. Kjenner du til om det er/har vært fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: "har ikke".

Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasaade? Svar: "har ikke".

I boligsalgsrapport datert 03.03.2007 (**bilag 4**) fikk kjøper blant annet opplyst:

"Terrasse, balkonger og utvendige trapper:

... Balkong i 2.etg mangler rekkverk. Glassfibertekket i 2001 i flg. opplysninger. Ukjent utførelse mht lufting mellom isolasjon og balkonggulv. Oppbrett mellom balkongdør og balkonggulv er for lite. TG 1-2.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøkken:

... Ny kjøkkeninnredning fra 2006..."

Kjøper overtok eiendommen 01.05.2007 (**bilag 1**). I mars 2008 oppdaget kjøper vannlekkasje fra kjøkkentak. Taket lå under utett balkong.

Det ble utarbeidet takstrappport over forholdet av kjøpers forsikringsselskap Trygvesta v/ Paul Otto Naversen datert 10.03.2008 (**bilag 5**). Av rapporten hitsettes:

"SKADEÅRSAK/HENDELSESFORLØP

Inntregning av regnvann gjennom yttervegg veranda andre etg. Årsak sprekkdannelse/slitt dekke. (Fuging under dør indikerer tidligere forsøk på tetting)...

SKADEOMFANG BYGNING

Følgeskader er i himling kjøkken første etg som er ødelagt av vann...

REPARASJON

... Utbedring av tekking av veranda dekkes ikke av forsikringen. Dette er å anse som vedlikehold/slitasje...

KONKLUSJON

Skaden omfattes av forsikringen. Faktura sendes Trygvesta direkte."

Via HELP Forsikring AS reklamerte kjøper over vannlekkasje og råteskade på eiendommen i brev av 22.04.2008 (**bilag 6**). Vedlagt reklamasjonen fulgte skaderapport utarbeidet av takstmann Johannes Stensland datert 17.04.2008 (**bilag 7**). Av rapporten hitsettes:

"5.0 VURDERINGER

5.1 LEKKASJE I HIMLING PÅ KJØKKEN

Bjelke som har råteskader kommer fra en gammel lekkasje. Det er ingen tvil om at selger har sett dette når han monterte ny himling. Det er ikke etablert skikkelig lufting mellom isolasjon og tekking. Det er lagt 600-papp mellom bjelkene, men isolasjonen klemmer den opp til sponplater. Dermed er det ikke luftlag som skal lufte ut konstruksjonen, og det kan bli muggdannelse på sikt.

For at konstruksjonen skal bli tilfredsstillende, må isolasjonen tas ned, råteskadet bjelke må skiftes, det må etableres luftesjikt, oppføring, sponplater og ny tekking.

5.2 TEKKING PÅ BALKONG 2. ETASJE

Tekking på balkong er ikke gjort fagmessig. Den er ikke ferdigstilt med toppcoat som beskyttende malingslag. Det er sprekker i polyesteren. Det er ikke tilfredsstillende høyde under balkongdøren.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Døren må tas ut og heves eller skjæres av. Dette for å få en bedre oppkant som kan hindre at det kommer vann inn i veggen.”

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 66 000,- eks. mva.

I reklamasjonen (**bilag 6**) anførte kjøpers advokat:

”Det fremgår av befæringsrapporten at skadens årsak er ufagmessig tekking av balkong i 2. etasje. Balkongen er ikke ferdigstilt med toppcoat.

Videre er råteskadet takbjelke kledd inn i selgers eiertid. Det er montert ny kjøkkeninnredning i 2006. Det er grunn til å tro at himlingsplatene er lagt samtidig. Det fremgår av takstmann Stenslands rapport at råten i kjøkkentaket må ha vært synlig for selger ved montering av ny himling. For fullstendig oversikt over skadens årsak og omfang vises det til vedlagte befæringsrapport.

Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter §§ 3-7, 3-8 og 3-9 2.alternativ...

... Som det fremgår av vedlagte skaderapport har Lalls villaforsikring besiktiget skaden. Villaforsikringen dekker kun himlingsplater i kjøkken.”

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 23.04.2008 (**bilag 8**). Av avslaget hitsettes:

”Av reklamasjonen og rapport fra tingsskadeforsikringen, fremgår det at forholdet er dekningsberettiget hva gjelder de innvendige skader i himling. Vurderingen her vil derfor begrense seg til årsak til vanninntregningen. Denne synes og skyldes at vann har trukket inn under balkongdør, ifølge innsendt skadetakst fra David Lall. Utbedringen som skisseres innbefatter at døren heves slik at vann hindres i å komme inn i konstruksjonen.

I boligsalgsrapport som forelå ved salget opplyses det om balkong at; Balkong i 2. etg mangler rekkverk. Glassfibertekket i 2001 ifl opplysninger. Ukjent utførelse mht til lufting mellom isolasjon og balkonggulv. Oppbrett mellom balkongdør og balkonggulv er for lite.

Slik vi vurderer dette, er det gitt risikoopplysninger som synes å være årsak til skadene. Dette konkluderer også nevnte David Lall i skaderapporten i punkt 5.3.

På bakgrunn av dette kan det ikke foreligge rettslig mangler etter avhl. § 3-9, verken 1. eller 2. alternativ.”

Kjøpers advokat opprettholdt kravet i brev av 29.04.2008 (**bilag 9**). Her ble det anført:

”...Villaforsikringen dekker kun himlingsplatene, pluss arbeider forbundet med å bytte disse. I følge TrygVestas takstmann Paul Otto Naversen beløper disse kostnadene seg til ca kr 10 000,-.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Villaforsikringen dekker ikke kostnadene med å skifte ut de råtne materialene i etasjeskillet. Disse er kledd inn i forbindelse med selgers oppussing av kjøkkenet i 2006. Selger kan ikke ha unngått å oppdage skadene. Dette er opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få i forbindelse med kjøpet. Det er klart at disse opplysningene ville ha innvirket på avtalen.

I følge boligsalgsrapporten er balkongen over kjøkkenet utbedret i 2001. Råteforekomstene må, ut fra omfanget, ha vært til stede allerede den gangen. Selger har en selvstendig opplysningsplikt om denne typen forhold. Skader av dette omfanget er ikke påregnelige ut fra opplysningene gitt i boligsalgsrapporten. I tillegg skyldes ikke skadene primært manglende oppbrett under dør, men at terrassedekket er ufagmessig utført, jf. takstmannens rapport, uten topp-coat.”

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 06.05.2008 (**bilag 10**). Selskapet opprettholdte sin tidligere avgjørelse, og anførte:

”Av takstmanns Stensland sin rapport fremkommer det at årsak til skadene er at vann har trukket under døren. Dette skyldes at manglende oppbrett mellom dør og gulv er for lite. Dette er det opplyst om. At en bjelke er skadet som følge av inntrukket vann er en påregnelig følgeskade av de feilene balkongen har ifm manglende kant mellom dør og gulv.”

Kjøpers advokat påklaget selskapets avgjørelse i brev av 20.05.2008 (**bilag 11**). Av brevet hitsettes:

”... Gulvtekingen på verandaen er skiftet i 2001, jfr salgsdokumentene. Skadene i etasjeskillet er så alvorlige at de må ha startet før verandaen ble utbedret. Det er ikke påregnelig at det avdekkes skader av et slikt omfang ut fra opplysningene i boligsalgsrapporten. Det er heller ikke påregnelig for en gjennomsnittlig boligkjøper at opplysningene i boligsalgsrapporten innebærer en risiko for så vidt omfattende skader.

Videre er det kun opplyst i boligsalgsrapporten at utførelse mht lufting er ukjent, samt at ”oppbrett mellom balkongdør og balkonggulv er for lite”. Det er ikke opplyst at balkonggulvet ikke har nødvendig toppcoating. Dette er opplysninger kjøper hadde grunn til å regne med å få. Balkongen er følgelig i betydelig dårligere forfatning enn kjøper er gjort kjent med. Det fastholdes at selger har selvstendig opplysningsplikt om denne typen forhold. Terrassedekket er ufagmessig utført.”

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 21.05.2008 (**bilag 12**). Kjøper ble informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøpers advokat klaget saken inn til KFFE i brev av 05.06.2008 (**bilag 13**). Det ble anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE i oversendelsesbrev datert 10.06.2008 (**bilag 14**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslo kjøpers klage i brev av 20.06.2008 (bilag 15). Når det gjaldt selgers opplysningsplikt etter avhendingsloven, ble anført:

"Sekretariatet vurderer først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8. Det er fremlagt bilder som viser råteskaden i bjelken. Det er videre uttalt fra takstmann Stensland at det er ingen tvil om at selger har sett forholdet ved montering av ny himling. Sekretariatet vil bemerke at det ikke er dokumentert at himlingsplatene ble demontert i forbindelse med rehabiliteringen av kjøkkenet. Slik Sekretariatet ser det er det ikke fremkommet opplysninger som tilsier at selger i forbindelse med arbeidet på balkongen i 2001 ble kjent med forholdet. Det bemerkes at det fremstår som om skaden har oppstått som en følge av at dette arbeidet ikke ble tilstrekkelig utført.

Slik Sekretariatet ser det er det ikke tilstrekkelig godtgjort at det er gitt uriktige eller tilbakeholdt opplysninger om dette.

Sekretariatet vil bemerke at det kan være grunn til å stille spørsmålsteget ved om takstmannen burde opplyst om at balkongen manglet nødvendig coating. Utbedringskostnadene knyttet til dette beløper seg imidlertid til kr 10 000,- inkl mva. Sekretariatet finner at dette uansett ikke ville ha virket inn på avtalen."

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

"... Sekretariatet legger til grunn den reparasjonsbeskrivelse som fremkommer av takstrappporten utarbeidet av Stensland, men trekker fra kr 2 800 for nye himlingsplater da det er dekket av husforsikringen. Videre er Sekretariatet av den oppfatning at utgifter til heving av dør ikke er utgifter som kan medtas i prissettingen av skaden. Utgiftene til dette fremgår ikke spesifisert, men Sekretariatet legger skjønnsmessig til grunn at det dreier seg om halvparten av utgiftene under den posten, dvs kr 7 000 eks mva. Sekretariatet finner dermed at de skisserte utbedringskostnader for skaden må reduseres med kr 11 550. Utbedringskostnadene blir etter dette kr 70 950,- inkl mva. Utbedringskostnadene utgjør etter dette om lag 2,9 % av kjøpesummen. Dette er i det absolutt nedre sjikt av hva som kan anses som en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

I salgsdokumentasjonen var det gitt en opplysning om for liten oppbrett under dør. Dette er en risikoopplysning om eiendommen, selv om det nok for ikke bygningskyndige vil være vanskelig å forstå betydningen av den.

Boligen var på kjøpstidspunktet 60 år gammel. Dette tilsier at kjøper måtte være forberedt på at det kunne foreligge en del skjulte skader på eiendommen, selv om den de senere år hadde vært gjenstand for en del standardforbedringer.

Sekretariatet kommer etter dette til at det ikke foreligger en mangel ved eiendommen etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I brev av 15.0.2008 ba kjøpers advokat om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 16**). Her ble det anført:

"Det anses dokumentert at himlingsplatene ble skiftet samtidig med at ny kjøkkeninnredning ble montert. Dette har takstmennene også lagt til grunn, herunder Johannes Stensland i BBE- takst ... Det har uansett formodningen for seg at himlingsplatene ble skiftet samtidig med innredningen. Høye kjøkkenskap, dersom de ikke går helt opp til taket, er normalt sammenføyet med himling ved hjelp av lekter og lister. Følgelig blir utskiftning av himlingsplatene en naturlig følge av kjøkkenets oppgradering.

For det andre bestrides det at utbedringskostnadene for de påberopte skadene kan deles opp. Heving av dør er nødvendigvis del av skadeutbedringen, og kan derfor ikke tas ut av kalkylen. Det er heller ikke slik at utgiftene til himlingsplater kan utelates fra mangelsvurderingen selv om kostnadene dekkes av villaforsikringen. Følgelig må de totale utbedringskostnadene legges til grunn i nemndas vurdering av saken.

Det er videre å trekke risikoopplysningen i boligsalg rapporten (s.9) om utilstrekkelig oppbrett mellom balkonggulv og balkongdør altfor langt å hevde at det er påregnelig for kjøper med så vidt omfattende råteskader under verandaen. Sannsynligheten er minst like stor for at den gjennomsnittlige boligkjøper finner opplysningen om at balkongen er tekket på nytt i 2001, betryggende."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.