

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 008

02.10.2007

Råteskader avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9

Opprinnelig skole bygget i 1929, renovert og ombygd til bolig i 1992, ble høsten 2004 solgt "som den er" for kr 455 000,-. Overtakelsen fant sted den 06.07.2005. I forbindelse med renovering av huset oppdaget kjøper den 17.07.2005 til dels betydelige råteskader, sprekker i grunnmur, løse tømmervegger under kledning. Selskapet avviste ansvar under henvisning til at selger ikke hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, samt at eiendommen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Kjøper er uenig i selskapets inntatte standpunkt.

Antatt økonomisk omfang: Takst gjeldene råteskader – ca kr 132 000,-, inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda skal ta stilling til er hvorvidt forholdene det er reklamert på representerer en mangel ved eiendommen i henhold til den inngåtte avtale mellom partene. De rettslige grunnlag som er anført vil bli vurdert i det følgende.

Avhendingslovens § 3-7

For at det påberopte forhold skal representere en mangel etter denne bestemmelsen er det et vilkår at 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.

Som grunnlag for påstanden om selgers kjennskap til de avdekkete forhold, har klager vist til at naboer har kunnet bekrefte at selger var kjent med råteskadene. En nabo skal også ha forevist klager råteskader hun ikke hadde avdekket selv. Videre ble det vist til at det var funnet sponplater i himling som indikerte at disse var fra 1992. Sponplatene var plassert over det råteskadete gulvet. Påstanden er ikke dokumentert.

Nemnda finner ikke å kunne ta stilling til påstandene da slik bevisvurdering vil kreve umiddelbar bevisførsel fra naboer, samt en befaring av eiendommen. Da dette faller

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

utenfor nemndas mandat, avvises en realitetsbehandling av denne del av klagen. Det vises her til nemndas mandat § 8 fjerde avsnitt, jf. § 5 bokstav b.

Avhendingslovens § 3-8

I henhold til denne bestemmelse, representerer forholdet en mangel ved eiendommen dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt uriktige opplysninger om forhold ved eiendommen og opplysningen må antas å ha virket inn på avtalen mellom partene. Bestemmelsen gjelder konkrete og i en viss utstrekning spesifiserte opplysninger som kjøper må ha hatt grunn til å stole på.

Klager har anført at det er gitt en rekke uriktige opplysninger i selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringsskjemaet fylles ut i forbindelse med selgers tegning av eierskifteforsikring, og spør etter vedkommendes subjektive oppfatning av eiendommens beskaffenhet. Etter nemndas syn kan skjemaet derfor ikke tolkes slik at den er ment å gi en konkret, objektiv beskrivelse av egenskaper ved eiendommen. Nemnda finner støtte for dette synspunkt i Borgarting lagmannsretts dom av 20.11.01 (LB-2001-955) og Agder lagmannsretts dom av 23.03.07 (LA-2006-105609).

Nemnda har ikke kunnet ta stilling til hvorvidt selger kjente til de faktiske forhold og finner derfor at opplysningene som fremkommer av egenerklæringsskjemaet ikke er uriktige i lovens forstand.

Avhendingslovens § 3-9 annet alternativ

For at eiendommen skal kunne anses for mangelfull etter lovens § 3-9 annet alternativ, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Foruten utbedringskostnadenes størrelse, tas det i vurderingen blant annet hensyn til eiendommens alder, dens visuelle inntrykk, gitte opplysninger og kjøpesummens størrelse.

Den opprinnelige bygningskroppen var opplyst å være fra 1929. I salgsdokumentasjonen var det gitt opplysninger om flere negative forhold, herunder tegn på sviktende fuktsikring/drenering. Det fremgikk videre at man ikke var kjent med den faktiske tilstand i krypkjelleren. Med bakgrunn i disse opplysninger måtte klager etter nemndas syn være forberedt på at det ved nærmere undersøkelser ville kunne avdekkes fukt og råteskader.

I verdi- og lånetaksten var det videre gjort fradrag for gjenstående arbeider, alder og utidsmessighet på i alt kr 1 600 000,-. Også med bakgrunn i denne opplysning måtte

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

klager være forberedt på at eiendommen hadde behov for betydelig oppgradering/vedlikehold, også av uforutsette forhold. I tillegg må det etter nemndas syn vektlegges at kjøpesummen, objektivt sett, må anses for å være relativt beskjeden.

Med bakgrunn i ovennevnte finner nemnda at eiendommen ikke er i vesentlig dårligere stand enn hva klager kunne forvente forut for avtaleinngåelsen.

Konklusjon:

Klagen avvises for så vidt gjelder anførselen om mangelfulle opplysninger, jf avhendingslovens § 3-7. For øvrig gis klager ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-110 av 10.08.2007.

Skole bygget i 1929, renoveret og ombygget til bolig i 19992, ble i 2004 solgt "som den er" for kr 455 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

Forut for salget var det utarbeidet salgsoppgave, verdi- og lånetakst, samt egenerklæringsskjema fra selger (**Bilag 2**). Fra salgsdokumentasjonen hitsettes:

Salgsoppgave:

Byggemåte:

Grunnmur av betong. Yttervegger av laftet tømmer med utvendig stående kledning fra 1992. Vinduer har koblavindu og isolerglass. Taket tekket med profilerte stålplater.

Verdi- og Lånetakst:

Forutsetninger:

Taksten er kun basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket, evy. Supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Oppdrag:

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å fastsette eiendommens normale markeds- og låneverdi.

Sammenfattende takstbeskrivelse:

På eiendommen ligger en eldre enebolig i 1 ½ etasje med kjeller under deler. Overbygd hovedinngang i 1. etasje, bi - inngang til bi - kjøkken og stuer. 2 utganger til stuer i 1. etasje. Bygget ble opprinnelig oppsatt som skolebygning, senere ombygd til 2 leiligheter.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I 1992 ble boligen renoverert og ombygd til bolig.

Bygningen opplyses å være oppsatt i 1929 med den byggeskikk og de byggematerialer som var vanlig på den tiden. Sist gang renoverert utvendig, samt i 1. etg. i 1992.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Byggets alder tatt i betraktning, er den i relativt god stand. En del overflater og bygningsdeler har likevel preg av alder og bruksslitasje, samt en del skjevheter i konstruksjonen. Påkostninger må påregnes for å tilfredsstillere dagens krav til standard. Dette gjelder blant annet våtrom og varmeisolering.

Pkt. 210 Grunn og fundamenter

Fundamentering og byggegrunn er betongsåle på antatt faste masser. Kryp kjeller under store deler av boligen, uten tilkomst og derfor ikke inspisert. Observasjoner gjort i kjelleren indikerer nedsatt funksjon på drenering og fuktsikring.

Pkt. 230 Yttervegger

Grunnmur av betong. Yttervegger av laftet tømmer med utvendig stående kledning fra 1992. opplyst delvis isolert fra innsiden.

Vedlikehold:

Tegn til fuktinntregning i kjeller. Enkelte råteskader på utvendig kledning. Enkelte sprekker i grunnmur.

Pkt. 254 Gulv og overflate

Vedlikehold:

Det er skjevheter flere steder på bjelkelagene.

Pkt. 315 Sanitærutstyr

Badet har servant dusjkabinett, wc og uttak for vaskemaskin.

Alder og byggemåte på våtrommene gir en indikasjon på slitastegraden. Det tilsier at det ikke kan garanteres mot skader og lekkasjer. Bruken og brukerfrekvensen har også betydning.

Teknisk verdiberegning

Sum normale byggekostnader kr	2 720 000,-
Fradrag for gjenstående arbeider, alder, utidsmessighet el.l. kr	1 600 000,-
Teknisk verdi uten tomtekostnader kr	1 120 000,-

Selgers egenerklæring:

Av egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte eiendommen i 1992.

Pkt. 4: Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i kjeller/underetasje? Svar: Nei

Pkt. 6: Kjenner du til setningsskader? (Sprekker i mur eller lign.) Svar: Nei

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

Pkt. 10: Kjenner du til om det er utført bygningsmessige endringer/påbygg av ufaglærte personer? Svar: Nei

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Tilleggsbemerkinger:

Pkt. 4 Ved ekstremt regnvær kan det forekomme fukt i kjeller.

Reklamasjon ble fremsatt ved brev av 26.07.2005 (**Bilag 3**). Vedlagt reklamasjonen fulgte diverse bilder som viste til dels betydelige råteskader under bad/WC og i bjelkelaget, i utbygg. Det ble reklamert over råte i bærende konstruksjoner, sprekker i grunnmur, samt at det var saget ut felt i den opprinnelige tømmervegg uten at veggen hadde blitt låst av. Tømmerveggen var derfor løs flere steder.

Fra reklamasjonen hitsettes:

§ 3-7 manglende opplysninger om eiendommen

- Selger har renoverert huset i 1992
- Råteskadene ble ikke utbedret da det ble lagt ny bordkledning. Det er lagt papp og ny bordkledning over råteskadene og med dette prøvd skjult. Råteskadene var allerede et faktum når ny bordkledning ble lagt
- Noen av råteskadene er forsøkt reparert uten videre hell.
- Selger har oppgitt at han ikke er kjent med at han ikke kjenner til om det er utført bygningsmessige endringer av ufaglærte personer
- Sprekkene på grunnmur har blitt pusset igjen med puss utvendig og således holdt skjult
- Kjøper har oppdaget at det siver inn store mengder vann gjennom grunnmur for krypkjeller flere steder
- Taknedløp er ført rett ned i grunn uten å ha noen forbindelse med avløp.
- Selger har i senere tid fått innlagt nytt vann. Dette arbeidet ser det ikke ut som noen rørlegger har utført, det er dårlig isolert i krypkjeller. Vannrøret går forbi mange av stedene med råteskade og skulle ha blitt oppdaget da også.

§ 3-8 uriktig opplysning om eiendom

- Det står i takst et det ikke er tilkomst i krypkjeller, dette er feil
- Etter kjøper startet sin renovering har han funnet 2 stk inspeksjons luker for krypkjeller. Disse var godt gjemt. Selger har holdt tilbake opplysninger om disse lukene for takstmann
- Hadde takstmann fått opplysninger om disse lukene, hadde disse feilene blitt oppdaget på et tidligere tidspunkt. Og det hadde blitt en annen verditakst.

I brev fra selskapet av 05.08.2005 (**Bilag 4**), ble kjøper bedt om å dokumentere manglene ved skadetakst.

Selgers datter tilskrev selskapet i udatert brev (**Bilag 5**), og opplyste at selger lå på sykehuset etter slag. Han kunne derfor ikke besvare brevet, men datteren visste at han ikke kjente til disse forhold da han solgte huset.

Kjøper innhentet skadetakst datert 16.08.2005 som deretter ble sendt selskapet (**Bilag 6**). Fra skadetaksten hitsettes:

Beskrivelse av skadet objekt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... .. Skadene ser ut til å være av eldre årgang og er tidligere delvis forsøkt utbedret, antakeligvis i 1992. Undertegnede tok verditakst på boligen i oktober 2004. Den gang ble krypkjelleren ikke undersøkt, da det ikke var tilkomst og ingen mulighet for inspeksjon.

Skadeårsak

Skadene skyldes at krypkjeller over veldig lang tid har hatt fuktinntregning og alt for dårlig utluftning.

Beskrivelse av skadeomfang

Det er råteskader på bjelker og deler av svill i et slikt omfang at det bør repareres/skiftes ut for å unngå ytterligere skader/sammenbrudd. Bygget har 2 utbygg på fasaden mot nord. Bjelkelagene, svill og deler av stenderverket i begge disse, har store råteskader. Bjelkelaget under bad og entre i 1. etg har store råteskader. I tillegg har endene på gulvbjelkene under stue mot vest, samt svilla i yttervegg store råteskader.

Skadeutbedring

Alle bygningsdeler med råteskader som er omtalt må rives og fjernes, noe kan forsterkes. Deretter erstattes med tilsvarende nye. Etter som boligen er under renovering, hadde deler av arbeidene som vil komme som en følge av skadene, ville blitt utført likevel. I kalkylen er det derfor etter beste evne forsøkt å avgrense reparasjonsarbeidene til å gjelde det som skyldes råteskadene. Dette vil uansett bli noe skjønnsmessig.

Basert på en vedlagt kalkyle, ble utbedringskostnadene vurdert til ca kr 132 000,-, inkl. mva.

Selskapet avslo det fremsatte krav i brev av 25.08.2005 (**Bilag 7**). Det ble anført at det ikke forelå holdepunkter for å anta at selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

I vurderingen av § 3-9 annet alternativ, ble det vist til opplysningene som fremkom av salgsdokumentasjonen, det ble også lagt vekt på at taksten "... beskriver en eiendom som har generelle problemer med råteskader. ...Når det så viser seg at det er råteskader i krypkjeller er dette noe man kunne regne med." Endelig ble det vektlagt at det i taksten var gjort fradrag for gjenstående arbeider, alder, utidsmessighet el.l. på i alt kr 1 600 000,-, noe som tilsvarte "...ca 350 % av eiendommens markedsverdi og gir en meget klar indikasjon på at man må forvente utbedringer."

Kjøper påklaget beslutningen i e-post av 06.09.2005 (**Bilag 8**). I tillegg til å fastholde anførslene fra reklamasjonen, opplyste hun at naboer kunne bekrefte at selger kjente til råteskadene. En nabo hadde også påvist råteskader kjøper selv ikke hadde oppdaget over nedsenket himling i stue. Det ble videre påpekt at verditaksten, grunnet de avdekkede forhold, var satt alt for høyt. Det ble i denne sammenheng vist til at det i området nye boliger på ca 170 m², for kr 600 000 – 700 000,-.

Saken ble deretter klaget inn for FKK som i brev av 26.07.2006 og 05.01.2007 ba selskapet revurdere sitt standpunkt både i henholdt til lovens § 3-7 og § 3-9 annet alternativ (**Bilag 9 og 10**). Selskapet på sin side fastholdt sine tidligere anførsler i brev av 01.02 og 19.02.2007. (**Bilag 11 og 12**).

Selskapet fastholdt at selger ikke hadde vært kjent med skadene. Han kunne heller ikke svare for den kjennskap hans profesjonelle medhjelpere eventuelt måtte ha hatt. Videre ble det igjen vist til

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

standardfradraget i taksten på kr 1 600 000,-, samt de negative risikoopplysninger som var gitt i verdi- og lånetaksten.

I brev av 19.02.2007, påpekte selskapet at hva naboer angivelig skulle ha sagt ikke kunne vektlegges, da dette ikke var dokumentert/sannsynliggjort. At det forelå identifikasjon mellom selger/takstmann ble også avvist da takstmannen hadde spesifisert at han ikke hadde besiktiget krypkjeller og således overholdt sitt aktsomhetskrav. I salgsdokumentasjonen var det også opplyst at observasjoner indikerte nedsatt funksjon på drenering og fuktsikring.

Selskapet anførte også at det i takst kun var opplyst at renoveringen fra 1992 var spesifisert til å være nye vegger og gulvoverflater i flere rom. Følgelig var det ikke opplyst at det var gjort arbeider med konstruksjonene i huset. Det måtte derfor legges til grunn at eventuelle inngrep i konstruksjonen måtte ha skjedd forut for 1992.

I e-post av 02.03.2007 har klager inngitt tilleggsbemerkninger (**Bilag 13**). I tillegg til det tidligere anførte ble det opplyst at det var funnet sponplater i himling med stempel som indikerte at de var fra 1992. sponplaten lå over det råtne gulvet i andre etasje og underbygget selgers kjenneskap til råten. Det ble forøvrig opplyst at naboen var venn av selger og følgelig ikke ønsket å avgi noen erklæring.

KFE bes ta stilling til hvorvidt råteskadene representerer en mangel i henhold til §§ 3-7, 3-8. Videre bes det om at det tas stilling til hvorvidt bråteskadene er av en slik karakter at eiendommen må anses for å være i vesentlig dårligere stand, slik at det representerer en mangel i henhold til avhendingslovens § 3-9 annet alt.