

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 010

10.10.2007

Saken omhandler: Skade på bærebjelke og vanninntrengning i tak, § 3-9, 2.pkt.

Villa oppført i 1910, ble vinteren 2005 solgt "som den er" for kr 3.400.000,-. Overtakelsen fant sted 15.04.2005. Ved fjerning av himling ble det oppdaget en bærebjelke som var saget av 20 cm fra veggen slik at den hang løst. I tillegg ble det avdekket omfattende råteskader i tak - og veggkonstruksjonen i begge arkene mot syd. Kjøper/klager anførte at slike skader gjorde at eiendommen avvek vesentlig fra forventet stand. Selskapet avviste klagen med henvisning til at det reklamerte forhold ikke utgjorde noen mangel ved eiendommen. Kjøper er uenig i selskapets inntatte standpunkt da han mener at § 3-9, 2.pkt er oppfylt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca kr 190 000,-, inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

KFE legger i vurderingen til grunn at både forholdet knyttet til bærebjelken og råteskadene var ukjent for selger. Det vises i denne sammenheng til at de fagmenn som hadde bistått kjøper under forundersøkelsene ikke fant indikasjoner på skader tilsvarende de avdekkede.

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er etter dette hvorvidt de avdekkede feil representerer en mangel ved eiendommen i henhold til avhendingslovens § 3-9 andre 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. Forventninger som måtte være skapt av kjøpers egne medhjelpere, bærer han selv risikoen for. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Råteskader

Skadene er etter det opplyste avdekket i himling og arker. Av salgsdokumentasjonen fremgår det at eiendommen ble oppført i 1910 og hadde et tak tekket med eldre slitt taksten. Det var også registrert svanger og heng i takoverflatene. I tilstandsrapporten var det opplyst at yttertaket var vurdert til å ha middels til kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Det var videre gjort oppmerksom på at det var en risiko for uforutsette skader og at disse i så tilfelle ville være fukt og råteskader.

Med bakgrunn i eiendommens alder og de opplysninger som fremgikk av salgsdokumentasjonen, finner ikke nemnda at eiendommens faktiske tilstand avviker vesentlig fra det objektivt sett forventbare. Råten utgjør etter dette ingen mangel i henhold til den inngåtte avtale mellom partene.

Manglende understøttelse av bærebjelke

At bærebjelken manglet tilfredsstillende understøttelse må anses å ligge utenfor det forventbare.

Av den fremlagte dokumentasjon fremgår det imidlertid at tilfredsstillende understøttelse er etablert på en enkel måte, og at det objektivt sett er lave kostnader knyttet til utbedringsarbeidet.

Nemnda finner etter dette at forholdets art og omfang ikke er av en slik karakter at det utgjør et vesentlig avvik fra det man måtte forvente. Heller ikke dette forhold representerer derfor noen mangel ved eiendommen etter avhendingslovens § 3-9 andre ledd.

Nemnda bemerker at heller ikke forholdene vurdert under vurderes til å være av en slik karakter eller slikt omfang at de utgjør en mangel i medhold av avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-119 av 15.08.2007.

Villa ble vinteren 2005 solgt "som den er" for kr 3 400 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget var det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og verdi- og lånetakst med tilstandsrapport (**bilag 3**). Fra taksten hitsettes:

Tilstandsrapport konklusjon:

... Den (boligen) anses å ha normal/god standard... Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging stedvis vil kunne avdekkes feil og mangler sett i forhold til dagens byggemåte.

Pkt. 230 Yttervegger

Vegger over grunnmur er sannsynligvis i plank/reisverk med papp, panel, kledning 2 sider, oppbyggingen kan være noe varierende fra bygg til bygg. Trepanel har i flg NBI normalt forventet teknisk levetid på 20- 60 år.

Tilstand:

Ved befaring ble det tatt stikkprøver med fuktmåler på innv. Side av muren under utv. Terrengnivå, det ble registrert noe fukt i murer og kjellergulv.

I bordender/treverk ytterpanel er det registrert noe sprekkdannelse grunnet normal uttørking. Noe fuktig treverk/bordender mot vannbrett etc. Yttervegger er sannsynligvis ikke isolert med mineralull.

Pkt. 254 Gulv og overflate:

Trebjelkelag av eldre dato, sannsynligvis fylt med stubbloftsfyll.

Tilstand:

Normal bruks/aldersslitasje, noe vedlikehold på påregnes. Noe mindre retningsavvik på gulv anses som normalt.

Etasjeskiller har tilstandsgrad 2.

Pkt. 260 Yttertak:

Teglsten(takstein) har iflg. NBI/Byggforsk normalt forventet teknisk levetid ca 20-40 år, utskiftning må normalt påregnes etter 40-60 år.

Tilstand:

Godt synlige svanger/heng i takoverflater tekket med eldre type takstein. Takstein er slitt. Omlegging av tak bør påregnes innen rimelig tid. Noe fuktmerker i undertak og sperrer anses som normalt. Renner og nedbør trenger vedlikehold. Taket er kun sett fra bakkenivå. Tilst.grad 2-3. Ved omlegging/avdekking av gamle tak vil det ofte være fare for og avdekke fukt-/råteskader i undertak, sperrender og vanskelig tilgjengelige steder.

I den tekniske verdivurderingen av eiendommen, var det i taksten gjort fradrag for i alt kr 550 000,-, knyttet til alder/utidsmessighet gjort fradrag for i alt kr 550 000,-.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Fra selgers egenerklærings skjema (**bilag 4**) fremgikk det at selger hadde bebodd eiendommen i 2 ½ år. Under pkt. 7 i skjemaet var det opplyst: *Kjenner du til råteskader? Svar: Nei.*

Kjøper overtok eiendommen 15.04.2005 (**bilag 1**). Ved fjerning av himling ble det oppdaget en bærende takbjelke som var saget av 20 cm fra veggen slik at den hang løst. Vekten presset bærebjelken nedover, og skaden måtte utbedres omgående. Da himlingen ble fjernet ble det samtidig avdekket omfattende råteskader i bjelker i yttervegg og i vegg til stuen. Reklamasjon ble fremmet overfor selskapet 27.07.2005 (**bilag 5**).

I reklamasjonen anførte kjøper at ... *Råten har åpenbart kommet etter vanninntregning, og tømmeret er pulverisert.*

Selskapet avsto kjøpers krav i brev 19.08.2005 (**bilag 6**) på grunnlag av saken ikke var tilstrekkelig dokumentert til å ta stilling til ansvarsforholdet.

Kjøper innhentet prisoverslag fra Sverre Hanevold AS, og oversendte utarbeidet prisoverslag til selskapet ved brev 15.08.2005 (**bilag 7**). Av rapporten fremgikk det at: *"Begge skader er alvorlige og må utarbeides"*. Utbedringskostnadene ble antatt å være samlet kr 110 000,- eks. mva. Kostnadene omfattet også isolasjon og skifte av panel på vegger og tak ved skade.

Selskapet forelå reklamasjonen for selger av eiendommen, som kommenterte denne i skriv datert 23.08.2005 (**bilag 8**). Her ble det opplyst om at selger ikke hadde gitt kjøper ytterligere informasjon utover det som kom av sakens skriftlige dokumenter, og selger hadde ikke kjennskap til de skjulte manglene kjøper reklamerte over.

Selskapet avsto på ny kjøpers reklamasjon i brev 29.08.2005 (**bilag 9**). Det forelå ikke holdepunkter i den fremlagte dokumentasjonen for å anta at selger hadde gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger etter avhendingslovens §§ 3-7 og 3-8.

Ifølge selskapet var heller ikke det reklamerte forhold et vesentlig avvik fra forventet stand, jf avhl § 3-9, 2.pkt. Ut i fra det som det ble opplyst i verdi- og lånetakst og tilstandsrapport vedrørende tak måtte forventningsnivået til kjøper bli redusert. Videre fastslo selskapet at; *"det allerede i taksten er gjort et fradrag på kr. 550.000 for elde, slitasje og utidsmessigheter"*.

Kjøper påklaget avslaget til selskapet ved brev 22.09.2005 (**bilag 10**). Det ble anført at selskapet hadde gjort feil vurdering da det kom frem til at skadene ikke representerte et vesentlig avvik fra eiendommens forventbare og påregnelige stand.

Kjøper fremla takstrappport m/bilder av Bergodd Takst AS v/ takstmann Arne Bergodd 06.09.2005 (**bilag 11**), som ble oversendt selskapet i følge med klage på avslag. Fra rapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Omfang tak:

Det er klar råte i takkonstruksjonen i arkene mot syd, og råten har vært dannet over flere år. Råte i kilsperre og tilsluttet konstruksjon... Tilstanden på denne delen av takkonstruksjonen er dårlig. Kilrenne og tekket med stein utvendig er ikke tett. Det renner vann inn i konstruksjonen.

Omfang trebjelkelag:

En av bjelkene som gikk fra yttervegg til midtvegg, opplyser rekvirent ikke gikk til midtvegg, men endte uten opplag. Fri ende. Stor svikt.

Det ble i takstrappen utarbeidet et nytt kostnadsoverslag pålydende kr 152.000,- eks. mva. Selskapet ble på bakgrunn av rapporten bedt om å vurdere saken på nytt.

Etter en ny vurdering av slo selskapet kjøpers klage ved brev 05.10.2005 (**bilag 12**). Selskapet opprettholdt sitt standpunkt at skadene ikke medførte at eiendommen avvek vesentlig fra det som på bakgrunn av de gitte opplysninger, kunne forventes. Det ble vist til opplysninger gitt i taksten vedrørende eiendommens tak og bærebjelkene som ble vurdert til tilstandsgrad 2. Ifølge selskapet var det ikke tilstrekkelig med et avvik, men avviket måtte være vesentlig i forhold til hva kjøper forventet ved salget. Vilåret i avhl § 3-9, 2.pkt var således ikke oppfylt.

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret i brev 22.01.2006 (bilag 13). Kjøper var uenig i selskapets vurdering av § 3-9, 2.pkt med tanke på dets vurdering av begrepet "vesentlig" og hva selskapet mente kjøper måtte forvente av skader. Det ble fra kjøper anført at han ved kjøpet ikke måtte akseptere/forvente skader for nærmere kr 200.000,-. Videre hevdet kjøper at: "*Når det i taksten anmerkes at "Ved omlegging/avdekking av gammelt tak vil det ofte være fare for å avdekke fukt-/råteskader" er dette en generell vurdering, og ikke en anmerkning om spesielt høy risiko for råte på dette huset*". Kjøper henviste også til det i vurderingen måtte legges vekt på at skadeomfanget var på nærmere 6 % av kjøpesummen. Oppsummeringsvis ble det hevdet at ingen av opplysningene i salgsdokumentasjonen ga kjøper grunn til å forvente skader av slikt omfang som det reklamerte forhold.

Forsikringsklagekontoret skrev brev til klager/kjøper 24.08.2006 (**bilag 14**). Her ble kjøper bedt om å fremlegge uttalelser fra tømremester og murmester, ettersom kjøper opplyste i klagen at de før kjøpet hadde undersøkt eiendommen på selgers anmodning. Etter kontorets mening ville disse fagmessige vurderingene kunne få betydning for vurderingen av hva kjøper forventet ved kjøpet.

Forsikringsklagekontoret var videre enig i selskapets vurdering av at de opplysninger gitt i taksten før kjøpet tilsa at det skulle mer til for at eiendommen kunne sies å avvike vesentlig fra hva som kunne forventes, jf § 3-9, 2.pkt. Kontoret konkluderte imidlertid med at spørsmålet var tvilsomt.

Kjøper fremla uttalelse fra tømremester Sverre Hannevold og murermester Svein Robert Stenbro i brev til Forsikringsklagekontoret 23.10.2006 (**bilag 15**). Av tømremester Hannevolds uttalelse fra undersøkelsen før kjøpet fremgikk det: "*Jeg inspiserte hele loftet grundig. Loftet var tomt, slik at vi kom til over alt. Jeg fant ingen tegn til skade. Jeg inspiserte også hele boligens fasade, og fant heller ikke her synlige*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

tegn til skade ... Jeg kan bekrefte at ingen av disse skadeforholdene var mulig å avdekke på forhånd". Videre uttalte murermester Stenbro i sin uttalelse: "Vi registrerte ingen særskilte skader på bolig".

Selskapet kommenterte de fagkyndige uttalelsene i brev til Forsikringsklagekontoret 14.12.2006 (**Bilag 16**). Fra brevet hitsettes: "Det må være klart at en slik undersøkelse som foregår i regi av kjøper også er kjøpers ansvar. For det tilfellet deres egen fagkyndig skulle ha foretatt undersøkelser og feilaktig ikke ha avdekket noe merkverdig, kan dette ikke være selgers ansvar". Det ble anført at opplysninger kjøper selv hadde fremskaffet i prosessen før avtaleinngåelsen ikke var opplysninger gitt på vegne av selger, og kunne derfor ikke inntas som en del av avtalegrunnlaget. Opplysningene fra tømrer- og murermester som ble fremskaffet i regi av kjøper kunne derfor ikke legges til grunn ved vurderingen av hva kjøper kunne forvente i henhold til avtalen, jf avhl § 3-9, 2.pkt.

I brev fra Forsikringsklagekontoret til kjøper datert 20.02.2007 (bilag 17) opplyser kontoret om at det ikke er enig i selskapets standpunkt vedrørende at man må se bort i fra uttalelsene som ble innhentet fra undersøkelser gjort i forkant av kjøpet. Kontoret uttalte at: "Dette kan etter mitt skjønn ikke være korrekt, da det sentrale er hvorvidt eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn De hadde grunn til å regne med ut fra "kjøpesummen og tilhøva elles", jf avhl § 3-9".

Videre fremgikk det: "Jeg forutsetter at Deres takstmann gjorde de undersøkelser som var nødvendig og at råteskadene ikke burde ha vært oppdaget ved disse. Om dette gjør at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn De hadde grunn til å regne med er jeg fortsatt usikker på, gitt at det fremgikk at taket var av eldre dato og at det måtte påregnes utskiftning".

I brev fra Forsikringsklagekontoret til selskapet 20.02.2007 (**Bilag 18**) ble det opplyst om at saken ville bli behandlet i Forsikringsskadenemnda.

KFE bes ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold utgjør et vesentlig avvik fra det objektiv sett forventbare etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt, således om selger kan holdes ansvarlig for eiendommens skader. Videre bes KFE ta standpunkt til et eventuelt prisavslags størrelse.