

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 516

14.12.2015

Saken omhandler: Fukt og råteskader i innkledd konstruksjon. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1980, ble i april 2014 solgt «som den er» for kr. 1 150 000,-. Overtakelsen fant sted 1. mai 2014. I juni 2015 reklamerte kjøper til selger, i juli 2015 ble reklamasjonen fremmet for Protector Forsikring ASA («selskapet»). Det ble reklamert over fukt- og råteskader i innkledd konstruksjon, herunder råteskader i yttervegg, svill, bjelkelag og bindingsverk, og at dette hadde medført at takkonstruksjonen hadde seget over stuevinduer. Videre ble det reklamert over råteskader rundt vindu og taktro. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under henvisning til at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, det forelå heller ikke et vesentlig avvik fra forventet stand. Det ble anført at det ved salget var gitt betydelige risikoopplysninger, videre var det påregnelig med utskiftninger og påkostninger sett i forhold til boligens alder. Selskapet tok også forbehold om å påberope seg for sen reklamasjon. Kjøper påklaget selskapets avslag og anførte at det ut fra de opplysninger som var gitt ved salget ikke var påregnelig med de feil som nå var avdekket. I forhold til reklamasjonen anførte kjøper at man ikke kunne reklamert tidligere all den tid forholdene var skjult. Selskapet avsto på nytt kjøpers krav, og det ble anført at ut fra den lange tid som hadde gått fra overtakelse til reklamasjon ble fremmet tilsa at det ikke var grunn til å fastslå at selger hadde opptrådt illojalt. Det ble videre vist til verditaksten hvor det var gjort et vesentlig fradrag i teknisk verdi. Saken ble klaget inn til KKFE som ikke fant det tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til de reklamerte forhold, videre var det ikke gitt uriktige opplysninger, jfr. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Fukt og råteskader i innkledd konstruksjon utgjorde videre ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2. pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 198 613,- eks. mva (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I vurderingen av om fukt og råteskadene i bygget utgjør en mangel ved eiendommen, er nemnda i det vesentlige og resultat enig i Klagekontorets vurdering av 29.10.2015. Vurderingen er inntatt som bilag 12 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor i all hovedsak til denne.

Når det gjelder klagers presisering i bilag 13 til sekretariatets redegjørelse om at det forut for avtaleinngåelsen var fremlagt en boligsalgsrapport, ikke en verdi- og lånetakst,

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

er nemnda enig i at dette i visse tilfeller kan få rettslig betydning. Slik denne saken ligger an, er det imidlertid ikke holdepunkter for at takstmannen som utferdiget boligsalgsrapporten kjente eller «måtte kjenne til» fukt- og råteskadene. Dermed er det heller ikke grunnlag for å holde selger mangelsansvarlig gjennom identifikasjonsreglene, jf. Rt. 2001 s. 369. Det foreligger dermed heller ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1476

Enebolig ble i april 2014 «solgt som den er», for kr. 1 150 000,-, jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og boligsalgsrapport med verdi- og lånetakst (**bilag 3**).

Fra boligsalgsrapporten/taksten hitsettes;

«...Konklusjon

...Utført av betydning angående vedlikehold side byggeår er skiftning av takteking for ca. 10 år siden. Skiftet vindu i 2010 og ett glass på stua i 1999. Boligen vurderes derfor til å være med en del naturlig vedlikeholdsbehov både ut og innvendig.

...Byggeår

...1980

...Veggkonstruksjon og utvendige fasader

...Hovedkonstruksjoner av tre med utvendig stående kledning. Kledningen med varierende slitasje på overflatebehandling og det kan på mye begrenset område registreres litt begynnende råte nederst på bord.

Naturlig vedlikehold som overflatebehandling og mindre utskiftninger kan forventes. Det bemerkes mindre fuktrose på innside vegg under et fastkarmvindu på stuen. Ukjent konsekvens i skjult konstruksjon. Fasader på sokkelfront og noe gavler av puss med noen sprekker... TG 2.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Vinduer og dører

... Ellers hovedsakelig vinduer med trelags glass på hovedplan datert 1980. Et fastkarmvindu på stuen skiftet 1999 hvorav det andre som ikke er skiftet er med punktert glass. To vinduer på hovedplan skiftet i 2010 og i bra stand. En del vedlikehold/utskiftninger på eldste vinduer må forvnetes.

... Takkonstruksjon

...Luftespalter i gesimser, men mye begrenset funksjon da det delvis er tettet med mineralull på innsiden. Heller ikke lufting i gavler og luftinga vurderes derfor å være mye begrenset, men ser ingen konsekvenser som svekkelse av konstruksjonen av registrerte forhold. Fuktskjolder som mørkere område i taktroet skyldes tidligere lekkasje før takteking ble skiftet, noe som også stedvis registreres none fuktskjolder i himlingen på stue og bad. Det anbefales fjerning av glava langs ytterkanter for å gjenopprette bedre lufting.

... Etasjeskillere

...Gulv hovedplan av trebjelkelag med overflater av belegg. Ingen vesentlige skjevheter registrert uten av måleinstrumenter ble benyttet, men noe må forventes grunnet alder og naturlig bevegelse.

... Verdi- og lånetakst

... Verdireduksjon kr. 722 400».

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 4**) svarte selger «nei» på samtlige spørsmål.

Kjøper overtok boligen den 01.05.2014, jfr. overtakelsesprotokoll (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema m/vedlegg datert 16.07.2015 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over råteskader på yttervegg mot vest, stuevegg med store fastkarmvinduer som hadde råteskader i svill, bjelkelag og bindingsverk og sig i etasjeskille. Fra reklamasjonen hitsettes;

«...Følgende feil og mangler er oppdaget

Råteskader på yttervegg mot vest, stuevegg med store fastkarmvinduer har råteskader i svill, bjelkelag og beindingsverk. Som følge av dette har etasjeskiller av tre og takskonstruksjon seget 2 cm i området store fastkarmvinduer stue. Skadene ble oppdaget da innredning av sokkeletasje skulle starte.

Tiltak: Yttervegg 6 m må skiftes i sin helhet, 2 stk store fastkarmvinduer må demonteres og monteres. Etasjeskiller og takkonstruksjon må utbedres og rettes opp. Det tas forbehold om tilstand på vinduer og om at disse må skiftes. Dette vil bli avdekket ved åpning av konstruksjonen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Åpningsvindu i stue på yttervegg mot nord har store råteskader, når jeg skulle åpne vindu falt rammeverk fra hverandre som følge av råteskader i rammeverkets sammenføyning.

Tiltak: Vindu 1,1 x 1,2 må skiftes i sin helhet.

Det er oppdaget råteskader og svekkelser på taktro av tre. Det er råteskader i taktro over stue og ned mot raft. Tilsynelatende har vann runnet gjennom yttertak og ned i yttervegg og det er dette som har ført til råteskader i yttervegg, bjelkelag og svill i samme området. Videre er råteskader i tretro i området gjennomføring av luftehatt over tak. Skadene ble oppdaget da undersøkelser omkring råteskader i vegg ble utført.

Tiltak: Råteskadet taktro må skiftes, beregnet areal 40 m². Som følge av dette må hele taktekket av pappshingel skiftes. Innvendig himling i stue må skiftes som følge av fuktskader og nødvendige tiltak for tilkomst og utbedring av ovennevnte.»

Vedlagt reklamasjonen fulgte bilder av skadene og en kalkulasjon fra takstmann Helge Kvalø datert 12.06.2015 (bilag 7). Rapporten kalkulerte med en utbedring på kr. 198 613,- eks. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 28.07.2015 (**bilag 7**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

«... I boligsalgsrapporten har takstmann gitt risikoopplysninger om en rekke forhold. På side 7 opplyses det om «mindre fuktrose på innside vegg under fastkarmvindu på stuen» og at det er «ukjent konsekvens i skjult konstruksjon». Deler av fasaden er gitt tilstandsgrad 2, hvilket innebærer middels kraftige symptomer og formidler at det er feil, slitasje eller skade som bør utbedres innen rimelig tid. Graden er imidlertid satt ut fra en fagmanns objektive vurdering som et klart signal om en påregnet kostnad.

Når det gjelder råte i vinduene er det opplyst i boligsalgsrapporten på side 8 at det ene fastkarmsvinduet er punktert. Mer generelt bemerkes det i rapporten at «vedlikehold/utskiftninger på eldste vinduer må forventes» og vinduer som ikke er skiftet er gitt tilstandsgrad 2. Norsk Byggforskningstuttt (NBI) utarbeider tabeller som beskriver utskiftningsintervaller for ulike bygningsdeler. Vinduer har ifølge dem en forventet levetid på mellom 20-60 år og de er således, i en alder av 35 år, godt innenfor tidsintervallet hvor det er påregnelig med utskiftning.

Vedrørende råteskader i etasjeskille er det opplyst på side 10 at det er «fuktskjolder i nedre kant av mur og gulvet og ved bruk av fuktsøker registreres også litt fukt». Således er det ikke upåregnelig at fukten har trukket opp i etasjeskille og bjelkelag og således forårsaket råte.

Det er også informert om fuktskjolder som skyldes tidligere lekkasje før takteking ble skiftet. Fuktskjolder registreres også i himling på stue og bad. Arbeider i takkonstruksjonen er opplyst at må påregnes grunnet manglende lufting og takkonstruksjonen er i sin helhet gitt tilstandsgrad 2.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I boligsalgsrapporten er det innledningsvis opplyst at det «er med en del naturlig vedlikeholdsbehov både innvendig og utvendig.» Boligen er bygget i 1980 og byggeåret legges for øvrig til grunn på de reklamerte forhold da det ikke foreligger opplysninger og renovering/utskiftning ved dette. Flere av de reklamerte forhold har passert forventet levetid eller er av en slik alder at man må være forberedt på funksjonssvikt. I boligsalgsrapporten er det i tillegg til de nevnte risikoopplysninger trukket fra en verdireduksjon på kroner 722.400. ...I denne saken var fradraget på 650 000 ved en teknisk verdi på kroner 1 750 000.

Forholdene det reklameres over er allerede opplyst om i forbindelse med avtaleinngåelse og det inngår således i det avtalte.

...Det reklamerte forhold utgjør etter dette ikke noe avvik fra det avtalte, og det foreligger således ingen mangle etter avhendingslovens regler...Det bemerkes at vi forbeholder oss retten til senere å anføre at det er blitt reklamert for sent».

Ved brev datert 12.08.2015 opprettholdt kjøper kravet (**bilag 8**). Det ble anført at kjøper ikke hadde ansvar for skjulte feil og mangler eller uriktige opplysninger. I brevet bemerket kjøper:

«... Yttervegg:

...Det er av den grunn ikke å forvente at bindingsverk har råteskader i bærekonstruksjonen av n slik art at yttervegg må skiftes. Boligen er 35 år og normal levealder på bindingsverk i bolighus er vurdert til 60 til 80 år i NBIs tidsintervall for vedlikehold/utskiftning. ..Det går tydelig frem i takst side 7 at det her er snakk om utvendig kledning og murpuss og det er ikke dermed sagt at bindingsverksveggen skal ha samme tilstandsgrad. Skadene på bindingsverk er ikke synlige.

Vindu:

...At vindu i hovedetasje mot nord er i utskiftingstilstand strider både mot takst og egenerklæring fra selger. Selger burde ha visst og opplyst at tilstand på vindu var i en slik forfatning. Vinduer skal funksjonstestes ved utarbeidelse av boligsalgsrapport. ...På levegg i bolighus er det ikke å forvente at vinduet er totalskadet av råte.

Etasjeskiller:

....Det opplyses i takst at det er registrert fukt i mur og gulv etasjeskiller i boligens bakkant altså motsatt vegg hvor råteskader i etasjeskiller er oppdaget. Din vurdering av råteskader i etasjeskiller har sammenheng med dette må bero på en feilvurdering.

Takkonstruksjon:

...Faktiske forhold på stedet er at det er råteskader på tretto og det er oppdaget direkte lekkasjer fra yttertak. Dette stemmer lite med opplysninger i takst og opplysninger i egenerklæring fra selger...Egenerklæring opplyser at selger ikke kjenner til lekkasjer mens takstmann opplyser om tidligere taklekkasjer i takst side 9. Det er for øvrig forskjell på fukt skjolder og råteskader».

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Til selskapets forbehold om for sen reklamasjon anførte kjøper at skadene var skjult i konstruksjonen og ble ikke oppdaget før riving av himling i sokkeletasje ble utført i forbindelse med oppgradering av sokkeletasjen.

Ved brev datert 17.09.2015 opprettholdt selskapet sin avgjørelse (**bilag 9**). Av brevet hitsettes:

«...Selger har avgått med døden og vi er således avskåret fra å kunne fremlegge forholdene til uttalelse. På bakgrunn av mulighetene til å betrakte boligen på visning og videre at overtakelsen var 09.05.2014, og at reklamasjonen ikke er fremsatt før juli 2015, kan vi ikke se at det foreligger holdepunkter for å slå fast at selger skal ha forholdt seg illojal gjennom tilbakeholdelse av informasjon.

...Når det altså ikke foreligger et utvilsomt avvik, jfr. forarbeidene, fra det som er opplyst, synbart og påregnelig, så foreligger ikke mangelskrav etter avhl. § 3-9, 2. pkt., slik nevnt i avgjørelsen med henvisning til rettspraksis..»

Ved brev datert 03.10.2015 ble saken klaget inn til KFFE (**bilag 10**). Vedlagt klagen fulgte sakens dokumenter. Kjøper anførte at boligen hadde vesentlige feil og mangler. Det hitsettes ikke fra klagen all den tid det ikke fremkommer noen nye opplysninger.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 15.10.2015 (**bilag 11**). Ved oversendelsen bemerket selskapet følgende;

«...Utover henvisning til opprinnelig vurdering samt vår avgjørelse i annen omgang etter klagens, skal det bemerkes kort:

- *Det påpekes at det er tale om salg av dødsbo og følgelig at terskelen og foranledningen til mangel etter avhl. § 3-7 er skjerpet.*
- *Det vises til tidsmomentet fra overtakelse og til reklamasjon er fremmet og som taler for at det ikke er grunnlag for § 3-7.*
- *Det vises også til klagebrevet av 12.08.2015 og hvor kravstillers representant flere steder omtaler forhold som klart er skjulte, jf. avhl. § 3-9, 2. pkt, slik at det nettopp ikke er grunnlag for § 3-7. Hva gjelder yttervegg skrives i klagen at skadene på bindingsverk «er ikke synlige». Hva gjelder avsnitt to om vindu kan en uansett ikke se at dette skulle kunne virket inn på kjøpet gitt også de samlede risikoopplysninger som er gitt og det store fradraget som er gjort i taksten. Ad etasjeskiller vises det til det kvalitative element, uavhengig geografispørsmål. Hva gjelder avsnittet om takkonstruksjonen vises til at opplysninger må ses i sammenheng og at takstmannen nettopp har opplyst om tidligere lekkasjer, jf. rettspraksis. Til siste avsnitt bemerkes at kjøpersiden imøtegår forbehold om at det kan være reklamert for sent med innvending om at skader var skjult i konstruksjonen og at forhold ikke ble oppdaget før en grep inn i konstruksjonen.»*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 29.10.2015 (**bilag 12**). Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til det reklamerte forhold, jf. avhl. § 3-7, ei heller at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, jfr. avhl. § 3-8. Det reklamerte forhold utgjorde videre ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Fra sekretariatets vurdering hitsettes:

«Det må legges til grunn, ut fra tidsforløpet fra overtakelse til kjøpers reklamasjon, at de forhold som er påberopt er skjulte forhold. Det foreligger ingen opplysninger som tilsier at selger på tross av dette kjente eller måtte kjenne til de påberopte forhold.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.

Det ble i salgsdokumentasjonen opplyst om tidligere lekkasje gjennom tak. Dette kan oppfattes som en opplysning om at det ikke lenger er aktive lekkasjer. Imidlertid er sekretariatet av den oppfatning at opplysningen må forstås som at selger ikke hadde kjennskap til aktive lekkasjer, og at takstmannen ikke observert eller hadde kjennskap til aktive lekkasjer. Sekretariatets vurdering er at opplysningen ikke er å anse som uriktig i lovens forstand.

Det er ikke dokumentert at det er gitt andre uriktige opplysninger om eiendommen.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom eiendommens faktiske tilstand avviker vesentlig fra dens forventede tilstand. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens kontraktsmessige og faktiske tilstand. I og med at det kreves at avviket må være vesentlig skal det mye til før et avvik utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

I og med at eiendommen er solgt «som den er» har partene derigjennom avtalt at skjulte feil i utgangspunktet skal være kjøpers risiko. Det er bare dersom feilene er svært store at selger allikevel vil være ansvarlig.

I dette tilfellet er det tale om et hus som på avtaletidspunktet var 34 år gammelt, med store fradrag i teknisk verdi på grunn av slitasje og elde, og hvor det var opplyst at det var behov for påkostninger eller utskifning av blant annet vinduer. Videre var det opplyst om svakheter knyttet til takkonstruksjon og at det var observert tegn til fukt på overflater, og at det var usikkert hvilken betydning det har for bakenforliggende konstruksjoner.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Utbedringskostnadene er relativt store sammenholdt med kjøpesummen. Imidlertid medfører alderen på de berørte bygningsdeler at det vil måtte foretas en betydelig standardhevingsfradrag ved beregningen av et eventuelt prisavslag.

Sekretariatet finner at eiendommen avviker fra det forventbare, men at avviket ikke er vesentlig. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum».

Kjøper klaget saken inn til KFE ved brev datert 21.11.2015 (**bilag 13**). Det ble varslet at kjøper ønsket en overprøving av sekretariatets avgjørelsen. Av kjøpers brev hitsettes:

«...I Deres skriv opplyses det at det i salgsoppgave foreligger en VERDI OG LÅNETAKST. Dette er ikke riktig, i salgsoppgave er det fremlagt en BOLIGSALGSRAPPORT. Det er en vesentlig forskjell på disse dokumentene hva innhold om boligens tilstand, krav til opplysninger og opplysningsplikt fra selger angår. Dette står skrevet i boligsalgsrapporten side 1 og 2.

...Det er punkter i Boligsalgsrapporten som ikke harmonerer med selgers opplysninger i egenerklæringsskjema.

Protector Forsikring har anført at det er blitt foretatt et salg fra Dødsbo. Dette stemmer ikke, selger Hildur Flosland var lys levende da salget ble foretatt og da forsikring i Protector ble tegnet. Hun var også til stede ved befaring da Boligsalgsrapport ble utført på stedet. Hun har også skrevet under egenerklæringsskjema.

Kjøper må ved dette kjøpet bekoste utbedringer på boligen med uforventet kostnader på 250 000,- noe som utgjør opp mot 22 % salgssum. Dette må betraktes som vesentlig.»

Ved e-post datert 01.12.2015 oversendte selskapet sine merknader til KFE (**bilag 14**). Fra e-posten hitsettes:

«...Det stemmer at selskapet har kommet i skade for å omtale forholdet som salg av dødsbo i våre merknader ved oversending av saken til KFFE. I våre avgjørelser har dette imidlertid ikke vært et premiss: I denne sammenheng vises til vår klagebehandling i brev datert 17.09.2015 hvor vi i tredje avsnitt påpekes at selger «er avgått med døden og vi er således avskåret fra å kunne fremlegge forholdene til uttalelse.» Samtidig tilføyes i samme brev hvorfor en ikke kan se at det foreligge grunnlag for tilbakeholdte opplysninger. I denne omgang kan det i denne sammenheng også legges til grunn av selger etter kjøpekontrakten var 92 år på salgstidspunktet (f.1922).

Videre stemmer det at boligen ble solgt med boligsalgsrapport. Flere risikoopplysninger fra denne rapporten er drøftet i avgjørelsen datert 28.07.2015.

Utover dette vises det i sin helhet til tidligere avgjørelser.»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt de anførte råteskader utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.