

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 153

25.09.09

Saken omhandler: Mangler ved grunnarbeid, overvann/taknedløp, drenering, yttervegg, fukt, manglende ferdigattest for sokkelleilighet, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1981, ble i juni 2006 solgt ”som den er” for kr. 1 540 000,-. Overtakelsen fant sted 08.08.2006. I juni 2007 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over boligens drenering og grunnarbeid, lekkasje fra veranda, fuktmerker i tak på bad og stue, råteskader på garasje samt feil ved taknedløp. En måned senere ble reklamasjonen utvidet til også å omfatte feil fall til sluk på bad. Det ble utarbeidet skaderapport hvor takstmann registrerte dårlig grunnarbeid med manglende fundamentering av stein og grusmasser, manglende sålefundament til grunnmur på sørside, svikt i bortledning av overflatevann, forskriftsstridig drenering, hull i grunnmursplast, samt fukt i sokkelleilighet. De samlede utbedringsarbeider ble estimert til kr. 302 800,- inkl. mva. Selskapet avslo kjøpers krav på bakgrunn av for sen Ereklamasjon og passivitet fra kjøpers side. Selskapet vurderte heller ikke de reklamerte forhold til å utgjøre en mangel etter avhendingslovens regler. Kjøpers advokat påklaget selskapets avslag, og det ble innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter som tilsa at selger måtte ha hatt kjennskap til flere av de reklamerte forhold. Det ble blant annet fremlagt midlertidig brukstillatelse, ferdigattest for 1.etasje samt befaringsrapport fra like etter at eiendommen ble oppført i 1981. Saken ble klaget inn til KKFE, hvorav sekretariatet kom til at forholdene verken utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat er uenig i sekretariatets lovforståelse, og har bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Det fastholdes at selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at det foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 302 800,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Etter saken ble behandlet av KKFE, er det fremlagt ny skaderapport, samt brev fra kommunen. Forsikringsselskapet har ikke fått tatt stilling til den informasjon som fremkommer av disse. Saken avvises derfor fra behandling i nemnda. Det vises i denne sammenheng til mandatet til Klagenemnda For Eierskifteforsikring § 8, jf § 5 bokstav D.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-513

Enebolig ble i juni 2006 solgt "som den er" for kr. 1 540 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

*"Byggeår
1981."*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selgerne blant annet:

"Når kjøpte du boligen? Svar: 1981.

Spm. 4. *Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Ja. Begrenser seg til værvegg.*

Spm. 13. *Kjenner du til manglende ferdigattest/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen? Svar: Nei.*

Spm. 14. *Dersom eiendommen selger med utleiemulighet, leilighet, hybel el.l, kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Ja. Den er godkjent."*

I forbindelse med salget ble det utformet boligsalgsrapport datert 31.05.2006 (**bilag 4**) Av taksten hitsettes:

"Konklusjon tilstand

... Det må påregnes noe oppgraderingsarbeider, spesielt for våtrom, da disse er noe nedslitt og utidsmessige.

I hovedsak må dette anses som normalt ved et bygg av denne alder, og som i det vesentligste ikke har hatt store omfattende påkostninger/oppgraderinger siden de ble oppført ...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Grunn og fundamenter

Fundamenter

Beskrivelser: Betongfundamenter på antatt leire og morene.

Vurderinger: Det er ikke registrert setninger i murer som kan tilskrives svikt i fundamentene. TG: 1.

Gulv på grunn

... Vurderinger: flere av gulvoverflatene med behov for fornying. TG: 2.

Drenering

... Vedlikehold: Iflg. Eier har det vært utettheter mellom mur og grunnmursplast på vestveggen. Dette er forsøkt tettet innvendig. Innvending er maling på mur avskallet og det er fukt- og saltutslag i store deler av murveggen, også noe mot nordvest.

Vurderinger: det er registrert fukt- og saltutslag på synlige kjellermurer innvendig i vindfang og bod mot nordvest. Årsak er ukjent men en må anta at forholdet skyldes utettheter mellom mur/puss og grunnmursplast. Eier har forsøkt utbedring og mener at forholdet ikke har blitt verre siden tetting ble utført. TG: 2.

Levetider: Normal levetid for drenering er 40 til 60 år...

... Bad

... Underetasje – Bad/WC/vaskerom

Kledning og overflater: ... TG: 2.

Gulv og overflater: ... TG: 2.

Luftbehandling: ... TG: 3.

Vaskerom

... TG: 3.

... Innvendige overflater

... Underetasje – soverom

... Vurderinger: Noe stedvis løsnet gulvbelegg. TG: 2.

Underetasje – Gang

... Vurderinger: Lokal svank/synk i del av gulv i forgang til bad og vaskerom. Årsak kan være setning eller utvasking. TG: 3.

Underetasje – Bod

Vurderinger: Fuktindikasjon i vegg mot nordvest og sørvest. Årsak er mest sannsynlig vann som er kommet inn mellom pusset mur og grunnmursplast ved støpt terrasse. TG: 2...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Terrengforhold

... vurderinger: Noe slitasje og preg av mangelfullt vedlikehold. Noe sprekker i forstøtningsmur. TG: 1..."

Kjøper overtok boligen 08.08.2006 (**bilag 1**). I brev av 15.06.2007 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Kjøper hadde avdekket en rekke forhold som hun mente avvek fra hva hun kunne forvente. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"... 1. Den nye verandaen lekker som en sil mot inngangsparti. Vannet renner inn mot hoveddør...

2. Tett drenering fra takrenner rundt huset. Jeg leide rørlegger for å kartlegge dette (pris 3000 kr). Pris jeg fikk av rørlegger for å åpne de tette dreneringene kom på ca. 8000-10 000 kr. m/moms.

3. Jeg leide gravemaskin og graver for å gjøre dette. To av nedløpene på forsiden av huset var helt tette. Et av nedløpene var ikke kobla på dreneringsrørene som går mot kum i garasje, men gikk rett i grusen foran inngangspartiet. Dette arbeidet ble gjort i mai.

4. Bak huset oppdaget vi i vårløsningen (april/mai) at bakken var svært vått, nesten som et myrområde. For å gjøre noe med dette var det meningen å grave en dreneringsgrøft i dette området. Det ble grøfta vekk masse mot nedløp fra takrenne. Det ble oppdaget at vortepapp er lagt feil. Vortene vender utover i stedet for innover. Dette er svært skadelig for leca muren og fuktproblemer. Under dette arbeidet ble det også avdekket at de/den som hadde utført fyllmasse mot mur, er helt uforsvarlig utført. Det er hull på vortepappen flere steder som er forårsaket av de store skarpe steinene.

5. Fuktflekker i tak i stue. Dette ble oppdaget senhøstes da jeg malte taket på stuen. Håpet jeg kunne male vekk flekkene, noe som ikke var mulig. Jeg tok kontakt med [selger]. Hun fortalte at det var p.g.a tidligere problemer med ventilatorrørene på loftet.

Garasje:

6. Reima på mur i garasjen er rått...

7. Nedløpet på takrenner i garasjen er tett..."

I reklamasjonen antok kjøper at utbedringskostnadene ville bli ca. kr. 200 000 – 250 000,-.

Selskapet bekreftet mottak av reklamasjonen i brev av 22.06.2007 (**bilag 6**).

I brev av 19.07.2007 utvidet kjøper sin reklamasjon til også å omfatte feil på bad (**bilag 7**). Det ble reklamert over at vann ikke fant veien til sluk. Kjøper ville komme tilbake til saken etter besiktigelse av takstmann.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger uttalte seg om det reklamerte forhold i brev til selskapet datert 24.07.2007 (**bilag 8**). Av selgers brev hitsettes:

"Pkt. 1: Veranda

... Under besiktigelse av huset, før overtagelse, ble kjøper gjort oppmerksom på forholdet. Hun ville da vite hvem som hadde utført arbeidet og fikk opplyst dette. Planker hadde begynt å løsne og bule før huset ble lagt ut for salg.

Pkt. 2, 3 og 4:

Disse punktene dreier seg om nedløp og drenering. Kjøper har gravd og funnet, og funnene er nok objektive. Det som da blir så fortvilet for undertegnede er at jeg ikke har utført dreneringsarbeidene selv. Vi har heller ikke observert vannansamlinger på utsiden av murene eller takrenner som "skvulper over". Det har heller ikke vært råluft i kjelleren, og hydrometeret har vist verdier innenfor området. Vi har således gått utfra at dreneringen var i orden og ikke funnet noen grunn til å grave opp for å undersøke. Gjenfylling av masse mot mur/papp ble i sin tid utført av Vassgård Sandtak, Eide...

Pkt. 5:

Da kjøkkeninnredningen ble skiftet, ble pumpa til den mekaniske ventilasjonen satt ut av drift med den konsekvens at det dannet seg litt kondens i rørene. Det ble da en liten fuktplekk i tak stue og en noe større rundt ventil i himlingen på bad. Kjøper ble gjort oppmerksom på dette. Se for øvrig takstrappert av 22.05.06, s.12, der dette forhold er omtalt.

Pkt. 6:

Reima nede på garasjen ble oppfattet som misfarget p.g.a vanninntregning, ikke rått. Garasjen er ikke kledd innvendig.

Pkt. 7:

Drenering på garasje har jeg lagt selv. Nedløpene går i drenerør som munner ut i grøft. Gjentetting av nedløpene er en årlig foreteelse i forbindelse med løvfallstider. Må da spyles."

Videre i brevet opplyste selger følgende vedrørende boligens bad:

"Dette sluket er under et dusjkabinett i ett hjørne av rommene. Avløpsrør fra kabinett og ned i sluket. Dette har fungert for oss uten noe søl..."

Kjøper rekvirerte takstmann Niels Christian Langset til å befare boligen, og det ble utarbeidet takstrappert datert 20.08.2008 (**bilag 9**). Av rapporten hitsettes:

"TILSTAND AVDEKT UTVENDIG:

1. Grunnarbeid hustomt:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Grunnmassene i tomte består av fjell og leire/finsilt ... Fjellet stikk heil opp i dagen nord vest i tomte ... Grunnmur kan oppføres på fjellgrunn, silt og leire, men da skal tomte fundamenteres i henhold til forsvarlig geoteknikk. Oppfylling av grus og pukk burde ha vært min 15 cm. Som beskyttelse mot vassdamp fra grunnen skal det legges 0,2 m.m plastfolie over isolasjon. Manglende grunnarbeidet tomte har medført at terrengnivået ikke lenger har naturlig fall ut fra kjellerplan hus.

Det er foretatt prøveboring ... Det er avdekt lite eller ingen pukk under grunnmur.

- **Tomte bærer preg av dårlig grunnarbeid med manglende fundamentering av stein og grusmasser. Evt "isolasjon-plast".**
- **Grunnmur oppført på sørsiden "leirgrunn" uten sålefundament slik byggetegning utarbeid fra Aneby viser.**

2. Overvatn/taknedløp:

Tilførsel av overvatn til drenering skal normalt begrenses mest mulig, dette er ikke tilfellet på 162/420. Det må sørges for at overflatevatn ikke renner inn til bygningen. Vatn fra taknedløp må ledes bort fra bygningen. Slik vassstilførsel vil ofte overstige kapasiteten til en vanlig husdrenering og er av den grunn utbredt årsak til fuktskade. Nivellement viser at terreng tomt heller inn mot huset på nord – og vest siden. Dette medfører til dels store unødige fuktproblem pga tilførsel av vatn fra terreng mot grunnmur...

- **Det er ikke tatt høyde for å lede bort tilsigs- og overflatevatn fra ovenforliggende område nord og vest for huset.**
- **Det må settes ned egen nedløpskum m/rist og slamrom.**
- **Det må legges ned avløpsrør på 160m.m. til kommunal kum.**
- **Taknedløp skal tilkobles avløpsrør.**

3. Drenering:

... **Drensrør:**

... Det er nedlagt bare 1 stk. drensledning og ikke noe ekstra ledning for overvatn/takvatn. Ut i fra nivellement ligger ikke hele dreneringa 20 cm under overkant av betonggulvet og heller ikke med jevnt fint fall i forhold til min kravet på 1:200. Her er det målt vesentlig avvik på fall og i høve til høyde på drenering med 20 cm. Ved inntak nord øst på drensrøra ligger den akkurat i henhold til min.djupne som er fastsett. Dette medfører at drenering nord ligger på tilnærmet samme nivå betonggulv på grunn.

Det kan se ut til at utstikk av grunnmur har medført at drensrøra dessverre har blitt lagt mye i kroker med bend på bekostning av større avvik vedr. fall og med påfølgende redusert avrenningskapasitet. Utført arbeid er ikke i henhold til gamle eller nye forskrifter for drenering.

- **Ny 110 m.m. drenering i henhold til leggeforskrift etc.**
- **Nedsetting av koplingskum m/slamrom for vedlikehold/spyling.**

4. Yttervegg:

... **Topp grunnmursplast med montert topplist skal ligge min 5 cm over oppfylt terreng.**

Grunnmursplast er montert feil. Knastene vender utover platen blir som et veggbelegg uten lufting. Grunnmursplaten er ikke innfesta slik det skal gjøres. Vertikale skjøter er avdekt med 2-3 cm og

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

horisontale skjøter med 10-12 cm. Skjørtet på grunnmursplasten går ikke ned til såle, men ned til grunnmursvegg. Det er trulig brukt gravemaskin for fylling av større skoten stein inntil murene, med påfølgende hullskade på knaste plate.

En går ut fra at pussen på lecaveggen kan være skadd der skotensteinen har knust grunnmursplasten. Utbedring/pussing/slamming er av den grunn nødvendig på enkelte plasser. Skadene medfører at vatn fritt kan renne til lecavegg via skaderifter og hull...

... - Fuktsikring ved ny grunnmursplast/drenering.

- Pussing av skadd grunnmursblokk.
- Filterduk ved omfylling av finpukk.
- Redusere jordtrykk mot grunnmur.

TILSTAND AVDEKT INNVENDIG:

5. Golv på grunn:

... **Det er foretatt fuktmålinger i sokkelleiligheten:**

Matbod 30 % fuktighet, WC 33 %, Gang 30 %, bod 32 %, Entre 30 %. Målingene er tatt i tørreste perioden i august måned. 2008. Den delen av sokkel som inneholder kjøkken/stue/gang og sov ligg med golv på grunn med golvbelegg oppå 20mm sponplate 50 mm isopor og betong. Fuktighet ligg her på >20 %. I øvrige entre ble det ikke avdekt noen form for isolasjon i grunnen, her var det belegg direkte på betonggulv...

... **Konklusjon ut fra en samlet vurdering av ytre- og indre mangler er følgende:**

- Full utskiftning av drencsystem
- Nytt overvatnsystem
- Utbedring av grunnmur
- Terrengprofilering

Uttale vedr. mindre byggearbeid:

Oppføring av tilbygg/platter/trapper bærer preg av uvitenhet og mangelfull forståelse av hvorledes et bygg funker. Det er påvist til dels store sprekker i vegger på tilbygg pga ukontrollerte setninger og mangelfull armering. Dette må gå galt når en i tillegg har tilførsel av vatn inntil husvegg.".

Takstmannen anslo de totale utbedringskostnader utendørs til kr. 196 550,-, mens innendørs utbedringskostnader ble anslått til kr. 106 250,-.

I eget skriv uttalte takstmann Langseth seg om fukt- og setningsskader i sokkelleilighet (**bilag 9**). Her ble det blant annet uttalt:

"Store fukt- og setningsskader på golv/vegg i sokkelleilighet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Golvet i gang- og våtromsareal har helningsavvik, topper og groper langt utover det normen og tabellen for tolleranseklasse som er sett for de ulike overflate typer...

... Enhver byggeleder/byggekontrollør med respekt for seg selv og sitt yrke kan ikke utferdige en ferdigattest på en så slett arbeidsutførelse som er avdekt på denne sokkelleiligheten.

Fuktskader:

Årsaka til fuktskader på golvet er for så vidt klarlagt i tidligere utarbeid rapport ... Mange fuktskader i golvet lar seg ikke reparere med et estetisk godt resultat. I slike tilfeller kan den beste utbedringsmetoden være å legge om golvet. Fuktskader på golvbelegg på betongunderlag skyldes ofte at tilfredsstillende fuktsperre mangler, eller at det har oppstått hull i den og kapillærbrytende sjikt mangler. Golv på grunn uten fuktsperre er ikke egnet for tette belegg. I slike tilfelle vil heller ikke påstrøkne fuktsperre være noen løsning... ”.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og kjøpers krav ble opprettholdt i brev til selskapet av 07.11.2008 (**bilag 10**). Det ble vist til den utarbeidede skaderapport, og anført at de avdekkede forhold utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Her bemerket kjøpers advokat:

”Det gjøres gjeldende at selger måtte kjenne til forhold ved de ovennevnte presiseringer. Det vises id en forbindelse til det faktum at selger var byggherre og således har bodd i huset helt frem til salget. Det vises videre til ferdigattest og midlertidige brukstillatelse datert hhv. 14.10.1982 og 05.07.1982. Til tross for at det på ferdigattest datert 14.10.1982, står at forholdene påpekt i brukstillatelse av 07.05.1982, er utbedret viser Langseth rapport at utbedringene, dersom de ble foretatt, under enhver omstendighet ikke ble gjort tilfredsstillende. Dette er forhold [kjøper] måtte regne med å få, og som helt klart ville ha virket inn på hennes budgivning.

Videre gjøres det gjeldende at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og at disse opplysningene har virket inn på [kjøpers] budgivning. Det vises spesielt til selgers egenerklæringsskjema sammenholdt med Langseths rapport.

Endelig gjøres det gjeldende at boligeiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det [kjøper] kunne forvente ut fra kjøpesummen på kroner 1.540.000,- og forholdene for øvrig. Det vises til Langseths rapport som estimerer utbedringskostnader på over kr. 300 000,- tilsvarende ca. 20 % av kjøpesummen. Man har da unnlatt å ta med de utbedringskostnadene som allerede har påløpt, men som det på grunn av kjøpers raske utbedring ikke kan reklameres mot...

... Under henvisning til det ovennevnte gjøres gjeldende foreløpig krav om prisavslag i henhold til vedlagte rapport med kostnadsoverslag stor kroner 302.800,-.”

Vedlagt kjøpers brev fulgte bilder av de avdekkede skader (**bilag 11**) samt ferdigattest og tidligere brukstillatelse datert 14.10.1982 og 05.07.1982 (**bilag 12**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I e-post datert 20.11.2008 (**bilag 13**) avslo selskapet kjøpers krav på bakgrunn av passivitet fra kjøpers side. Her ble det bemerket:

*"Så langt jeg oppfatter saken ble boligen overtatt 08.08.06.
20.06.07 ble det reklamert overfor oss på ulike forhold. Vi besvarte henvendelsen i brev av 22.06.07.
Her informerte vi om reklamasjonsfrist, tap av krav som følge av allerede utbedrede forhold, samt ba om nærmere dokumentasjon for øvrige forhold.
Kravet ble deretter fulgt opp med brev og dokumentasjon i brev av 07.10.08.
Etter avhl § 4-19, jf. for. arb og rettspraksis følger det en plikt til å følge opp sin reklamasjon innen rimelig tid. Slik at dersom man forholder seg passiv over lengre perioder uten å informere om status, tapes kravet. Vi vil hevde at oppfølging ca 1.5 år etter reklamasjon er en slik passivitet som medfører at kravet tapes.*

Sånn ift selve kravet skal det kun bemerkes at det er gitt en del risikoopplysninger om drenering etc i boligsalgsrapport. Generelt har boligen en del tg 2 og 3, som gir antydning om hvilket forventingsnivå kjøpere må ha."

Kjøpers advokat opprettholdte kravet i brev av 11.12.2008 (**bilag 14**). Når det gjaldt kjøpers passivitet ble det anført:

"... I Deres brev av 22.06.2007, oppstilles det ingen frist for når [kjøper] eventuelt må sende inn ytterligere dokumentasjon, og hun blir heller ikke gjort oppmerksom på dette i senere brev fra Dere.

Med unntak av Deres generelle henvisning til lov, forarbeider og rettspraksis, kan jeg ikke se at det foreligger noe rettslig grunnlag for Deres anførsel om at kravet er tapt som følge av passivitet.

Det avgjørende for spørsmålet om hvorvidt [kjøper] har tapt sitt krav som følge av for sent fremsatt reklamasjon, er om [kjøpers] første reklamasjoner, isolert sett, tilfredsstillende kravene til fristavbrytende reklamasjon i forhold til spesifikasjonskravet i loven. I reklamasjonene av 15.06.2007, og 19.07.2007, benyttet [kjøper] Deres skjema for innlevering av reklamasjon, med de begrensninger dette gir for utdypninger av diverse slag. Ved en gjennomgang av [kjøpers] reklamasjoner og mitt brev av 07.11.2008 med bilag, vil man se at det for det alt vesentligste dreier seg om samme forhold, og at de er svært spesifisert. [Kjøpers] reklamasjoner ble fremsatt så snart hun hadde avdekket de aktuelle forhold.

[Kjøper] gjør gjeldende at hennes reklamasjoner fra juni og juli 2007, er fristavbrytende i forhold til lovens krav, og videre, at de oppfyller lovens krav til spesifisering."

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 06.01.2009 (**bilag 15**). Det ble fastholdt at det for flere forhold hadde blitt reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Flere av forholdene burde ha vært oppdaget på et tidligere tidspunkt, jf. avhl. § 4-9. Reklamasjonene hadde heller ikke blitt fulgt opp innen rimelig tid, jf. ulovfestede regler om passivitet. Subsidiært ble det anført at de reklamerte forhold ikke

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

utgjorde en mangel i henhold til avhendingsloven. Det ble vist til at det i salgsdokumentasjonen ble gitt flere risikopplysninger om drenering, og at salgsdokumentene inneholdt negative opplysninger om innvendige gulvoverflater. Det ble også gjort gjeldende at det måtte anses som normalt med vedlikehold på grunn av alder, og at det ikke hadde vært utført omfattende påkostninger eller utbedringer/oppgraderinger siden byggeåret.

I brev av 08.01.2009 varslet kjøpers advokat om at det ville bli tatt ut søksmål i saken (**bilag 16**).

Selskapet opprettholdte sitt avslag i e-post datert 20.01.2009 (**bilag 17**).

Kjøpers advokat opprettholdte kravet i brev av 27.01.2009 (**bilag 18**), og fremla ytterligere dokumentasjon for at selger hadde hatt kjennskap til feil ved eiendommen. Det ble anført at selger hadde hatt kjennskap til dårlig byggegrunn, fundamentsvikt og nedbøyning. Det ble fremlagt dokumentasjon innhentet fra offentlige myndigheter, inkl. midlertidig brukstillatelse, ferdigattest for 1.etasje og befaringsrapport som viste nedbøy og svikt i fundamenteringen, alle fra byggeperioden 1982-1983 (**vedlagt bilag 18**). Det ble anført at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, ettersom selger allerede i 1983 ble gjort oppmerksom på forholdet det ble reklamert over. Kjøpers advokat bemerket at det heller ikke forelå ferdigattest for sokkeletasjen.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 22.04.2009 (**bilag 19**). Kravet hadde blitt tapt på bakgrunn av reklamasjonsreglene, subsidiært passivitetsreglene. Selskapet vurderte heller ikke forholdene til å utgjøre en rettslig mangel etter avhl. § 3-9. Kjøper ble informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøpers advokat klaget saken inn til KKFE i brev av 29.04.2009 (**bilag 20**). Det ble vist til all korrespondanse mellom partene, og KKFE ble bedt om å foreta en vurdering av saken.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 13.05.2009 (**bilag 21**). Sekretariatet kom til at kjøper hadde fremmet reklamasjon rettidig, men at eiendommen ikke kunne sies å ha mangler. Når det gjaldt reklamasjonsspørsmålet bemerket sekretariatet:

"Det er på det rene at det er reklamert innen den absolutte fristen på 5 år.

Spørsmålet blir så om det er reklamert i tide. Det følger av avhendingsloven § 4-19 (1) at kjøper må reklamere "innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga" forholdet.

I forhold til de øvrige påberopte forhold legges det, i mangel av andre opplysninger, til grunn at de ikke kunne oppdages tidligere enn de ble oppdaget. Spørsmålet blir så om det er reklamert i tide.

I forhold til fuktmerker i tak legges det til grunn at det er reklamert for sent, da det har gått over et halvt år siden forholdene ble oppdaget til det ble reklamert. Det skal videre legges til grunn at

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

forholdet uansett ikke utgjør en mangel ved eiendommen, jfr avhendingsloven § 3-10, da det var opplyst om flekkene i salgsdokumentasjonen.

I og med at det ikke kan slås fast at de avdekkede forhold ikke kunne vært oppdaget tidligere legges det til grunn at det er reklamert i tide.

Spørsmålet blir så om kravet har falt bort som følge av passivitet. Det følger av forarbeidene til avhendingsloven § 4-19(1) at reklamasjonsreglene i loven kun krever en nøytral reklamasjon, men at en nøytral reklamasjon må følges opp innen rimelig tid av en spesifisert reklamasjon dersom kravet ikke skal tapes.

I dette tilfellet har det gått over ett år før den første reklamasjon har blitt fulgt opp. Sekretariatet er i betydelig tvil, men har kommet til at den reklamasjon som først ble fremsatt er tilstrekkelig spesifisert til å regnes som en spesifisert reklamasjon. Etter Sekretariatets oppfatning vil det derfor kunne gå noe lenger tid før reklamasjonen bortfaller enn om den opprinnelige reklamasjon hadde vært nøytral.

I og med at det går nesten 1 ½ år før reklamasjonen følges opp vil dette tilfellet være et grensetilfelle for hva som kan godtas."

Når det gjaldt avhl. § 3-8, kom sekretariatet til at det ikke var dokumentert at selger hadde gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det var heller ikke sannsynliggjort at selger hadde holdt tilbake opplysninger etter avhl. § 3-7. Her bemerket sekretariatet:

"Etter Sekretariatets vurdering er det ikke sannsynliggjort at selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen. Sekretariatet skal da bemerke at det ikke er dokumentert noen virkning av de anførte offentligrettslige forhold som er påberopt i kjøpers brev av 27.01.2009, og det kan heller ikke etter sekretariatets vurdering anses som dokumentert at det foreligger offentligrettslige krav som ikke er oppfylt. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7. Det bemerkes videre at det ikke er dokumentert at en eventuell manglende ferdigattest vil ha betydning for bruken av eiendommen."

Til slutt kom sekretariatet til at de reklamerte forhold heller ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her ble det anført:

"I dette tilfellet dreier det seg i noen grad om forhold som typisk vil kunne skyldes alderssvækkelser ved en bolig som er 27 år gammelt. Eiendommens alder vil medføre at kjøpers forventninger blir svekket. Drenering vil typisk svekkes over tid, og det er i salgsdokumentasjonen gitt risikoopplysninger om dreneringen. Kjøpers berettigede forventninger til denne må derfor være begrensede.

Hva gjelder helning på det utvendige terreng må dette ha fremstått som synlig for kjøper på visningen, og kan ikke påberopes som mangel ved eiendommen i etter.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det fremkommer også av boligsalgsrapporten at grunnen under huset antas å være leire og morene. Det kan følgelig ikke utgjøre en mangel at huset da ikke står på sand/ grus.

Den skaderapport som er fremlagt omtaler setningsskader i sokkel, men dette er ikke beskrevet videre enn at det er store setningsskader. I boligsalgsrapporten er det omtalt svank/ synk i gulv i gang og på bad i sokkel, og det opplyses at årsaken kan være setning eller utvaskong. Forholdet har medført at det er gitt tilstandsgrad 3. Forholdet utgjør følgelig ingen mangel.

Det fremkommer videre av boligsalgsrapporten at det er fuktindikasjoner i vegger i sokkelen, og det fremkommer at årsaken mest sannsynlig er at vann har kommet inn mellom pusset mur og grunnmursplast ved støpt terrasse.

Sekretariatet har etter dette kommet til at de forhold som er påberopt ikke medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”

I brev av 10.06.2009 ble sekretariatets avgjørelse påklaget til KFE (**bilag 22**). Det ble varslet om at kjøpers advokat ville ettersende begrunnelse for klagen.

Kjøpers advokat oversendte ny skaderapport utarbeidet av takstmann Langseth datert 09.06.2009 (**bilag 23**). Denne rapporten er ikke vurdert av selskapet. Langseth vurderte her de reklamerte forhold på bakgrunn av opplysninger som ble gitt i salgsdokumentene.

Kjøpers advokat oversendte begrunnet klage til KFE i brev av 02.07.2009 (**bilag 24**). Kjøper hadde mottatt brev fra Eide kommune 03.06.2009, hvor det fremgikk at sokkelleiligheten manglet ferdigattest (**bilag 25**). Midlertidig brukstillatelse ble gitt i 1982, og på det tidspunkt ble det bemerket at ventilasjon på bad måtte utbedres, samt at himling og en del flikking på bad var håndverksmessig dårlig utført. Kjøper ble gitt en frist på 6 mnd til å utbedre manglene, samt å anmode ferdigattest. Det ble anført at selger hadde gitt uriktige opplysninger i sitt egenerklæringsskjema, ettersom han hadde opplyst at sokkelleiligheten var godkjent. Hva gjaldt avhl. § 3-7 ble det i klagen anført (bilag 24):

” ... [kjøper] gjør gjeldende at selger har holdt tilbake opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder for det første husets grunnarbeid og fundament. Det vises i så måte til pkt. 1. i Langseths rapport av 09.06.2009.

Såle i fremkant er ikke i henhold til snittegning/fundamentsplan. Kjerneboring har avdekket at mur i forkant er oppført i en høyde på 40 cm, og ikke slik som tegningene gir anvisning på.

[kjøper] gjør gjeldende at selger, som også var byggherre, visste hva han gjorde da han unnvek tegningene, og arbeidet ble utført av ham.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre gjelder dette for eiendommens drenering. Det vises til pkt. 1.3 og 3. i Langseths rapport av 09.06.2009."

Avslutningsvis ble det fra kjøper fastholdt at de reklamerte forhold utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her ble det anført:

"... Til tross for at boligeiendommen er 27 år gammel, og til tross for at det ble gitt risikoopplysninger om drenering, kunne ikke [kjøper] forvente at dreneringen var så mangelfull som det nå er avdekket at den er. Vanlig drenering antas å ha normal levetid på 60 år.

Det er ikke naturlig helling på terreng mot hus som [kjøper] kunne forutsett på bakgrunn av visning og takstrappreport/prospekt. Overvannet går ikke oppe på terrenget mot grunnmuren, men i grunnen.

I boligsalgsrapporten fremkommer det at grunnen hunder huset antas å være leire og morene. KKFE konkluderer med at det da "ikke kan være en mangel at huset ikke står på sand/grus".

[Kjøper] gjør gjeldende at dette ikke er riktig. At grunnforholdene er leire og morene ville ha vært uproblematisk dersom husets såle og fundament hadde vært utført på tilfredsstillende måte og ikke i avvik i forhold til tegninger. Den vedlagte rapport fra Langseth sier med all tydelighet at byggherre overhodet ikke har tatt hensyn til grunnforholdene da han bygget huset.

[Kjøper] gjør gjeldende at fuktproblemer i huset er av vesentlig mer alvorlig karakter enn det som fremkommer i boligsalgsrapporten. Det vises i så henseende til pkt. 5 i vedlagte rapport..."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt de reklamerte forhold utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.