

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 202

28.06.10

Saken omhandler:

Sviktende drenering, fuktinnsig i kjeller.

Enebolig oppført i 1990, ble mai 2009 solgt ”som den er” for kr. 1 250 000,-. Overtakelsen fant sted 04.06.2009. I desember 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over fuktinnsig i underetasje som følge av sviktende drenering. Det ble utarbeidet skaderapport som konkluderte med at vanninntregning skyldes manglende/defekt grunnmursplast i kombinasjon med feil terrengfall mot mur under terrassen. Kjøper anførte at hun ikke ble gitt opplysninger om sviktende drenering forut for avtaleinngåelsen, og at det i verdi- og lånetaksten fremgikk at kjelleren var tørr og fin på befaring. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at det ikke var dokumentert opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at sviktende drenering heller ikke utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet kom til at det ikke forelå opplysningssvikt. Videre utgjorde det reklamerte forhold heller ikke noen mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet bemerket at det var noe i tvil når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter § 3-9. Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse til KFE, og anfører at hun ikke ble gitt noen risikopplysninger om boligens drenering forut for avtaleinngåelsen som skulle redusert hennes forventninger til boligen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Utvendig drenering; kr. 50 000 – 60 000,- inkl. mva.

Innvendige følgeskader; kr. 40 256,- inkl. mva.

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 utbedringskostnadens størrelse kunne være av betydning.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Med bakgrunn i de opplysningene som fremkommer av sakens dokumenter, forstår nemnda saken dit hen at de samlede utbedringskostnadene for sviktende drenering er betydelige, av takstmann Leif A. Moen opplyst å være ca. kr 100 000. Defekt grunnmursplast i kombinasjon med feil terrengfall mot mur under terrassen har ført til utvendige og innvendige skader i boligen. Ut fra disse betraktningene mener nemnda at dette forholdet i utgangspunktet medfører at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. At boligen (og forutsetningsvis drens-systemet) var 20 år gammelt, endrer ikke utgangspunktet.

Spørsmålet saken reiser, er om det at kjøper har tegnet tingsskedeforsikring kan medføre en annen konklusjon. Sekretariatet har ved vesentlighetsvurderingen kun hensyntatt de reelle kostnadene som er påført kjøper i dette tilfellet (ca. kr 50-60 000), dvs. kun kostnadene til utvendig fuktsikring. Sekretariatet har vist til at klagers tingsskedeforsikring har dekket kostnadene til de innvendige følgeskadene.

Nemnda er ikke enig med sekretariatet i at man ved vesentlighetsvurderingen kun skal ta hensyn til de kostnadene som er påført kjøper og som ikke er dekket av tingsskedeforsikringen. Etter nemndas syn er det uten betydning for mangelsvurderingen om kjøper har tegnet tingsskedeforsikring, men det vil kunne ha betydning for hvilket forsikringsselskap (tingsskedeforsikringsselskapet eller eierskifteforsikringsselskapet) som skal dekke skadene som omfattes av kjøpers forsikring. Det vises i denne sammenheng til nemndas uttalelse i sak KFE-187. Etter nemndas syn er dermed det riktige i denne saken at man ved mangelsvurderingen både tar hensyn til kostnadene forbundet med den primære skadeårsaken (utvendig drenering) og følgeskadene (innvendige fuktskader).

Nemnda mener etter dette med at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Slik nemnda ser det, ble ikke kjøper gitt øvrige risikoopplysninger om eiendommen og dreneringen. Forholdet utgjør derfor en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-661

Enebolig ble mai 2009 solgt "som den er" for kr. 1 250 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utformet salgsprospekt (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

"Pent enderekkehus med nytt bad og kjøkken. Stor ny terrasse delvis overbygget..."

... Standard: ... Ny stor terrasse i 2008...

... Byggeår: 1989."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag3**) fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2000, og hadde bodd i boligen i 8,5 år. Videre opplyste selger blant annet:

"Spm.4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren? Svar: Har ikke.

Spm. 11. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer eller ved dugnad eller egeninnsats? Svar: Ja. Ny terrasse i 2008, utført av eier.

I forbindelse med salget ble det utformet verdi- og lånetakst datert 15.05.2009 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

*"... **Markeds- og låneverdi***

Boligen er fra 1990 og ligger i enden av en rekke med vertikaldelte boliger. Bygget i en etasje med innredet underetasje der det er inngang. I senere tid er mye pusset opp og boligen fremstår i dag i bra stand med lite slitasje...

*... **210 Grunn og fundamenter***

Grunnen er grusmasser.

Grunnmur av typen Multielementer.

Vedlikehold o.l:

Underetasje virket tørr og fin ved befaringen..."

Kjøper overtok boligen 04.06.2009 (**bilag 1**).

I brev av 01.12.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over vanninnsig i underetasje som følge av sviktende drenering. Det fremgikk av reklamasjonen at forholdet ble avdekket 11.08.2009. Av reklamasjonen hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"Skaden oppsto etter inntregning av store mengder vann i soverom i 1.etg. Dette er et rom som ligger under terrasse, altså under bakkeplan. Årsak er at det mangler grunnmursplast, samt feil fall mot mur under terrasse. Det sto ingenting om dette i takstpapirer v. kjøp av bolig, så dette er helt klart en skjult feil og mangel. Det står også i takstpapirer at rommet er tørt og fint ved befaring. Utbedring av feil utvendig antas å koste 50-60 000,- noe som jeg som alenemor ikke har mulighet til å betale, da dette også er deres er deres oppgave pga. skjult feil/mangel...".

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte skaderapport utført av Leif A. Moen på vegne av Sparebank 1 Skadeforsikring AS datert 25.09.2009 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

... Regress:

Bakenforliggende årsak er beskrevet i gitt tilbakemelding. Det fremgår her at vann har trengt inn i bygning v/kjellermur som ligger skjult under større terrasse (ca. 30 m2).

I ettertid har undertegnede besørget skrudd av del terrassebord for innsyn / klarlegging av årsak til vanninntregning. Antagelse i gitt tilbakemelding om terrengfall helt inn til kjellermur viste seg å være riktig. Det fremkom videre at grunnmursplast delvis manglet og delvis har utetthet i høyde med terrengflaten som slik angitt har helning helt inn mot mur.

Under terrasse er det i tillegg lysgrav / vindu i dybde ca 100 cm. Grunnmursplast er bare delvis ført rundt angitt lysgrav...

... Konklusjon:

Årsak til vanninntregning er manglende / defekt grunnmursplast i kombinasjon med feilaktig terrengfall mot mur under terrassen.

Nødvendig utbedring av utvendig årsaksforhold (ikke forsikringsmessig ansvar):

Det må foretas utvendig oppgraving sannsynligvis i dybde helt ned til drenerør for innmontering av manglende og defekt grunnmursplast. Terreng under terrasse må i tillegg anordnes slik at det har forskriftsmessig fall fra mur samtidig som det må sørges for bortledning av vannet i nødvendig avstand fra kjellermur...

... Med forbehold om type masser etc. antas det at utbedring vil ha kostnad i str. Kr 50-60.000...".

I rapporten uttalte takstmannen at utvendig utbedring (dreneringsarbeider) ikke var dekningsmessig under kjøpers hjemforsikring, men at de innvendige følgeskadene var det. De innvendige følgeskadene ble kostnadsberegnet til kr. 32 205,- eks. mva.

I brev av 03.12.2009 bekreftet selskapet mottak av kjøpers reklamasjon (**bilag 7**). Det ble bedt om ytterligere dokumentasjon i form av vedtekter for sameiet m.m.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Selgerne uttalte seg om reklamasjonen i udatert brev til selskapet (**bilag 8**). Det ble uttalt at selger ikke hadde hatt problemer med fukt i underetasjen og at de ikke hadde vært kjent med manglende grunnmursplast eller feil fall på terreng. Av selgers brev hitsettes:

"... Kjøper skriver i sitt kravbrev at årsaken til skaden er at det mangler grunnmursplast, samt feil fall mot mur under terrasse.

Tidligere var det platting og steinheller foran stuevindu, samt en liten "veranda" foran verandadøren. Da ny terrasse ble bygget, ble plattingen og steinhellene fjernet, søyler ble støpt, og ny terrasse ble satt opp på samme plan som "verandaen" utenfor verandadøren. Fallet i grunnen ble ikke endret.

Selger kjenner ikke til at de mangler grunnmursplast eller at det er feil fall."

Selskapet avslo kjøpers krav i brev av 16.03.2010 (**bilag 9**). Selskapet la til grunn at selger ikke hadde gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om de aktuelle manglene. Videre når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, bemerket selskapet:

"I dette tilfellet er boligen ca 20 år gammel, og drenering, grunnmursplast osv kan ikke forventes å være av nyere dato enn byggeår, altså ca 20 år gammelt. Når man kjøper en bolig på denne alderen vil det være påregnelig å finne enkelte feil som har sin årsak i slitasje, nedbryting av materialer osv. Dette kan trolig helt eller delvis forklare at grunnmurspappen er delvis defekt, ettersom denne vil slites med årene. Utbedring av slike forhold er i utgangspunktet å anse som vedlikehold av boligen, som man som eier til enhver tid er ansvarlig for.

Et annet sentralt moment i vurderingen av hvorvidt en skade er vesentlig eller ikke, er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen. Nyere rettspraksis fra Høyesterett har vist at utbedringskostnadene må utgjøre 5-6 % av kjøpesummen for at mangelen skal anses som vesentlig...

... I følge de opplysninger som vi har fått utgjør utbedringskostnadene i dette tilfellet mellom 50.000 og 60.000 kroner. Dette utgjør ca. 4,4 % av kjøpesummen på 1.250.000 kroner. Selv før det er foretatt fradrag for standardheving og økt levetid, er det klart at forholdet ikke medfører at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn det du kunne forvente på avtaletidspunktet..."

I udatert brev klaget kjøper saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**bilag 10**). Av klagen hitsettes:

"... I papirene til Protector står det at det som dekkes er skjulte feil eller mangler, noe min skade er. Som selger av en brukt eiendom er man ansvarlig for skjulte feil og mangler i 5 år etter salget, med dette menes at jeg kan gå på selger i 5 år etter overtagelsesdatoen.

En eiendom selges "som den er", men det kan da ikke ha slike feil og mangler..."

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 08.04.2010 (**bilag 11**). Sekretariatet kom til at sviktende drenering ikke utgjorde mangel etter avhendingsloven.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Når det gjaldt opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 bemerket sekretariatet at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde kjent til eller måtte kjenne til svakhetene ved den utvendige fuktsikringen, eller at selger hadde gitt uriktige opplysninger om dreneringen. Videre når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt bemerket sekretariatet:

"Utgangspunktet for vurderingen vil være at kjøper ikke kan forvente andre skader og feil enn de det er opplyst om eller hvor det er gitt risikoopplysninger som kan tyde på at det kan foreligge feil.

Et viktig moment ved vurderingen av om det foreligger en mangel vil være forholdet mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. I dette konkrete tilfellet vil det første spørsmålet som reises være om man ved vurderingen skal bygge på samlede kostnader for både fuktsikringen og følgeskadene.

Gode grunner taler for at det kun er de reelle kostnader som kjøper påføres som er relevante, dvs at det kun er utgiftene til fuktsikringen som kan hensyntas i vurderingen. Imidlertid kan dette slå tilfeldig ut, og i ytterste konsekvens kan kjøpers forsikringsdekning være avgjørende for om det foreligger en mangel eller ikke.

I rettspraksis har spørsmålet vedrørende opprinnelig feil og følgeskader vært oppe. I Frostating Lagmannsretts dom LF-1997-202 uttaler lagmannsretten om spørsmålet om følgeskader inngår i vurderingen: "Bare i den grad dreneringen representerer en mangel, aktualiseres derfor kravene om dekning av omkostningene for disse utbedringer." Tilsynelatende skal følgeskader kun medtas i vurderingen dersom årsaken utgjør en mangel ved eiendommen.

Sekretariatet begrenser derfor sin vurdering i første omgang til den utvendige fuktsikringen.

I verdi- og lånetaksten er det opplyst at underetasjen virket tørr og fin ved befaringen. Det tilsier at kjøper bør ha relativt høye forventninger om velfungerende fuktsikring.

Det er sannsynliggjort at utbedringskostnaden vil være om lag kr 50.000 – 60.000,-. Dersom det høyeste tallet legges til grunn utgjør det 4,8 % av kjøpesummen. Dersom man legger til grunn kr 50.000,- som utbedringssum vil dette utgjøre 4 % av kjøpesummen.

I rettspraksis har man i den såkalte "prosentlæren" operert med at det normalt vil gå en grense for hva som vil kunne komme i betraktning som en mangel etter § 3-9, annet punktum ett sted mellom 3 og 6 % av kjøpesummen. I Høyesterettsdom avsagt 09.02.2009 presiserte Høyesterett dette til at denne grensen normalt vil ligge i det øvre sjikt av 3-6 %.

Sekretariatet er noe i tvil, men antar at 4,8 % vil ligge innenfor dette øvre sjikt. 4 % av kjøpesummen vil imidlertid ligge under det øvre sjikt.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Den aktuelle dreneringen var på skadetidspunktet 20 år gammel. Forventet levetid for drenering er normalt 20- 60 år. Det tilsier at det for kjøper i dette tilfellet ikke kunne være helt upåregnelig at det kunne avdekkes feil ved dreneringen.

Ut fra dette og det forhold at utbedringskostnadene kan ligge i det lavere sjikt av hva som kan anses som en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel ved eiendommen. Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring har etter dette, om enn under tvil, kommet til at det ikke foreligger en mangel ved eiendommen.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 26.04.2010 (bilag 12). Det ble fastholdt at sviktende drenering var skjult mangel som kjøper kunne gjøre gjeldende overfor selger. Av klagen hitsettes:

”... Når man kjøper en bolig skal selger levere iht. kontrakt/prospekt. Min bolig har feil og mangel, så jeg har da rett til å stille krav til selger. Under visning fikk jeg ikke beskjed om noen risikoopplysninger som tilsier at det kan foreligge feil.

Jeg kommer ikke til å gi meg på denne saken...”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt sviktende drenering utgjør mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.