

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 123

22.12.08

Saken omhandler: Råteskader i vegg og tak som følge av taklekkasje. Avhl. §§ 4-19, 3-7 og 3-9, 2.pkt

Enebolig fra 1916, ble i mars 2005 solgt "som den er" for kr. 810.000,-. I april 2007 reklamerte kjøper til Protector forsikring ASA over taklekkasje som hadde ført til fuktskader i tak og vegger på soverom i 2.etasje. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning at forholdet ble oppdaget etter at risikoen hadde gått over på kjøper, jf avhl §§ 3-1, 2.ledd og 2-4, 2.ledd. Subsidiært ble det anført at det var reklamert for sent, jf avhl § 4-19. Kjøper kontaktet advokat som fremsatte krav om prisavslag/erstatning mot selskapet på bakgrunn av at det forelå ansvar etter avhl §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt. Selskapet opprettholdte sitt standpunkt og saken ble klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Kjøpers advokat har klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring for en overprøving av sekretariatets vurdering.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 77.937,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Innledningsvis bemerker nemnda at den er enig med sekretariatet i at reklamasjonen må anses for å være rettidig fremsatt.

Nemnda vil i det følgende vurdere hvorvidt det påberopte forhold utgjør en mangel etter de påberopte bestemmelser i avhendingsloven.

Avhendingslovens § 3-7

I henhold til denne bestemmelsen utgjør forholdet en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Videre oppstiller loven et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ut fra sakens faktiske opplysninger finner nemnda det ikke sannsynliggjort at selger måtte ha hatt kjennskap til at det hadde vært lekkasje i taket. 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 utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Det avgjørende for vurderingen er hva klager hadde grunn til å regne med. Boligen er opplyst oppført i 1916 og det var ikke gitt opplysninger knyttet til takets alder. Nemnda finner derfor at klager ved avtaleinngåelsen måtte legge til grunn at taket var av eldre dato. Selv om tekkingen var fra 1960 slik klager anfører, er det likevel tale om et eldre tak, hvor svakheter ikke kan anses for å være upåregnelig.

Ut fra en helhetsvurdering finner derfor nemnda at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn man kunne forvente. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-419

Enebolig ble i mars 2007 solgt "som den er" for kr. 810.000,-, jf kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget fikk selger forelagt seg salgsoppgave med selgers egenerklæring (**bilag 2**).
Fra salgsoppgaven hitsettes:

"Byggeår: 1916."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Fra selgers egenerklæring (**bilag 2**) hitsettes:

"Pkt. 4: Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen? Svar: Ja, ved ekstremt nedbør, noe vann i et kjellerrom.

Pkt. 7: Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei.

Pkt. 9: Kjenner du til utettheter i ... tak? Svar: Nei."

Ved e-post datert 16.04.2007 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 3**). Det ble reklamert over fukt- og råteskader i vegg på soverom i 2.etg. Skadene ble oppdaget i forbindelse med oppussing. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Det ser ut som det her har vært en lekkasje, fra pipe/gradrenne på tak slik at plater vegg og himling er råtne, vi har ikke sjekket takverk – sperrer – gradrenner etc og ikke fått konstatert om det her må skiftes ut noe i bærekonstruksjonen for tak. For å gjøre dette må der rives ned fra vegg og tak, noe vi ikke gjør før dere som forsikring har vurdert dette."

I brev av 25.04.2007 oversendte kjøper sakens dokumenter til selskapet (**bilag 4**).

Ved e-post datert 25.04.2007 innga selgers sønn sine kommentarer vedrørende salget (**bilag 5**). Fra e-posten hitsettes:

"1. Det er ikke gitt informasjon om mangler ved huset utover lekkasje i kjeller ved store nedbørsmengder. Dette er så vidt jeg kan huske gitt både muntlig og skriftlig.

2. Jeg kjenner ikke byggeåret på huset, men vet at huset ble kjøpt av mine foreldre i 1949. Huset ble da kjøpt av Stokken kommune. Huset ble oppført slik det fremstår i dag. Det er ikke foretatt tilbygg på huset, som jeg kjenner til.

3. Kjøper har ikke mottatt skriftlig eller muntlig informasjon om det forhold det reklameres for. Jeg kan heller ikke på nåværende tidspkt. Si noe om dette forhold, annet enn at det et år ble gjort noe reparasjon/vedlikehold etter en snøvinter som brøyt noen teglstein på den nordøstlige kanten av kvisten. Her tror jeg det ble skiftet ut noe tegl, nytt pannebord og beslag/takrenne ble montert. Jeg tror at dette kan dreie seg om et tidsaspekt på ca. 15 år?"

Ved brev datert 23.05.2007 avslo selskapet kjøpers reklamasjon (**bilag 6**). Her ble det prinsipielt anført:

"På bakgrunn av den redegjørelse som fremlagt og den ellers foreliggende dokumentasjon, samt at det er gått drøye 2 år siden overtakelsen, finner vi å måtte legge til grunn at skaden/problemet har

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

oppstått i din eiertid. Dette innebærer at forholdet dermed har oppstått etter risikoens overgang. Det følger da av avhendingslovs § 3-1, 2.ledd og § 2-4, 2.ledd at forholdet ikke kan gjøres gjeldende som en mangel overfor selger basert på kjøpekontrakten eller avhendingsloven."

Subsidiært anførte selskapet at for det tilfelle at forholdet hadde oppstått i selgers eiertid eller oppdaget ved overtakelse, var ikke reklamasjonen fremsatt rettidig, jf avhl § 4-19.

Kjøper påklaget selskapets avslag i e-post datert 10.11.2007 (ikke mottatt KKFÉ). I brev av 30.11.2007 avslo selskapet på nytt kjøpers krav (**bilag 7**). Her opprettholdte selskapet sitt tidligere inntatte standpunkt i brev av 23.05.2007 (**bilag 6**).

Kjøper rekvirerte takstmann Jan Willy Jensen til å besiktige eiendommen, og det ble utarbeidet rapport datert 12.02.2008 (**bilag 8**). Fra rapporten hitsettes:

"PÅBEROPT FORHOLD

Eier skulle utføre noe oppussingsarbeider i soverom 2 etg. Det ble da registrert svikt i vegger i det ene hjørnet for soverom 2 etg. Vegg ble åpnet inkl. mindre åpninger tak. Det ble avdekket skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Forholdet ble noe nærmere kontrollert under befaringen, men uten ytterligere riving. Det registreres råteskader i toppsvill. Det registreres skader i underliggende plankefyll ned mot fyll i 2.etg. Likeså noe skader etter lekkasjer og noe råteskader i skråtak.

Boligen har takoppløft på den ene taksiden. Takoppløftet er plassert helt ut mot endevegg på den ene siden og midt på langfasade for motsatt side. Skader har oppstått midt på langfasade, det vil si i område hvor kilrenne fører vann ned på takstein inne på taket.

Årsak til skadene er lekkasje fra tak. Undertegnede har ikke gått opp på selve yttertaket. Lekkasjested m. v. indikerer inndriv under vannbrett i bunn av sidevegg på oppløft der vannbrett ligger utover takstein. Her mangler det papp under vannbrettet. Det er også lekkasjerisiko i kilrennebeslag og spesielt i overgang ut på takstein. Det registreres at man tidligere har "dyttet inn" noe ekstra takstein i overgang gesims på takoppløft – tak. Dette indikerer at man har hatt lekkasje tidligere og forsøkt å stoppe dette.

SKADEOMFANG:

Man får ikke full oversikt over skadeomfang uten riving. Det er registrert skader i langvegg/yttervegg og det må påregnes skader ca 1,5m ut fra hjørne. Mest sannsynlig også skader i innvendig skillevegg mellom soverom. Denne veggen danner yttervegg på takoppløft over tak. Skade i tak skrå del mest sannsynlig med råteskader i sperrer og taktro.

ANNET:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I den grad det gjøres arbeider så kan det være grunnlag for fradrag grunnet aldersferringelse i berørte konstruksjoner.

Utbedring betinger fjerning og tilbakeføring av taktekkning. I etterfølgende prisberegning er det ikke medregnet kostnader knyttet til disse arbeidene. Utover dette er det ikke grunnlag for fradrag for utvendige arbeider.”

På forsiden bemerket takstmann at lekkasje hadde pågått over mange år. Utbedringskostnadene ble satt til kr. 77.937,50,- inkl. mva. Vedlagt rapporten fulgte bilder av skadene.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og ved brev datert 20.02.2008 opprettholdte kjøpers advokat kravet (**bilag 9**). Fra brevet hitsettes:

”I avslaget vises det også til at kravet uansett ikke er fremsatt rettidig, dvs at det ikke er reklamert i tide. Heller ikke dette er begrunnet nærmere eller dokumentert, det er utelukkende vist til avhendingsloven uten å overhode ta stilling til om disse regler får anvendelse på de faktiske forhold i saken. Jeg antar derfor at dette må bero på en misforståelse av avhendingslovens regler om reklamasjon, der fristen selvsagt ikke løper fra da kjøperen overtar eiendommen men fra det tidspunkt kjøperen oppdager eller burde ha oppdaget mangelen.

... Rapporten fastslår etter min mening at det dreier seg om en taklekkasje som har oppstått før Andersens eiertid, og som tidligere eier (forgjeves) har forsøkt å reparere. Dette understøttes også av den e-post du sendte meg, med redegjørelse fra sønnen til tidligere eier.

Det burde vært opplyst i egenerklæringen og prospektet om den tidligere lekkasjen. Dette var opplysninger Andersen helt klart hadde grunn til å forvente å få og som har innvirket på avtalen. Jeg viser også til at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn Andersen hadde grunn til å regne med, ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det kreves derfor prisavslag/erstatning. Størrelsen på kravet vil om nødvendig bli presisert nærmere senere – foreløpig vises til anslaget i den vedlagte takstrappen.”

I brev av 08.04.2008 fastholdte selskapet sitt tidligere inntatte standpunkt (**bilag 10**). Her bemerket selskapet:

”Vi har nå mottatt tilbakemelding fra Trygve Sperre, som er forsikringstakerens sønn. Han kan opplyse at de ikke har vært kjent med noen lekkasje i boligens tak. Det skal dog ha blitt foretatt noen reparasjon/vedlikehold etter en snørik vinter hvor noen teglstein ble skadet, jf. kopi av Sperres redegjørelse.

Vi kan således ikke se at det her skulle kunne legges til grunn at det i Sperres eiertid skulle ha vært lekkasje i boligens tak. Dette underbygges etter vår oppfatning av at det ikke var tegn til skade eller lekkasjer ved Deres klients overtagelse av eiendommen. Følgelig fastholdes at lekkasje kan ha oppstått etter risikoens overgang for drøyt 3 år siden.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Hva gjelder vår subsidiære anførsel om at reklamasjonen i motsatt fall er fremsatt for sent, jf avhendingslovens § 4-19 (1), jf § 4-9, bemerkes at det kanskje synes som om De har misforstått denne. For det tilfellet at det her skulle ha vært en lekkasje allerede i mars-05 er det anført at Deres klient i så fall burde ha blitt kjent med denne på et vesentlig tidligere tidspunkt enn våren -07, jf avhendingslovens § 4-9 som oppstiller en undersøkelsesplikt for kjøper etter overtagelse.

Uavhengig av ovennevnte bestrides at det her skulle foreligge grunnlag for ansvar basert på avhendingsloven, all den tid eiendommen er solgt "som den er" jf kjøpekontraktens § 7. Det er ingen opplysninger som i salgsprospekt eller selgers egenerklæringsskjema som skulle kunne danne grunnlag for en forventning om at boligens yttertak skulle være fornyet eller oppgradert i den senere tid. Risikoen for lekkasje og utettheter øker selvfølgelig med boligens og takets alder, og her har kjøper endog valgt å kjøpe eiendommen uten noen teknisk gjennomgang eller vurdering. All den tid det dreier seg om en gammel bolig med eldre takteking – muligens fra byggeåret – og det har gått såpass lang tid fra overtagelsen uten at det er foretatt noe vedlikehold – muligens fra byggeåret – og det har gått såpass lang tid fra overtagelsen uten at det er foretatt noe vedlikehold, kan vi ikke se at det skulle foreligge grunnlag for å oppstille mangelsansvar basert på avhendingslovens § 3-9, 2.pkt. Det understrekes på nytt at forholdet har vært ukjent for selger, slik at heller ikke bestemmelsen i lovens § 3-7 vil komme til anvendelse."

Saken ble brakt inn for forlikrådet i Arendal 20.05.2008, men behandlingen av saken ble der innstilt etter prosesskriv fra Advokat Olsen i brev av 11.10.2008 (**bilag 11**).

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved brev datert 11.10.2008 (**bilag 12**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring av slo kjøpers klage i avgjørelse av 28.10.2008 (**bilag 13**). Sekretariatet var av den oppfatning at skaden hadde vært tilstede allerede ved risikoens overgang da det av takstrapporten fremgikk at skadedatoen var over tid/ "mange år". Når det gjaldt spørsmålet om rettidig reklamasjon var sekretariatet av den oppfatning at kjøper hadde reklamert i tide. Her ble det anført:

"Sekretariatet vurderer først om det er reklamert i tide. Det er ubestridt at det er reklamert innenfor den absolutte reklamasjonsfristen på fem år. Spørsmålet blir om det er reklamert innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde oppdaget forholdet. Det fremkommer ikke av reklamasjonen når forholdet faktisk ble oppdaget. I mangel av andre opplysninger legger Sekretariatet til grunn at forholdet ble avdekket på det tidspunkt reklamasjonen ble sendt.

Spørsmålet blir så om forholdet burde vært oppdaget tidligere. Det fremkommer av takstrapporten at forholdet først viste seg ved at et hjørne sviktet og at man måtte åpne veggen for å avdekke ytterligere forhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet er noe i tvil om kjøper burde oppdaget at hjørnet sviktet på et tidligere tidspunkt i og med at kjøper hadde bodd der to år på det tidspunkt. Sekretariatet kommer imidlertid til at det ikke kan kreves at kjøper skal teste alle eiendommens overflater for svikt.

Sekretariatet er også av den oppfatning at det ikke kan kreves at kjøperen skal opp på taket for å undersøke dette, med mindre det er forhold som tilsier at dette må gjøres. Sekretariatet er videre, ut fra de bilder som er vedlagt taksten, av den oppfatning at kjøper trolig ikke ville avdekket at det var en mangel ved eiendommen ut fra det som kunne observeres ved en visuell besiktigelse av taket.

... Sekretariatet vil imidlertid bemerke at dersom forholdet ble oppdaget på et langt tidligere tidspunkt enn da e-posten av 16.04.2007 ble sendt vil det allikevel ikke være reklamert i tide."

Sekretariatet vurderte deretter om det forelå en mangel etter avhl §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt:

"...Etter bestemmelsen i avhendingsloven § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om eiendommen som kjøperen har grunn til å regne med å få, og det er grunn til å gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke har blitt gitt.

Det er ikke fremlagt opplysninger som tilsier at selgerne kjente til lekkasjen.

Spørsmålet er så om kjøperne burde blitt informert om utbedringen som har blitt gjort. Det er ikke forhold som tilsier at selger var klar over at utbedringen ikke var vellykket. Slik saken står for Klagekontoret kan det ikke konkluderes med at arbeidene er gjort av ufaglærte, selv om arbeidene som er gjort tydeligvis ikke har blitt utført på en tilfredsstillende måte. Slik Sekretariatet ser det er det ikke holdt tilbake opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få.

Sekretariatet vurderer så om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder forholdets art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra forventbar stand, skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

Utbedringskostnadene for forholdet utgjør om lag 9,6 % av kjøpesummen. Dette er langt over den nedre grense som er trukket opp i rettspraksis for hva som kan utgjøre en mangel ved en eiendom, den s.k. "prosentlæren". De høye utbedringskostnadene sammenholdt med kjøpesummen taler sterkt for at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

I dette tilfellet dreier det seg om et hus oppført i 1916. Kjøper av eiendommen var klar over boligens alder og måtte derfor være forberedt på at det kunne være mangelfulle forhold knyttet til eiendommen. Det taler mot at det foreligger en mangel.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøpesummen er også relativt lav, noe som må antas å reflektere at det kunne foreligge avvik ved eiendommen. Dette taler mot at det foreligger en mangel.

Det er ikke forut for avtaleinngåelsen gitt opplysninger om lekkasjer eller råteskader. Kjøper kunne dermed forvente en bolig uten lekkasjer og råteskader.

Det er imidlertid ikke gitt opplysninger om at taket er omtekket. Kjøper kunne dermed risikere at taket var fra byggeåret. Det måtte derfor være påregnelig at det kunne foreligge lekkasjer som har vært aktive i lang tid, med råteskader til følge.

Sekretariatet har under tvil kommet til at klager ikke gis medhold.”

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for eierskifteforsikring i brev av 19.11.2008 (**bilag 14**). Det ble anmodet om en overprøvelse av sekretariatets avgjørelse. Fra brevet hitsettes:

”- Klager er enig i sekretariatets vurdering (s 4, 3 avsnitt) mht om arbeidene er gjort av ufaglærte. Her må det mest sannsynlige fakta legges til grunn. Takstmann har i rapporten forklart at det bl a mangler takpapp under vannbrett og at ”man tidligere har dyttet inn noe ekstra takstein i overgang gesims på takoppløft-tak” for å tette lekkasje. En fagmann ville utvilsomt ha sørget for å legge takpapp der (som er det som holder taket tett) og ikke forsøkt å dekke til stedet med takstein i håp om at det holder seg tett.

-Klager er videre uenig i sekretariatets vurdering av kjøpesummens betydning. Det kan ikke ses at kjøpesummen er spesielt lav i forhold til husets og eiendoms størrelse og beliggenhet, og hva som er sammenlignbart i området. Antagelsen om at kjøpesum kan reflektere et slikt avvik kan derfor ikke være relevant.

-Det er heller ikke riktig å legge til grunn at kjøper kunne ”risikere at taket var fra byggeåret”. En slik risikobetraktning som foretatt av sekretariatet er lite relevant all den tid taket påviselig er nyere enn byggeåret. Det fremgår av takstmannens rapport at det trolig er fra 60-tallet, og dermed omtekket siden byggeåret (1916). Både objektivt sett, og med hensyn til Andersens forventinger, er det derfor snakk om et nyere tak enn det opprinnelige fra byggeåret. Det bemerkes også at det ikke er taksteinens generelle alder og tilstand som er det mest sentrale her, med det forhold at det har vært en tidligere lekkasje som er forsøkt tettet igjen –forgjeves. Dette var uansett ikke noe påregnelig forhold for Andersen.”

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har fremmet reklamasjon rettidig i henhold til avhl. § 4-19. Videre blir spørsmålet om råteskader som følge av takekkasje utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.