

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 132

24.02.09

Saken omhandler: Sviktende drenering og erstatningskrav for juridisk og sakkyndig bistand, §§ 3-9, 2.pkt og 4-14.

I KKFE omhandlet saken også fukt- og råteskader i kjeller og på loft, samt mangelfull brannsikring/rømningsvei på loft. Ettersom det var enighet mellom partene om at råteskade og kondensering i blindkjeller, samt manglende lufting av takkonstruksjon utgjorde en mangel ved eiendommen, behandlet sekretariatet ikke disse forhold. Sekretariatet kom til at brannforskriftsfeil på loft utgjorde en mangel ved eiendommen etter § 3-9, 2.pkt. Kjøpers krav tilknyttet sviktende drenering ble avvist, og det er dette forhold som er påklaget til KFE samt kjøper sitt erstatningskrav knyttet til juridisk og sakkyndig bistand.

Enebolig oppført i 1958, ble i september 2006 solgt "som den er" for kr. 3 350 000,-. Overtakelsen fant sted 01.11.2006. I november 2007 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over fukt- og råteskader i krypkjeller som følge av dårlig ventilering og sviktende drenering. Det ble videre avdekket fukt- og råteskader i boligens takkonstruksjon, samt mangelfull rømningsvei/brannsikring på loft (KFE skal kun behandle sviktende drenering). Det ble foretatt befaringsrapport av takstmann som blant annet avdekket vannansamling på gulv i blindkjeller. Det ble antatt at deler av blindkjelleren hadde tilsig fra nærliggende områder, og det ble anbefalt å opprette drenering rundt hele boligen. Selskapet avsto kjøpers krav vedrørende drenering med den henvisning av at kjøper hadde fått risikoopplysninger om blindkjeller og drenering i salgsdokumentene. Det var ikke upåregnelig for kjøper at en drenering fra 1958 sviktet. Under enhver omstendighet måtte det gjøres betydelige fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag. Kjøpers advokat påklaget selskapets avgjørelse, og fremmet samtidig krav om erstatning for de utgifter kjøper hadde hatt til fagkyndig bistand og advokatsalær. Saken ble klaget inn til KKFE, hvorav sekretariatet i sin avgjørelse under tvil kom til at sviktende drenering ikke utgjorde et vesentlig avvik etter § 3-9, 2.pkt. Det var heller ikke grunnlag for å få erstatning for utgifter til juridisk bistand eller takstmann etter § 4-14. Kjøpers advokat har påklaget sekretariatets vurdering knyttet til sviktende drenering og erstatning etter § 4-14, og har bedt om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 80 000,- inkl. mva i prisavslag. Kr. 79 062,50,- i erstatning.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Gjennom opplysningen i salgsdokumentasjonen var klager inneforstått med at dreneringsforholdene ved grunnmur var ukjent. Videre fremgikk det at blindkjelleren kun delvis hadde støpt dekke og at det ikke var lagt fuktsperre.

Nemnda forstår klagen dit hen at mangelskravet nettopp knytter seg drenering, fuktsperre og støping av betonggulv. Ut fra de gitte opplysninger er det etter dette klart at forholdet ikke utgjør noen mangel etter bestemmelsene i avhendingsloven. Det vises i denne sammenheng til avhendingsloven § 3-10.

Krav om erstatning etter avhendingsloven § 4-14, forutsetter at forholdet utgjør en mangel. Etter nemnda sitt syn har derfor klager ikke krav på erstatning for den del av kravet som knytter seg til blindkjelleren.

KFE er ikke bedt om å vurdere mangelsspørsmålet knyttet til de forhold selskapet har erkjent ansvar for og kan av denne grunn heller ikke ta stilling til den del av erstatningskravet som er relatert til disse. Nemnda bemerker imidlertid at i den grad det foreligger kontrollansvar for de forhold selskapet har erkjent ansvar for, vil det være grunnlag for erstatning for de deler av erstatningskravet som knytter seg til disse postene.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-444

Enebolig ble i september 2006 solgt "som den er" for kr. 3 350 000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

"... Stor, innholdsrik og meget pen bolig...

... Byggeår: 1958."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklæring (**bilag 3**) opplyste selger blant annet:

"Spm. 4. Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen? Svar: Nei."

Det ble utarbeidet forhåndstakst over boligen datert 28.08.2008 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"Pkt. 210 Grunn og fundamenter

Bygningen er oppført på faste masser. Grunnmur i betong samt leca byggestein under tilbygg ved stue. Adkomst til blindkjeller via luke i vegg. Blindkjellere er generelt en risikokonstruksjonere som kreves jevnlig ettersyn. Kjellergulv er uisolert, mangler fuktsperre, noe som var vanlig utfra byggeperioden, delvis støpt dekke, delvis lecakuler og kultet masse. Det ble ikke funnet fuktansamlinger under befaringen. Dreneringsforholdene ved grunnmur er ikke kjent."

Kjøper overtok boligen 01.11.2006 (**bilag 1**). I brev av 14.11.2007 reklamerte kjøperne til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over fukt- og råteskader i krypkjeller (**bilag 5**). Skadene hadde blitt avdekket i husets grunnsviller.

I brev av 17.01.2008 reklamerte kjøperne over fukt- og soppskader i husets takkonstruksjon, samt mangelfull brannsikring mot naboseksjonen og manglende rømningsvei i husets loftsetasje (**bilag 6**).

Bygg Prosjekt AS ble rekvirert til å befare boligen, og det ble utarbeidet befaringsrapport datert 12.02.2008 m/ billedokumentasjon (**bilag 7**). I rapporten fremkom det at vindu i brannskille mellom boenheter mot sør ikke hadde tilfredsstillende brannmotstand og ikke var egnet for rømning av personer. Videre ble det avdekket forekomst av muggsopp og fuktmerker i sutak som følge av utilfredsstillende ventilering av tak. Blindkjelleren var heller ikke tilfredsstillende utluftet, og dette hadde ført til råteskader i bunnsviller, bindingsverk og bjelkelagshoder. Det ble også påvist vannspeil i den antatt eldste delen av blindkjelleren. De samlede utbedringskostnader ble til sammen kr. 390 000,- inkl. mva. Vedrørende dreneringsproblematikk i blindkjelleren hitsettes fra rapporten:

"Følgende forhold ble avdekket:

... 4. Blindkjeller var ikke tilfredsstillende utluftet... I tillegg ble det påvist vannspeil i den antatt eldste delen av blindkjelleren...

Bilde 9.

Bildet viser ansamling av vann i blindkjeller. En antar at det er tilsig fra nærliggende områder som blir liggende i deler av blindkjeller...

Konklusjon og valg av utbedringsmetode:

... Vann i blindkjeller må unngå i sin helhet. I utgangspunktet vil en drenering rundt boligen være mest vanlig og hensiktsmessig å gjennomføre. Men som tidligere nevnt er det tilbygg og

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

nivåforskjeller på golv, som vanskelig gjør både å påvise hvor vannet kommer fra. En å foreslå derfor en løsning der vann i kjeller dreneres ut, ved å borre og sprengre mindre ladninger for å oppnå sprekker som kan drenerer ut vannet. I tillegg legges to lag 0,20 plastfolie og betong i 30 – 40 mm tykkelse i hele blindkjelleren.”

Utbedring av blindkjeller ble i rapporten estimert til kr. 112 000,- inkl. mva. Av disse kostnadene utgjorde kostnader til drenering, diffusjonssperre og betong kr. 80 000,- inkl. mva. Det ble i rapporten bemerket at det var vanskelig å beregne de eksakte kostnadene, og kjøper ble anbefalt å innhente pristilbud fra utførende entreprenører.

I e-post av 28.02.2008 opplyste kjøperne til selskapet at det endelige krav ville fastsettes på grunnlag av konkrete pristilbud som de ville komme tilbake til (**bilag 8**).

Byggmester Jan-Erik Eide innga i udatert brev et pristilbud over de aktuelle forhold, med unntak av blindkjelleren (**bilag 9**). Tilbudet var på kr. 403 000,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 14.04.2008 (**bilag 10**). Det ble anført at selger ikke hadde gitt uriktige eller holdt tilbake opplysninger vedrørende eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. De reklamerte forhold utgjorde heller ingen mangel etter § 3-9, 2.pkt. Når det gjaldt blindkjellerens drenering bemerket selskapet:

”Råteskader/mangelfull utlufting og vannspeil i blindkjeller.

Forholdet gjelder blindkjeller som ikke er tilstrekkelig utluftet, noe som har medført kondensering og råteskader i bindingsverk og bjelkelagshoder. Det følger også av takstrappporten at det ble påvist vannspeil i den antatt eldste delen av blindkjelleren.

Alle bygninger eller deler av bygninger har en begrenset levetid ... For dreneringer, angir NBI en levetid på mellom 20 – 60 år. Innenfor disse tidsintervallene er det påregnelig med utskiftning. På den andre siden må man være forberedt på at funksjonssvikt kan oppstå plutselig.

Her dreier det seg om en bolig fra 1954. Boligen er således 54 år gammel. Ut fra opplysninger gitt i salgsdokumentene må det legges til grunn at dreneringen også er fra byggeåret. Det må dermed legges til grunn at en drenering av denne alder ikke holder dagens standard da denne er utgått på sin levetid. Det må dermed være påregnelig med omfattende utbedring av dreneringen, og det er påregnelig at det kan avdekkes forhold tilknyttet denne.

I salgsdokumentasjonen er det gitt en rekke opplysninger vedrørende blindkjelleren, samt yttervegger ... På denne eiendommen er kjellergulvet uisolert, og det mangler fuktsperre, noe som skriver seg fra byggeskikk fra byggeperioden ... Det er etter dette gitt en rekke risikoopplysninger i salgsdokumentene...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Dreneringen i dette tilfellet er som sagt utgått på sin levetid, må det påregnes skader tilknyttet denne, herunder vanninnsig med videre. Baser på en helhetsvurdering på bakgrunn av dette, sett i sammenheng med de risikoopplysningene som er gitt kan vi ikke se at det i denne saken foreligger et vesentlig avvik fra forventbar stand, og at selger dermed kan holdes ansvarlig for dette ut ifra avhendingslovens § 3-9, 2.pkt..."

Det ble utført soppkontroll av boligen av Cytos AS, som utarbeidet besiktigelsesrapport av 15.05.2008 (**bilag 11**). I rapporten fremkom det at det ble målt forekomst av forskjellige sopparter i inneluften.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og advokaten opprettholdt kjøpernes krav i brev av 12.06.2008 (**bilag 12**). Når det gjaldt blindkjellerens drenering anførte kjøpers advokat:

"... Forut for kjøper var Kjøperne på befaring på eiendommen. Eiendommen fremstod da i god stand, og det ble ikke gitt opplysninger fra selgerne eller megler om at det var fukt eller råte i blindkjelleren..."

... I egenerklæringskjemaets punkt 4 og 7 har selgerne krysset av "nei" ved spørsmål om de kjente til fuktighet eller innsig av vann i eiendommen, og "nei" på spørsmål om de kjente til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr ... Takstmannen opplyste i taksten at det ikke er fuktansamlinger under befaringen i blindkjelleren..."

... For det første er det ikke korrekt at det i taksten står at det var påvist vannspeil i den antatt eldste delen av blindkjelleren, slik det anføres i Protector's brev. Vannspeilet ble påvist under befaringen kjøperne hadde med Bygg Prosjekt, over 1 år etter overtakelse, og er beskrevet i besiktigelsesrapporten.

I taksten er det tvert om oppgitt at det "ikke [ble] funnet fuktansamlinger under befaringen". (Vår understrekning). I lys av en slik konkret opplysning må det nødvendigvis få mindre betydning at det helt generelt sies i taksten at blindkjelleren er en "risikokonstruksjon som krever jevnlig ettersyn".

For det annet kan det heller ikke uten videre legges til grunn at dreneringen "ikke holder dagens standard" og at den er "utgått på sin levetid". I taksten er det kun oppgitt at dreneringsforholdene ikke er kjent, og som nevnt at det ikke ble funnet fuktansamlinger under befaringen.

Dertil kommer at huset er påbygget ved flere anledninger, og en forutsetter selvsagt at utbygger i denne perioden sikret tilfredsstillende drenering under disse arealer, i tråd med god byggeskikk. Videre vil en drenering under husets kjeller uansett ikke være utsatt for de samme ytre påvirkninger som en utendørs drenering – påvirkninger som normalt er årsak til eventuelle behov for utbedring. Det være seg ansamlinger av jord, stein og andre masser som er egnet til å tette dreneringen. De utbedringer som må foretas av den innvendige dreneringen kan derfor vanskelig sies å være et

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

resultat av vanlig slitasje og elde, da manglene i tilfelle trolig har vært tilstede siden huset ble oppført.

Og selv om de måtte påregne noe utbedring av selve dreneringen, slik Protector anfører, kan en ikke dermed si at det også var påregnelig med de omfattende fukt- og råteskadene som er avdekket. Disse har materialisert seg over lang tid, omfanget tatt i betraktning, og da vel innenfor den levetid hvor det er påregnelig at dreneringen skal fungere – også i de nyere del av huset. Det er videre langt mer omfattende utbedring av dreneringen under kjelleren som må til for at denne skal fungere tilfredsstillende enn det som i tilfelle kan sies å være påregnelig...

Selskapet rekvirerte Fylkenes AS til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet takstrappport m/bilder datert 22.07.2008 (**bilag 13**). Takstmann bemerket at årsaken til fuktforekomster og råteskader i grunnmurssvill ble antatt å være manglende ventilering av krypkjeller. Når det gjaldt fukt i grunn ble det bemerket:

"... Forekomster av fukt i grunn, antas å ikke ha noen særlig betydning for påvist fukt og råteskader. Fukt i grunn vil forekomme naturlig, og avdunsting av denne må ventileres via ventiler som beskrevet. Påviste fukt i grunn anses ikke som noen mangel.

Det er ikke anført merknader til fuktforekomster eller råte i fremlagte egenerklærings skjema. Om hvorvidt tidligere eier har kjent til problemer med fukt og mugg, er dermed uklart..."

Det ble ikke estimert utbedringskostnader for drenering/fukt i grunn. Utbedringskostnadene for kjelleren ble anslått til kr 89 375,- inkl mva. Utbedringskostnadene for loftet ble vurdert til kr 62 969,- inkl mva.

I brev av 11.08.2008 ga selskapet et tilbud om oppgjør i saken (**bilag 14**). Det ble erkjent at boligen hadde en mangel etter § 3-9, 2.pkt, og det ble gitt et tilbud om utbetaling på kr. 139 375,- som fullt og endelig oppgjør i saken. Tilbudet omfattet utbedring av takkonstruksjon, råte- og fuktskader i kjeller og avtrekksvifte. Når det gjaldt drenering i krypkjeller ble det bemerket:

"... Ved eldre boliger med originalt dreosanlegg er det stor sannsynlighet at det kan forekomme fuktopptrekk fra grunnen gjennom fundamentet, og gjennom grunnmur fra dremskanaler rundt boligen. I dette tilfellet er det ikke opplyst om at dreneringen er utbedret/utbyttet. I mangel av andre holdepunkter må det kunne legges til grunn at store deler av denne må være fra opprinnelig byggeår. I beste fall er deler av dreneringen rundt ny del av boligen fra 1985.

Som kjent skal det i henhold til rettspraksis gjøres et fradrag for den standardhevningen og forlengete levetid som en utbedring vil medføre ... Dreneringer har i følge NBI en levetid på 20 – 60 år. I dette tilfellet må det derfor gjøres store fradrag i utbedringskostnadene for drenering som er medtatt i takst fra Byggprosjekt AS. Skjønnsmessig settes dette fradraget i kostnader tilknyttet dreneringen til 50 %.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Byggprosjekt AS hevder at drenering rundt boligen vil være mest hensiktsmessig, men har likevel valgt å skissere en annen løsning. Like fullt må det gjøres et fradrag i denne posten.

Det opplyses som sagt i "Forhåndstaksten" at det mangler fuktsperre mot grunn. Kostnaden knyttet til å etablere fuktsperre som er medtatt i takst Byggprosjekt AS vil derfor være en forbedring utover det å stille eiendommen i kontraktsmessig stand. Dette tiltaket og utbedringskostnadene tilknyttet dette vil derfor ikke representere noe avvik fra kontraktsmessig stand og kjøper har således ikke rett til å få disse kostnadene dekket av selger..."

Prisavslaget som selskapet tilbudte var kr 30 000,- for utbedring av lufting i takkonstruksjon, kr 89 374,- for råte- og fuktskader i blindkjeller, samt kr 20 000,- for avtrekksvifte. Til sammen kr. 139 375,-. Kostnader til råte- og fuktskader var i samsvar med rapporten Fylkesnes AS (**bilag 13**), hvor kostnader til drenering ikke ble medtatt.

I brev av 22.08.2008 fremsatte kjøpers advokat krav om et høyere prisavslag enn det som ble tilbudt (**bilag 15**). Det ble blant annet fastholdt at boligens drenering var mangelfull. Her ble det anført:

"... Når det gjelder utbedring av blindkjelleren for øvrig, herunder forbedring av innvendig drenering og etablering av diffusjonssperre og betong, er [kjøper] fremdeles av den oppfatning at dette er nødvendige arbeider for å få boligen i kontraktsmessig stand. Det er korrekt at det står i forhåndstaksten at det ikke foreligger fuktsperre i kjelleren, men dette gir ingen indikasjoner på at vanninntregningen er så stor som den faktisk er.

I et annet tilfelle ville en kunne utbedre fuktproblematikken i kjelleren ved å utbedre den utvendige dreneringen, selv med manglende fuktsperre, men i foreliggende sak er dette ikke mulig da boligen som kjent er påbygget på tre av fire sider.

På denne bakgrunn fastholder [kjøper] at dreneringen er mangelfull, og at den eneste tilfredsstillende utbedringsmåten er den som er beskrevet i rapporten til ByggProsjekt...

... Uansett bestrides det at utbedring av dreneringen i henhold til ovennevnte innebærer noen standardheving av boligen, da dette kun bringer boligen i kontraktsmessig stand og ikke representerer noen merverdi, slik vår klient ser det...

... På basis av ovennevnte kan [kjøper] ikke akseptere det fremsatte tilbud på kr. 139 375 inkl mva..."

Nordgreen & Fønsdal AS innga tilbud på utbedring av grunnmurssvill i pristilbud datert 10.10.2008 (**bilag 16**). Tilbudet var på kr. 102 500,- inkl mva, og omfattet utskifting av 10 meter grunnmurssvill og innsetting av ventiler og etablering av tilkomst, samt raftepapp i knevegger og langs yttervegg i stue.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet innga tilbud på prisavslag i brev av 08.10.2008 (**bilag 17**). Tilbudet var på kr. 152 500,- inkl. mva. Vedrørende drenering bemerket selskapet:

"... Når det gjelder vår drøftelse vedrørende boligens drenering i brev av 11.08.08, ser vi at dette kunne være noe uklart. Til orientering er vi av den oppfatning at det ikke foreligger noen mangel tilknyttet boligens drenering. Under enhver omstendighet må det gjøres betydelige fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag.

For øvrig er vi av den oppfatning at de tiltak som beskrives i rapport fra Fylkesnes AS, og som det nå er innhentet pristilbud på, er korrekte for å stille boligen i kontraktsmessig stand..."

Selskapet bemerket at dersom det skulle vise seg at omfanget av eventuelle råteskader var større, ville selskapet vurdere å gi ytterligere prisavslag dersom grunnlaget for det var tilstede.

I brev av 06.11.2008 opplyste kjøpers advokat at det fra kjøpers side ikke kunne godtas et tilbud som ikke medførte at man var sikker på å få dekket de utgifter som det var grunnlag for (**bilag 18**). Det ble fastholdt at manglende drenering i kjeller og mangelfull brannsikring/rømningsvei på loft utgjorde mangel etter avhendingsloven. Det ble lagt til grunn at det ikke var uomtvistet at det forelå mangler knyttet til råteskader i kjeller og på loft. Kjøpers advokat krevde også dekning av utgifter til sakkyndige og advokatsalær. Her ble det anført:

"... På grunn av Protector's behandling av saken, hvor reklamasjonen innledningsvis og på uholdbart grunnlag ble avvist, har [kjøper] vært tvunget til å engasjere sakkyndige og advokat i saken for å ivareta sine interesser. Dette har påført dem betydelige saksomkostninger, som Protector også holdes ansvarlig for nå som ansvar er erkjent. Som langt har det påløpt utgifter stor kr 29 062,50 inkl mva til sakkyndige, og kr 45 000 inkl mva til advokat."

Vedlagt kjøpers advokats brev fulgte fakturaer fra Byggprosjekt AS og Cyttox AS (**bilag 19**).

Selskapet opprettholdt tilbudet om å betale kr. 152 500,- i prisavslag i brev av 12.11.2008 (**bilag 20**). Selskapet bemerket at for det tilfellet kjøper ville iverksette rettslige skritt, så var selskapet uenig i at manglene knyttet til råteskadene i kjelleren og på loftet var uomtvistet. Selskapet ville ved en rettslig prosess anføre at partene var uenige i skade- og utbedringsomfanget. Tvistetema i saken ville da omfatte alle de anførte forhold. Kjøper ble informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøpers advokat klaget saken inn til KKFE i brev av 21.11.2008 (**bilag 21**). Klagen gjaldt fukt- og råteskader i kjeller og på loft, manglende brannsikring/rømningsvei på loft, samt mangelfull drenering. Når det gjaldt drenering ble det fremmet krav om prisavslag pålydende kr. 80 000,- inkl. mva i henhold til rapport fra Byggprosjekt AS (**bilag 7**). Det ble også fastholdt at selskapet måtte dekke kostnader til advokat og sakkyndig bistand på til sammen kr. 79 062,50,-.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet uttalte seg om saken til KKFE i brev av 24.11.2008 (**bilag 22**). Her ble det bemerket at selskapet var uenig i de anbefalte utbedringsmetodene. Videre ble følgende bemerket om boligens drenering:

"... I herværende sak har kjøperen kjøpt en eiendom med f.eks jordgulv i en krypkjeller. Vi mener at det ikke er korrekt at kostnadene tilknyttet å etablere fuktsperre og betonggulv i denne krypkjelleren skal dekkes av selger (her; Protector)..."

I brev av 28.11.2008 (**bilag 23**) anførte kjøpers advokat at selskapets fremstilling i brev av 24.11.2008 (**bilag 22**) var upresis, da det ikke var jordgulv i huset, men gulv som besto av grunnfjell og pukk.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring vurderte kjøpers klage i avgjørelse datert 12.12.2008 (**bilag 24**). Ettersom det var enighet mellom partene om at råteskade og kondensering i blindkjeller, samt manglende lufting av takkonstruksjon utgjorde en mangel ved eiendommen, behandlet sekretariatet ikke disse forhold. Sekretariatet kom videre frem til at brannforskriftsfeil på loft utgjorde en mangel ved eiendommen etter § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet vurderte videre boligens drenering, og kom til at det ikke forelå en mangel. Her ble det bemerket:

"Sekretariatet vurderer først fuktinnsiget fra grunnen.

Eiendommen vil ha en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder feilens 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.

Boligens hoveddel er opprinnelig fra 1958. Sekretariatet har forstått sakens faktiske forhold dit hen at det er under denne del av boligen problemene med fukttilsig fra grunnen er avdekket.

Det forhold at bygningens hoveddel er fra 1958 medfører, etter sekretariatets vurdering, at kjøperne dermed måtte ha en forventning om en gammel fuktsikring. Det er på det rene at eiendommen har blitt påbygget etter 1958. Imidlertid er det ikke i salgsdokumentasjonen gitt opplysninger om at det har blitt utført fornyingsarbeider på dreneringen/ fuktsikringen. I mangel av opplysninger om noe annet måtte altså kjøperne være forberedt på at dreneringen kunne nærme seg enden på sin levetid eller være utgått på dato. Videre fremkommer det av boligsalgsrapporten at kjellergulvet er uisolert og mangler fuktsperre.

Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ut fra de opplysninger som er gitt kunne forvente en tørr kjeller, og at fukten i blindkjelleren dermed utgjør et avvik fra hva kjøperne kunne forvente. Imidlertid finner sekretariatet, under tvil, at avviket ikke er vesentlig på grunn av at det var opplyst om at

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kjellergulvet var uisolert og at det mangler fuktsperre. Fukttilsiget fra grunnen utgjør følgelig ingen mangel ved eiendommen etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum...

Når det gjaldt kjøpers erstatningsansvar bemerket sekretariatet til slutt:

"... Sekretariatet vil bemerke at det etter sekretariatets vurdering ikke er grunnlag for erstatning for utgifter til juridisk bistand eller takstmann etter avhendingsloven § 4-14 i denne saken."

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 09.01.2009 (**bilag 25**). **Klagen** gjaldt spørsmålet knyttet til sviktende drenering og erstatning for advokat- og takstmansutgifter. Av klagen hitsettes:

"... På vegne av [kjøperne], eierne av ovennevnte eiendom, påklages herved den del av KFFE sin anbefaling som gjelder spørsmålet om den sviktende dreneringen utgjør en mangel ved eiendommen. Likeledes påklages KFFE sin vurdering av spørsmålet om det foreligger grunnlag for erstatning for utgifter til juridisk og sakkyndig bistand, jf. avhendingsloven § 4-14..."

... Det presiseres i tilknytning til brevet fra Protector, hvor det anføres er "jordgulv" i kjelleren, at denne betegnelsen er noe upresis. I den nyere delen av huset er kjellergulvet støpt i betong, mens i den gamle delen av kjelleren består gulvet av grunnfjell og pukk.

Når det gjelder ansvar for utgifter til juridisk og sakkyndig bistand anføres det at [kjøper] har blitt påført disse som en nødvendig følge av Protectors avvisende holdning til kravet. Hvis [kjøper] umiddelbart hadde tatt ut stevning og kjørt saken for retten, med det resultat som så langt er oppnådd (erkjent av Protector), ville [kjøper] også fått dekket saksomkostningene etter alminnelige saksomkostningsregler i tvisteloven.

Dertil kommer at utgifter til sakkyndig mv anses som direkte tap, jf avhendingsloven § 4-4, jr. § 7-1, jf ot.prp.nr 66 (1990-1991), under merknader til § 7-1:

"Andre døme på direkte tapspostar kan vere utgifter til sakkunnige, samt andre direkte utlegg parten har hatt som følgje av avtalebrotet, t d reise- og telefonutgifter."...

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt sviktende drenering utgjør en mangel i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt. Videre blir spørsmålet om kjøper kan kreve erstatning for utgifter til takstmann og advokatsalær etter avhl. § 4-14.