

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 125

22.12.08

Saken omhandler: Fuktskader i vegger, gulv og svill på soverom, samt skadet forstøtningsmur.

Enebolig oppført i 1939, ble i februar 2008 solgt "som den er" for kr. 2.300.000,-. I april 2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA over fuktskade under vindu i underetasje. Kjøper utvidet reklamasjonen til også å gjelde forstøtningsmur som hadde forskjøvet seg inn mot naboeiendommen. Det ble utarbeidet takstrappport som avdekket skade på soverom i underetasjen grunnet fuktinntrenging fra grunnmur, råte i bunnsvill utenfor soverom, fuktskade ved vindu i et annet soverom, samt blendet vindu i fasade ved inngangen. Videre ble det avdekket at forstøtningsmuren mot naboeiendommen hadde store sprekkdannelser. Selskapet avsto kjøpers krav på bakgrunn av at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt forut for avtaleinngåelsen. Videre ble det anført at den sviktende muren var å anse som normalt vedlikehold, samt at fuktskadene i boligen måtte være påregnelige på bakgrunn av opplysninger gitt i salgsdokumentasjonen. Kjøper har klaget saken inn til nemnda under den henvisning at selger har gitt manglende og uriktige opplysninger vedrørende eiendommens tilstand, samt at det foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand, jf avhl §§ 3-7 og 3-8, jf § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 187.562,-

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Forstøtningsmur

KFE er i det vesentlige enig i sekretariatets vurdering, både hva gjelder begrunnelse og resultat. Sekretariatets vurdering av 28.11.2008 er inntatt i redegjørelsen. Det vises derfor til denne.

Fuktskader soverom

Spørsmålet i det følgende er hvorvidt fuktinntrengingen utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-9.

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.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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 utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

KFE legger i sin vurdering til grunn den faktiske beskrivelse som er gitt i takstmann Roland sin rapport av 01.10.08.

I boligsalgsrapporten var det opplyst at det ikke var registrert fuktsperre inntil grunnmur. Dreneringen var videre gitt tilstandsgrad 2, hvilket indikerte middels kraftige symptomer på funksjonssvikt. Det var videre opplyst at takstmannen hadde målt fuktvandring i grunnmuren og at dette kunne skyldes sviktende/mangelfull drenering og fuktsikring av grunnmur.

Ut fra de gitte opplysninger, sammenholdt med husets alder, finner nemnda at eiendommen ikke er i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente ved avtaleinngåelsen. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-437

Bolig oppført i 1939, ble i februar 2008 solgt "som den er" for kr. 2.300.000,- jf kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/selgers egenerklæring (**bilag 2**) og boligsalgsrapport (**bilag 3**). I salgsoppgaven ble kjøper blant annet opplyst:

"Byggeår: 1939.

Standard: ... Boligen holder en gjennomgående bra standard..."

Fra selgers egenerklæring (**bilag 2**) hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Pkt. 4. Kjenner du til om det er/har vært fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Nei.

Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært ... råteskader? Svar: Nei.

Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei.

Pkt. 10. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer? Svar: Ja. Kommentarer: huseier bygde verandaen."

I boligsalg rapport datert 07.11.2007 (**bilag 3**) ble det blant annet opplyst:

"Konklusjon (s.4)

Alder, bruk og den tid byggeskikk tatt i betraktning, fremstår boligen i relativt bra stand.

Momenter som antas å ha betydning for kjøper:

- En del vedlikehold/oppgraderinger av noen vinduer må beregnes
- Noe vedlikehold og utskifting av kledning må beregnes

Drenering (s.5)

Drenering er ikke synlig for en visuell vurdering

Ingen synlig fuktsperre inntil grunnmur.

Se også punkt "rom under terreng". TG: !-2

Veggkonstruksjon og utvendige fasader (s. 6)

Vurdering

...Råte i enkelte bord. Det må påregnes noen utskiftinger og vedlikehold. TG: 1-2.

Vinduer og dører (s.6)

Vurdering

Vinduer på soverommene og kjøkken er fra begynnelsen av 80 tallet. De har normal slitasje. Vanlig vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes. TG: 2-3.

Store vinduer i stue har råteskader i utvendig karm og må byttes. Det ble ved befaringen ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukke punkteringer. TG: 1

Terrasse, balkonger og utvendige trapper (s.8)

Vurdering

Er ingen form for beslag mot bordkledning på veranda. Det vanskeliggjør vedlikehold av veggen. Dette kan medføre fremtidige fukt/råteskader på kledning. TG: 1-2.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Rom under terreng (s.9)

Vurdering

Ble registrert noe mindre fuktvandring i grunnmur, der en kunne måle direkte på grunnmur i stor bod. Dette tyder på svikt/mangelfull drenering og fuktsikring av grunnmur. TG: 1-2.

Terrengforhold (s. 12)

Vurdering

Murer, gjerder og lignende er ikke tatt med i rapporten.”

Ved brev datert 01.04.2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 4**). Det ble reklamert over fuktskade under vindu i underetasje mot nordvest. Det ble anført at forholdet hadde vært umulig å oppdage på visning da det stod et møblelement foran, samt at det ikke var beskrevet i tilstandsrapport.

Selskapet avsto kjøpers krav i brev datert 09.04.2008 (**bilag 5**). Selskapet anførte at det ikke forelå dokumentasjon som tilsa at det var gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om det reklamerte forhold, jf avhl §§ 3-7 og 3-8. Selskapet var videre av den oppfatning at det heller ikke forelå en mangel etter avhl § 3-9, 2.pkt.

Ved brev datert 14.04.2008 opprettholdte kjøper sitt krav (**bilag 6**). Det ble anført:

”... Ved innflytting ble det oppdaget fuktskade i høyre kant, under vindu, sett innenfra. Dette var ikke oppdaget tidligere. Heller ikke takstmann/byggmester hadde oppdaget det ved befaring. Vindu på soverom mot vest har glass-stempel 81, og regner dermed at vindu er satt inn etter denne dato...vindu er feil innsatt. Vindu kan greit lukkes når du bruker bunnhengsler, men skal en bruke sidehengsler går det ikke an å lukke vindu uten at du løfter selve glassrammen. Derfor er påstanden at vindu er feilmontert.”

I brev av 09.06.2008 ble reklamasjonen utvidet til også å gjelde boligens forstøtningsmur som hadde forskjøvet seg, og helte inn mot naboeiendommen (**bilag 7**). Fra brevet hitsettes:

”Saken gjelder forstøtningsmur mellom eiendommene G.nr.13.nr.186 og G.nr.13 b.nr.163...Det viste seg at mur mellom eiendommene hadde forskjøvet seg en god del, og helte inn mot Vågsbygdv.41. Ved å måle mur var lengde ca. 10,45m, høyde mot nord 1,32 m, og mot syd 1,64. Mot syd er det synlig fjell i grunnen, ikke langt fra ”e”hjøre mur, se vedlagt kartutsnitt.

Vi kan ikke se at feil med mur er nevnt i salgsrapport, heller ikke mekler har opplyst noe om mur. Takstmann har heller ikke nevnt noe om mur, selv om han har tatt bilde av eiendommen på et nivå der han var nødt til å se skadet mur. Kan derfor ikke skjønne at en takstmann ikke tar med observerte ting. Krav er at reparasjon av mur ikke skal koste huseier noe.”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper forklarte i den utvidede reklamasjonen at Hagemiljø v/Olav Brandsdal hadde anslått utbedringskostnader for forstøtningsmuren til å beløpe seg på ca kr. 90.000 – 100.000,- eks mva.

I brev av 17.06.2008 avslo selskapet på ny kjøpers krav under den henvisning at det reklamerte forhold ikke var tilstrekkelig dokumentert for behandling (**bilag 8**).

Ved brev datert 19.06.2008 innga selger sine kommentarer vedrørende forstøtningsmuren (**bilag 9**). Selger opplyste at muren ikke var synlig fra huset, samt at selger ikke var klar over at den var i dårlig forfatning.

Kjøper rekvirerte takstkontoret Johan Roland AS til å utarbeide en besiktelsesrapport over eiendommen. Fra rapporten datert 01.10.2008 (**bilag 10**) hitsettes:

"Konklusjon:

Det er funnet skade på soverom i underetasjen. Beskrevet utbedring er kostnadsberegnet til anslagsvis kr. 70.000,- eks. mva, basert på normale håndverkernesatser på besiktigelsestidspunktet.

01. Forstøtningsmur mot naboer

Murens tilstand: Murens side mot nr. 41 har store sprekkdannelser og kraftig helling utover. Dette må antas å ha sammenheng med jordtrykk fra tilbakefylte masser og ventelig også økende grad av frostsprengning i murverket etter hvert som sprekkdannelsene har tiltatt. Så vidt registrert er det ikke armering i muren. Betongen er vurdert å være av dårlig kvalitet, ispedd sparestein. Hvilket etter vår vurdering må anses som påregnelig basert på antatt oppføringstidspunkt. Muren har så omfattende skader at den ikke kan repareres.

Bensvik og Igland har innhentet tilbud på riving av eksisterende og oppføring av ny mur, pålydende kr. 80.050,- eks. mva. Tilbudet er funnet å være i samsvar med normale markedspriser.

...Basert på aktuell utførelse, alder og påkjenning, vurderer undertegnede at muren har utstått sin forventede levetid.

02. Fuktskader på vegger i soverom

...Årsaken til fuktskadene anses å være fuktinntrenging gjennom grunnmuren fra tilbakefylt terreng. Over de tilbakefylte massene i det aktuelle parti av grunnmuren er det en støpt plate. Bjelkelag for terrasse med utgang fra stuen i overliggende etasje er understøttet ned mot betongplaten. Det vannet som kommer gjennom spalteåpningene mellom terrassebordene kommer ned på betongplaten, som heller mot ytterveggen. Et taknedløp som er ført ned i betongplaten tilfører ventelig også vann ned langs grunnmuren.

...kostnader er beregnet til anslagsvis kr. 70.000,- eks. mva.

03. Øvrige

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Følgende momenter ble påpekt og besiktiget, men er ikke videre omtalt:

- *Råte i bunnsvill ved fylling utenfor soverom. Svillen kan skiftes partielt samtidig med påregnelig fornyelse av ytterkledningen.*
- *Fuktskade ved vindu i annet soverom i underetasje. Skaden utbedres partielt samtidig med påregnelig utskifting av vindu og veggtafet.*
- *Blendet vindu i fasade ved inngang. Det er ikke registrert negative konsekvenser. Om ønskelig kan vinduet fjernes i forbindelse med påregnelig utskifting av ytterkledningen."*

Vedlagt rapporten fulgte bilder av skadene. De samlede utbedringskostnader for forstøtningsmur og fuktskader ble til sammen kr. 187 562,- inkl. mva.

Selskapet av slo på ny kjøpers krav i brev av 27.10.2008 (**bilag 11**). Det ble anført at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl §§ 3-7 eller 3-8. Når det gjaldt avhl. § 3-9, 2.pkt bemerket selskapet:

"Vedrørende forstøtningsmur

I boligsalgsrapport utarbeidet av Torleif Fjellestad er det spesielt gjort oppmerksom på at murer, gjerder og lignende ikke er vurdert i rapporten. I besiktelsesrapport fra Ben A. Tellefsen fremkommer det videre i siste avsnitt på side 2 at muren har utstått sin forventede levetid. Oppgradering av muren er således en del av boligens/eiendommens naturlige vedlikehold, og kan således ikke medføre noe avvik ved eiendommen.

Vedrørende fuktskader i soverom

I boligsalgsrapporten er det oppgitt flere risikoopplysninger om forholdet. Under konklusjonen på side 4 av boligsalgsrapporten opplyses det at vedlikehold og utskifting av kledning må påregnes. Under overskrift Drenering på side 5 og 6 fremkommer det at det ikke er synlig fuktsikring av grunnmur. Forholdet er gitt tilstandsgrad 1-2...her henvises det også til avsnittet for Rom under terreng. Her opplyses det at det er fuktvandring i grunnmuren og at dette tyder på mangelfull drenering og fuktsikring. Under avsnittet for veggkonstruksjoner opplyses det at det er råte i enkelte bord og at utskifting må påregnes. Det er dermed gitt en rekke negative risikoopplysninger om boligens fuktsikring.

...Det er også opplyst i boligsalgsrapporten at det ikke er mulig å si noe sikkert om hvorvidt huset er drenert, eller om tilstanden på en eventuell drenering. Det er eksplisitt opplyst at det ikke er synlig fuktsikring av mur. På denne bakgrunn må dere sies å ha vært kjent med en risiko for fuktinntrenging og fuktskader. Forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til forut for avtaleinngåelsen kan ikke i ettertid gjøres gjeldende som mangler fordi de ikke medfører at boligen avviker fra det forventbare. Dette følger av avhl § 3-10.

I besiktelsesrapporten fra Tellefsen fremkommer det på side 3 at årsaken til fuktskaden anses å være fuktgjennomtrenging fra grunnmuren, og bekrefter det som er opplyst i boligsalgsrapporten. Forholdet kan således ikke medføre at eiendommen avviker fra det objektivt forventbare.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedrørende vindu ved inngang som er blendet, var dette synlig på visning. forhold som kjøper kjente eller måtte kjenne til forut for avtaleinngåelsen kan ikke gjøres gjeldende som mangel i etterkant, jf avhl § 3-10.

Vedrørende råte i bunnsvill utenfor soverom vises det til ovennevnte redegjørelse for fukt i kledning. All den tid det er opplyst om fukt og råte i ytterkledning og påregnelig med utskifning, kan det ikke fremstå som upåregnelig at det også er råte i bunnsvill.

Vedrørende fuktskade i vindu i soverom i underetasjen vises det til tidligere korrespondanse fra selskapet."

Takstmann Johan Roland uttalte seg på nytt om de reklamerte forhold etter henvisning fra kjøper i brev datert 30.10.2008 (**bilag 12**).

Ved brev datert 06.11.2008 klaget kjøper saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**bilag 13**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers krav i avgjørelse datert 28.11.2008 (**bilag 14**). Sekretariatet var av den oppfatning at det ikke forelå ansvar etter avhl §§ 3-7 eller 3-8. Videre når det gjaldt avhl. § 3-9, 2.pkt, var sekretariatet i noe tvil. Her ble det bemerket:

"I mangel av holdepunkter for noe annet legger sekretariatet til grunn at støttemuren, slik takstmannen antar er fra boligens byggeår. I salgsdokumentasjonen fremgår det at støttemurene ikke er nærmere vurdert av takstmannen. Når takstmannen uttaler noe slikt vil kjøpers undersøkelsesplikt skjerpes. Imidlertid vil betydning av denne skjerpede undersøkelsesplikten måtte ses i sammenheng med det faktum at kjøperen måtte gått over til naboen for faktisk å ha blitt kjent med murens tilstand. Det kan ikke normalt kreves at man beveger seg over til naboen for å undersøke den eiendom man planlegger å kjøpe, med mindre det foreligger klare holdepunkter for at man bør gjøre det. Sekretariatet kan ikke se at det foreligger slike klare indikasjoner i dette tilfellet, selv om det fremkommer at takstmannen ikke har vurdert murer gjerder m.m.

Det må imidlertid legges til grunn at muren er gammel og, faktisk også har utlevd sin levetid. Det kan ikke legges til grunn at kjøper var klar over at muren hadde utlevd sin forventede levetid, men kjøper måtte være forberedt på at muren kunne ha begrenset restlevetid. Utbedringskostnadene for muren utgjør om lag 4,6 % av kjøpesummen. Dette er såpass høyt at det er tilstrekkelig til at forholdet kan utgjøre en mangel etter § 3-9, annet punktum i henhold til rettspraksis. Når kjøper måtte være forberedt på at muren kunne ha begrenset restlevetid har sekretariatet imidlertid kommet til at det ikke foreligger en mangel ved eiendommen, da avviket fra det forventbare ikke er vesentlig.

I boligsalgsrapporten er det under punktet "Rom under terreng" uttalt at det er registrert mindre fuktvandring i grunnmur, og at dette tyder på sviktende eller mangelfull drenering og fuktsikring av grunnmur. I egenerklæringsskjemaet er det opplyst om at selger har bygd verandaen. Kjøper måtte

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

derfor være forberedt på at det kunne foreligge ufagmessig utførelse i tilknytning til denne. Det er nettopp dette som er avdekket, i og med at betongplatten under verandaen heller innover mot grunnmuren. Sekretariatet er imidlertid noe i tvil om dette er et avvik som kjøper kunne være forberedt på ut fra de opplysninger som var gitt.

Utbedringskostnadene for forholdet utgjør om lag 3,8 %. Dette er i nedre sjikt av hva som, i henhold til rettspraksis, kan anses for å utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Når det da er gitt risikoopplysninger i boligsalgsrapporten om fuktvandring i grunnmur og mangelfull eller sviktende drenering har sekretariatet kommet til at forholdet ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Spørsmålet blir dermed om forholdene samlet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Sekretariatet er i betydelig tvil, da utbedringskostnadene utgjør om lag 8,4 % av kjøpesummen. Selv om det er gitt risikoopplysninger om fuktproblematikk og kjøper måtte påregne at det kunne foreligge negative forhold ved et så gammelt hus, er utbedringskostnadene høye, noe som medfører at sekretariatet er i betydelig tvil om forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventbar stand. Sekretariatet kommer til at de opplysninger som er gitt om boligens alder, og problemer med fukt og drenering, samt ufagmessige arbeider tilsier at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”

Kjøper ba om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 08.12.2008 (**bilag 15**). Det ble fastholdt at selger måtte ha hatt kjennskap til fuktskadene og forstøtningsmurens tilstand.

KFE bes om å ta stilling hvorvidt selger har misligholdt sin opplysningsplikt vedrørende fuktskader i vegger, gulv og svill på soverom, samt skadet forstøtningsmur, jf avhl §§ 3-7 og 3-8. Spørsmålet blir videre om de reklamerte forhold utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand, jf avhl § 3-9, 2.pkt.