

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 159

25.09.09

Saken omhandler: Fuktskader på loft, avhl. § 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført opprinnelig i 1925, ble november 2008 solgt "som den er" for kr. 5 550 000,-. Overtakelsen fant sted 20.02.2009. Fire dager etter overtakelse avdekket kjøper vann på innsiden av soveromsvegg på loft. Kjøper rekvirerte takstmann som anslo at lekkasjen skyldes at snø smeltet på tak som følge av at eksisterende takkonstruksjon ikke tilfredsstilte krav til utlufting i forhold til varmebelastning. Isdannelse hadde ført til skader på taktekkning og smeltevann hadde trengt inn gjennom tekkingen. Kjøper fremmet reklamasjon overfor Protector Forsikring ASA "selskapet", og selskapet rekvirerte egen takstmann til å besiktige boligen. Selskapets takstmann bemerket at det ikke var avdekket skader på taktekkningen. I følge takstmann skyldtes lekkasjen kondensering som følge av luftlekkasjer fra boligrom til kaldloft. Videre var den nye diffusjonstettingen utilfredsstillende utført. Forholdet hadde pågått over lang tid på bakgrunn av omfanget av råteskadene. Selskapet avslo kjøpers krav med den henvisning at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9,2.pkt. Boligen hadde blitt oppført i 1925, og i mangel av andre holdepunkter måtte man legge til grunn at takkonstruksjonen var fra byggeår. Det ble bemerket at arbeider som hadde blitt gjort på taktekkning ikke medførte at andre forskriftskrav ble aktivisert i forhold til takkonstruksjon. Videre hadde bindingsverket utlevd sin forventede levetid. Utbedringskostnadene etter fradrag for standardheving utgjorde heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9,2.pkt. Kjøper påklaget selskapet avslag og viste til at den gjeldende bygningsdel stammet fra 1965-66. Det ble anført at selger ikke i tilstrekkelig grad hadde overholdt sine forpliktelser knyttet til vedlikehold i tiden mellom avtaleinngåelse og overtakelse, og at skadene ikke ville oppstått dersom dette hadde blitt gjort. Etter et nytt avslag fra selskapet ble saken klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Sekretariatet kom til at de avdekkede skader ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig dokumentert at det forelå skader på taktekkningen. En opplysning om at taktekkningen hadde blitt skiftet i 2003 medførte ikke at kjøper kunne forvente at den øvrige takkonstruksjon hadde blitt oppgradert. Sekretariatet fant det heller ikke sannsynliggjort at selger hadde forholdt seg på en slik måte i tiden mellom avtaleinngåelsen og overtakelsen at eiendommen hadde blitt påført skade som følge av dette. Kjøper er uenig i sekretariatets avgjørelse, og fastholder ovenfor Klagenemnda for Eierskifteforsikring at fuktskader på loft utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Det er fremlagt to skaderapporter. Kjøpers skaderapport vurderer utbedring av takkonstruksjon til kr. 120 000 og utbedring av følgeskadene til kr. 50 000,-. Selskapets skaderapport estimerer samlet utbedringskostnader til å være kr. 80 000,- inkl. mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, 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.

Innledningsvis vil nemnda bemerke at den, som selskapet, legger til grunn at boligen er fra 1965. Når det gjelder hva som er skadeårsak i denne saken, vil nemnda bemerke at det foreligger to sakkyndige rapporter, hvorav bare den første antyder at det kan være tale om utett takteking. Den andre rapporten er utført senere enn den første og på et tidspunkt hvor konstruksjonen delvis var åpnet. Når det faktiske grunnlaget for å avgi takstrapporten i alle fall ikke var bedre på det tidligere tidspunktet, kan nemnda heller ikke legge til grunn som overveiende sannsynlig at denne saken omhandler et uttett tak. I vurderingen legger nemnda derfor til grunn at skadene skyldes til dels noe uheldige valgte løsninger med diffusjonstetting, hvilket har ført til kondensering.

Etter en helhetsvurdering, sett ut fra boligens alder, feilens art og utbedringskostnadenes størrelse, finner nemnda at eiendommen nok er i dårligere stand enn man kunne forvente. Eiendommen er imidlertid ikke i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 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. 11874-002-531

Enebolig ble november 2008 solgt "som den er" for kr. 5 500 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

"BYGGEÅR

1925

STANDARD

Eiendommen holder en god standard og er godt vedlikeholdt ... De fleste rom er pusset opp i løpet av de siste 4 årene. Av større arbeider ellers de siste 5 årene kan nevnes:

2003:

Ny shingel på tak, nye beslag, luftehatter og takrenner ...

BEBYGGELSEN

... Oppført i 1925. Ombygget flere ganger ...

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selgerne at de kjøpte boligen i 2003, og hadde bodd i boligen i 5 år. Videre opplyste selger:

"Spm. 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen...? Svar: Nei.

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

Spm. 8.1. Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Svar: Ja. Ny shingel, beslag, luftehatter og takrenner 2005.

Spm. 8.2. Hvis ja, er arbeidet utført av faglærte/ufaglærte. Hvis arbeidet er gjort av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Ja. Hesselberg tak."

I forbindelse med salget ble det utformet verdi- og lånetakst datert 17.10.2008 (**bilag 4**) Av taksten hitsettes:

"Sammenfattet beskrivelse

... Boligen ble opprinnelig oppført i 1925, men er tilbygget i flere etapper og framstår i dag som en innholdsrik og funksjonell godt vedlikeholdt bolig med normal god standard...

Pkt. 227. Takkonstruksjoner

Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med shingel.

Påkostninger:

Ny takteking lagt i 2003 inklusiv renner, beslag og luftehatter ...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokoll 20.02.2009 (**bilag 5**). Det ble i forbindelse med overtakelsen hold tilbake kr. 5000,- for defekt lås. I protokollen ble det av kjøper påpekt mye istapper på boligen som kunne tyde på varmetap utover normalen.

I e-post datert 24.02.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 6**). Det ble reklamert over lekkasje fra tak. Kjøper opplyste at det rant vann inn i boligens bakvegg, og at det var ønskelig med en befaring så raskt som mulig.

Kjøper innehentet skaderapport fra Oslo takstforretning v/ takstmann Espen Weid datert 03.03.2009 (**bilag 7**). Av rapporten hitsettes:

"... 3.0. BYGGEBSKRIVELSER, OBSERVASJONER OG SKADEOMFANG

... Observasjoner

... Ved befaringen på kaldtloft ble det påvist vannlekkasje gjennom takbord ved overgang til takutstikk. Taksperrer, loftsbjelker og isolasjon i loftsbjelkelaget var nedfuktet. Taktroa hadde også tegn på tidligere kondensdannelse. Det ble påvist lufteåpninger ved raftet, men dårlige luftemuligheter vider over isolert loftsrom. I nedenforliggende soverom var panelplater og strie nedfuktet, og det var vandrdåper rundt lufteventil. Ved utvendig synfaring ble det påvist skade på takrenne, forkantbord og panelbord. Det var isdannelse på underkant av utvendig panel etter vann som har rent på innsiden av panelbordene. Utvendig besiktigelse viste isdannelse på takutstikk og i takrenne. Snødybden var synbart lavere over nedre delen av taket ned mot takutstikkene.

Skadeomfang

Ovenfor beskrevet vannskader på takkonstruksjoner er påvist i kaldtloft med atkomstmulighet. De kan imidlertid ikke utelukkes at de samme skadene kan være tilfelle i kaldtloft uten atkomstmuligheter. Det er observert skader på nedenforliggende soveroms yttervegg. På østvendt yttervegg ble det påvist skade på forkantbord, takrenner og ytterpanel.

Slik lekkasje- og skadeomfanget fremsto ved befaring, kan det ikke utelukkes at skadeomfanget er større enn det som lot seg påvise ved synfaring...

... 5.0 VURDERING AV PÅBEROPTE FORHOLD

... Taklekkasjen, slik den er påvist, skyldes at snø smelter på taket, og at smeltevannet fryser til is på det kalde takutstikket. Isdannelse vil etter hvert forhindre at ytterligere smeltevann dreneres vekk fra taket, slik at taktekingen blir satt under stående vanntrykk. Isdannelsen langs takutstikket medfører skader på selve taktekingen og takrenner. Dette har i sin tur medført at det stående smeltevannet på oversiden av isdannelsen trenger gjennom taktekingen og forårsaker lekkasjen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Snøsmelting på taket skyldes at eksisterende takkonstruksjon ikke tilfredsstillende funksjonelle krav til utlufting i forhold til varmebelastning.

For det første har takkonstruksjonen et loft med loftsromtakstoler som krever åpne, luftede loftsrom med luftespalter ved raftene, luftespalter forbi loftsromtakstolene og lufterventiler i mønet. Eksisterende takkonstruksjon har luftespalter langt raftet og i mønet, men har dårlig luftgjennomgang forbi loftsromtakstoler. Her er ingen innretning som sikrer luftåpning mellom taktrao og isolasjon. Denne konstruksjonsfeilen vil medføre dårlig utlufting av overskuddsvarme og fuktighet. Dette vil bidra til økt snøsmelting på taket.

For det andre, uansett type loftsrom skal tak med utvendig nedløp alltid ha en luftespalte direkte under taktekkingen langs hele takflaten for å forhindre snøsmelting og isdannelse langs utstikk og renner ... I [boligen] vil denne funksjonen best kunne oppnås med oppforet taktekking med sløyfer og lektré på et diffusjonsåpent undertak. Bygningen er påbygget i flere trinn siden 1924, og det er derfor grunn til å anta luftlekkasje til kaldtloft fra oppvarmede rom med tilførsel av fukt og varme...

... Et tredje forhold som også påvirker snøsmelting på taket ... er at ett kaldtloftet er utstyrt med døråpning og tekniske installasjoner som lysarmatur, ledninger og kontakter samt at lufterledning fra kloakken er ført gjennom dette arealet. Alle disse installasjonene vil avgi varme og bidra til temperaturheving på kaldtloftet. Takkonstruksjon med god lufting er derfor svært viktig...

Utbedringskostnader for utbedring av takkonstruksjonen ble i rapporten estimert til kr. 120 000,-, og utbedring for følgeskadene ble estimert til kr. 50 000,-.

I brev av 04.03.2009 fremla kjøper takstrappen til selskapet (**bilag 8**). I brevet anførte kjøper:

"... 24. februar oppdaget vi at det rant vann på innsiden av en soveromsvegg. Ett soverom er nå ubrukelig og et annet er på grensen til ubrukelig. For å begrense skadene har vi i samråd med takstmann fjernet våte isolasjonsmatt på loftet, og måket taket for snø. Ytterligere beskrivelser av skadeomfanget er i vedlagte takstrappreport.

Eiendommen er ikke i den stand vi kunne forvente etter salgsdokumenter og i følge skaderapport har eiendommen betydelige skader som må utbedres. Det har ikke vært mulig å besiktige hele taket og andre deler av loftet og det utelukkes ikke at skadeomfanget er større. Vi ønsker å tilbakeføre eiendommen i den stand vi hadde grunn til å forvente ut fra salgsdokumentasjonen så raskt som mulig. Deler av loftet er nå uisolert noe som ikke er en heldig situasjon..."

Selskapet rekvirerte Best Totalentreprenør AS v/takstmann Eivind Strøm til å befare boligen, og det ble utarbeidet takstrappreport datert 16.04.2009 (**bilag 9**). Av rapporten hitsettes:

"... 2.1. PÅBEROPT FORHOLD

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- *Fuktskader i tak og yttervegg.*
- *Bygningsdelens alder. Ca. 80 år.*

... - Det ble ved første gangs besiktigelse observert fukt i undertaket samt i yttervegg på 2 soverom. Kravstiller ble anmodet om å åpne konstruksjonen i yttervegg for å kunne fastslå omfang bedre ... Ved andre gangs besiktigelse kunne det konkluderes med omfattende fuktskader og enkelte råtedannelser i bindingsverket. Taktekking ble inspisert og det ble ikke avdekket svakheter ved denne. Årsak til skaden er med stor sikkerhet kondensering som følge av luftlekkasjer fra boligrom til kaldloft/kneloft. Det var ved besiktigelsen fjernet isolasjon i etasjeskillet på kneloftet over soverommene og det kunne observeres at det var etablert en form for diffusjonstetting mellom bjelkene i tillegg til eldre diffusjonstetting.

Den nyere tettingen var utilstrekkelig utført ved at den kun lå løst mellom bjelkene under tetting eller klemming mot bjelkene. Den har derfor nesten ingen funksjon. En av årsakene til den forholdsvise omfattende kondensdannelsen som har gitt relativt store skader og direkte vann inn i rommene er at det har hvert en snørrik vinter som har ført til mange lignende skader. Ved normale vintre har det trolig kun oppstått mindre kondensdannelser som ikke har blitt oppdaget. Det er ingen tvil om at forholdet har pågått over flere år på bakgrunn av omfanget på råteskadene. Forholdet anses som skjult svikt og må utbedres.

- *Da bygget er så gammelt som dette er og det er foretatt arbeider på de forskjellige bygningsdeler til ukjente tidspunkt synes det vanskelig å påvise svikt i forhold til de satte referanser...*

... - Bindingsverk er trolig fra byggeår. Normal levetidsbetraktninger for bindingsverk og andre bærende konstruksjon er i følge levetidstabeller fra Sintef Byggforsk, 40-80 år ...

... 2.2. KONKLUSJON

- *Skadeårsak er kondensdannelse som følge av lite isolasjon, dårlig diffusjonstetting og manglende lufting. Omfanget av skadene synes å omfatte bindingsverksdeler, innvendig kledning på yttervegg og himlinger i de 2 soverommene. Ut fra de fremlagte salgsdokumenter fremkommer det ingen opplysninger som berører forholdet. Det konkluderes ut fra dette at det her er en skjult svikt som synes upåregnelig...*

Utbedringskostnadene ble i rapporten vurdert til kr. 80 000,- inkl. mva. Vedlagt rapporten fulgte bilder av forholdene.

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 22.04.2009 (**bilag 10**). Ettersom det ikke forelå dokumentasjon på at selger kjente til feilene ved boligen, la selskapet til grunn at det ikke forelå opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre ble det anført at forholdet ikke medførte et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Av vesentlighetsvurderingen hitsettes:

”... Et sentralt moment i vesentlighetsvurderingen er hvor gammel den aktuelle bygningsdelen er. Alder i seg selv er et symptom på bygningsdelens tilstand. Her dreier det seg om en bolig oppført i 1925. Boligen er således 84 år gammel, men påbygd flere ganger. Som det uttales i skadetaksten av

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

03.03.09 er det uklart når eksisterende takkonstruksjon er oppført. Av mangel på andre holdepunkter må vi derfor legge til grunn at konstruksjonen er fra byggeåret. Tatt i betraktning boligens alder vil det derfor være påregnelig at denne vil ha et behov for vedlikehold og utbedringer...

... I salgsdokumentasjonen opplyses det videre om at taket ble tekket om i 2003. Det presiseres at arbeidet som ble utført innebar legging av ny shingel, nye beslag, luftehatter og takrenner. Takstmann Espen Weid kom til at det ikke skulle være feil ved dette arbeidet i seg selv. Problemet ligger snarere i at snø smelter på taket fordi eksisterende takkonstruksjon ikke tilfredsstillende krav til utlufting i forhold til varmebelastning. Vi kan ikke se at arbeidet som her er utført av Hesselberg Tak skulle utløse nye forskriftskrav med tanke på at utlufting skulle vært utbedret. Man må derfor legge til grunn at det er kravene fra byggeåret som er gjeldende.

Det har, som dere vet, vært innhentet enda en skadetakst fra Best Totalentreprenør AS v/ Eivind Strøm. Vi har fått opplyst at skadeårsaken er kondensdannelse som følge av lite isolasjon, dårlig diffusjonstetting og manglende utlufting. Han kunne ikke se at det var påført skader på selve taket. Hva gjelder diffusjonstettingen, uttaler takstmann at det både var gammel og nyere tetting. Den nyere tettingen var utilstrekkelig utført. På hvilket tidspunkt dette ble gjort vites ikke. Dette var imidlertid et av flere momenter og det uttales at problemet med kondens og fukt antas å ha vært tilstede en årrekke.

Deler av skadene knytter seg til selve bindingsverket. Om dette skriver takstmann Eivind Strøm at dette trolig er fra byggeår. Normal levetidsbetraktning for bindingsverk er i følge levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk 40-80 år. Bindingsverket var således gått ut på levetid, og kostnader i forbindelse med dette var påregnelig.

Et annet sentralt moment i vurderingen av hvorvidt en skade er vesentlig eller ikke, er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen ... I følge de opplysninger vi har fått estimeres utbedringskostnadene til ca. 80 000 kroner, hvilket representerer en beskjeden andel av kjøpesummen. Da er det ikke foretatt fradrag for standardheving og økt levetid. Utbedringskostnadene må derfor antas å være mindre enn dette. På bakgrunn av alder på boligen og levetid for bærende konstruksjoner og bindingsverk, vil det her være grunnlag for å foreta et vesentlig fradrag. Ettersom kostnadene uten fradrag befinner seg klart under den grense rettspraksis opererer med, nøyer vi oss med å konstatere at et betydelig fradrag må gjøres.

Som dere ser har vi valgt å legge taksten av 16.04.09 til grunn for vår vurdering ... Som takstmann Strøm påpeker er det her snakk om en gammel konstruksjon. Kalkylen han har lagt til grunn medfører ingen oppdatering til dagens krav, men til hva som kunne forventes. Skadetakten av 03.03.09 synes å legge opp til utbedringer som medfører en oppgradering til dagens byggekrav, og blir således mer omfattende og dyrere...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Etter en totalvurdering medfører de påberopte forholdene ikke at det foreligger et klart misforhold mellom boligens faktiske og avtalte stand, slik avhendingsloven forutsetter. Det foreligger derfor ingen mangel i henhold til avhendingsloven § 3-9, 2.pkt, jf. § 3-1...

Kjøper opprettholdt sitt krav i brev av 23.05.2009 (**bilag 11**). På bakgrunn av opplysninger kjøper fikk om boligen forut for avtaleinngåelsen, anførte kjøper at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Det var ikke påregnelig med innsig av vann på soverom kun fire dager etter overtakelse. Av kjøpers brev hitsettes:

"... Ved kontakt med Plan- og bygningsetaten har vi innhentet dokumentasjon som viser at den opprinnelige hytta på eiendommen fra 1925 ble erstattet med dagen bolig i 1965-66. Se vedlagt dokumentasjon. Tilbyggets alder som det blir hevdet i brev fra Protector 22.04.200 var fra 1925, medfører følgelig ikke riktighet, men er fra 1965-66...

... Ved inngåelse av kontrakt, plikter selger å holde boligen i samme stand på overtakelsestidspunktet som den var på visning/besiktigelsen. Skaden i [boligen] har oppstått ved at selger ikke har overholdt sine forpliktelser i forhold til normalt vedlikehold av boligen i denne perioden.

- Vinteren 2008-09 var svært snørrik og alle huseierne burde ha sørget for å ha måkt taket. Dette var ikke gjort av tidligere eier, og det lå store mengder snø på taket ved overtakelsestidspunktet. Shingel tak medfører at man bør være spesielt aktsomme i forhold til store snømengder.*
- Takrennene var ikke rensket for løv fra høsten og var tette slik at vannet ikke kunne renne vekk via utvendig avløp.*
- Det var svært varmt i 2. etasje ved overtakelsen og døren inn til kaldloftet sto åpen, noe som medførte at hele kaldloftet ble oppvarmet. Anslått temperatur i 2. etasje var 22 grader. I følge selger hadde de ikke bodd i boligen de siste dagene før overtakelsen og boligen hadde blitt disponert av flyttebyrå og vaskebyrå. Det var store ansamlinger med istapper, noe som er indikasjon på varmetap direkte foranlediget av forholdet over. Selger hadde ikke gjort noe med dette forholdet...*

... Det er overveiende sannsynlig at de konkrete skadene ikke ville oppstått dersom selger hadde overholdt sin vedlikeholdsplikt/aktsomhetsplikt i perioden frem til overtakelsen...

... Vi har ikke fått alle fakturaer ennå og alle arbeider er heller ikke avsluttet. Vi anslår imidlertid at endelig utbedringskostnad vil ligge på ca kr 120000. Dette vil kunne dokumenteres hvis ønskelig. Ut i fra dette mener vi at skaden er av vesentlig omfang..."

Vedlagt kjøpers brev fulgte dokumentasjon fra Plan- og bygningsetaten som viste at tilbygg ble oppført i 1966 (**vedlagt bilag 11**).

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev av 16.06.2009, og viste til sin tidligere avgjørelse i saken (**bilag 12**). I brevet ble det bemerket:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”Dere viser i klagen deres at boligen er bygget i 1965-66. På bakgrunn av dokumentene fra Plan- og bygningsetaten legger vi også dette til grunn.

Like fullt har dere kjøpt en eldre bolig som er over 40 år gammel. Ved kjøp av brukte boliger må man i større grad ta høyde for at det vil dukke opp skjulte feil enn ved nyere boliger. Vurderingstemaet er, som dere også bygger deres klage på, hvorvidt boligen fremstår som i vesentlig dårligere stand enn forventet. Dette er et strengt krav som det skal en del til for å oppfylle. Vi er fortsatt av den oppfatning at boligen ikke er i kvalifisert dårligere stand enn hva som kunne forventes...”

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 08.07.2009 (**bilag 13**). Det ble anført at de avdekkede forhold utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Av kjøpers klage hitsettes:

”... Vi er uenige i Protector sin påstand at boligen ikke er i kvalifisert dårligere stand enn hva som kunne forventes. Når man kjøper en bolig som på besiktigelsestidspunktet har tre soverom, har vi en berettiget forventning om at boligen også på overtakelsestidspunktet ville ha tre beboelige soverom. Skaden på de to utbeboelige soverommene skjedde som følge av uaktsomhet fra tidligere eier i perioden fra kontraktsinngåelse til overtakelse. Vi mener det er høyst urimelig at vi skal belastes disse kostnadene. Vi viser for øvrig til nærmere redegjørelse for skadeomfanget i vedlagte kopi av klage til Protector 25.05.2009...”

I brev av 20.0.2009 oversendte selskapet sakens dokumenter til KKFE (**bilag 14**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 05.08.2009 (**bilag 15**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at det reklamerte forhold ikke utgjorde en mangel etter avhl. §3-9, 2.pkt. Av sekretariatets vurdering hitsettes:

”... Sekretariatet oppfatter at det kun er avhendingsloven § 3-9, annet punktum som er påberopt som rettslig grunn lag for kravet i denne saken. Vurderingen vil derfor utelukkende knytte seg til denne bestemmelsen...

... Utgangspunktet for vurderingen vil være at kjøper ikke kan forvente at det foreligger fuktskader og feil ved takkonstruksjonen, med mindre det opplyses om dette.

I forbindelse med salget fikk kjøperne opplyst at boligen opprinnelig var fra 1925, men var påbygd i flere etapper. Det er i ettertid fremlagt dokumentasjon for at sannsynlig byggeår er 1965-1966. Etter sekretariatets oppfatning vil kjøpers berettigete forventninger bygge på de opplysninger som ble gitt i forbindelse med salget. Som følge av de opplysninger som ble gitt kunne kjøper derfor forvente en bolig fra 1925, som er påbygd i flere etapper. De senere tilkomte opplysninger vil ikke være relevante for vurderingen av hvilke forventninger kjøper kunne ha.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter sekretariatets vurdering vil kjøper derfor måtte være forberedt på at det kan foreligge svakheter ved boligen som følge av alder og gammeldagse konstruksjonsmetoder.

Det er fremlagt to forskjellige takstrapper hvorav den ene konkluderer med at det er skader på taktekingen, mens den andre ikke finner dette. Ingen av takstene fremstår etter sekretariatets vurdering som mer sannsynlig enn den andre. I og med at det er klager, som kravstiller, som må sannsynliggjøre at det foreligger en skade, finner sekretariatet ikke å kunne legge til grunn at det foreligger skader på taktekingen.

Det forhold at det i verdi- og lånetaksten er opplyst om at taktekingen er skiftet i 2003 medfører etter sekretariatets vurdering ikke at kjøper kan forvente at også den øvrige takkonstruksjon er oppgradert. Sekretariatet finner derfor at kjøper måtte være forberedt på at takkonstruksjonen kunne være gammel.

Det er i de fremlagte takstrapper fremsatt to ulike kostnadsoverslag. Disse bygger på ulike utbedringsmetoder.

Dersom det høyeste overslaget legges til grunn vil kostnadene i forbindelse med utbedring utgjøre om lag 3 % av kjøpesummen. Det er helt i nedre sjikt av hva som i henhold til rettspraksis kan anses som en mangel ved en eiendom etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Sekretariatet skal da bemerke at takstrappen med det høyeste kostnadsoverslaget også bygger på skader på taktekingen, noe sekretariatet har kommet til at ikke er sannsynliggjort. Det medfører at utbedringskostnadene vil utgjøre mindre enn 3 % av kjøpesummen. Når eiendommen har oppnådd en slik alder vil denne utbedringskostnaden ikke kunne utgjøre et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Sekretariatet finner det ikke sannsynliggjort at selger har forholdt seg på en slik måte i tiden mellom avtaleinngåelsen og overtagelsen at eiendommen har blitt påført skaden som følge av dette.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel ved eiendommen. ”

I brev av 26.08.2009 klaget kjøper saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 16**). Kjøper var fortsatt av den oppfatning at boligen var i vesentlig dårligere stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. I klagen anførte kjøper:

”... I salgsapirene var det opplyst at boligen opprinnelig var fra 1925 men påbygd og ombygd i flere omganger. Etter å ha besiktiget boligen på to visninger, var det hevet over enhver tvil at boligens reelle alder ikke var 1925 men en typisk utforming fra 1960-tallet. Vi kan ikke se at vi dermed kunne forventet at boligen var over 80 år gammel. Boligens alder er også opplysninger selger normalt skulle innhentet fra Plan og bygningssetaten og inkludert i salgsoppgaven.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Skaderapporten fra Oslo takstforretning ble skrevet før veggene på soverommet ble revet og det fulle omfanget av skadene ble avdekket. Det tas også i denne rapporten høyde for at kostnadene med utbedring vil bli høyere avhengig av omfanget av skadene. Skadene har vært betydelig større enn først antatt og anslaget på utbedring av skader på kr 50 000 var følgelig ikke det reelle skadeomfanget. I tillegg kommer leie av to avfuktere samt kostnader til taksmann.

Som boligkjøpere i Oslo finner vi det svært urimelig at den høye kjøpesummen blir brukt som et argument for ikke å dekke en mangel ved en bolig som man da etter denne argumentasjonen ville fått dekket dersom boligen hadde ligget i en annen del av landet med lavere boligpriser. Etter vårt syn må det vektlegges at boligen ble solgt med tre beboelige soverom, men ved overtakelse viste det seg å kun være ett beboelig soverom. Når vannskaden etter all sannsynlighet skyldes uaktsomhet fra tidligere eier, fremstår det som svært urimelig at vi som boligkjøpere står ansvarlige for de forhold som har oppstått i perioden mellom kontraktsinngåelse og overtakelse.

Det medfører ikke riktighet, som beskrevet på side 2 i avslagsbrevet at "det ikke er tvil om at forholdet har pågått over flere år på bakgrunn av omfanget av råteskadene". Det Best totalentreprenør beskrev i sin rapport var beskjedne råteskader og merker etter gamle fuktskader på grunn av manglende utluftning. Det var imidlertid ikke dette som utløste at vann begynte å renne på innsiden av soveromsveggene få dager etter overtakelse. Store snømengder på taket og en åpen dør mellom oppvarmet soverom og kaldloft førte til omfattende snøsmelting på taket. Tette takrenner og avløpsrør forsterket at smeltevannet førs til is nederst på taket. Denne isbroen gjorde at mer smeltevann trengte gjennom shingelen og via loftet rant ned i soverommene. En detaljert beskrivelse av hendelsen er gitt på side 6 i Oslo Takst Forretnings befaringsrapport. Det faktum at skaden skjedde rett etter overtakelse og få dager etter at kaldloftet var blitt varmet opp, og ikke tidligere på vinteren, underbygger vår påstand om at vannskaden/fuktskaden skyldes direkte uaktsomhet fra tidligere eier...

... Ut i fra dette er det etter vårt syn en klar mangel ved boligen vi har kjøpt, jf. avhendingsloven § 3-9, annet punktum."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fuktskader på loft utgjør en mangel etter avhl. 3-9, 2.pkt.