

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING
UTTAELSE KFE - 023
14.11.2007

Saken omhandler: Fuktskade i kjeller, § 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1965, ble i mai 2005 solgt "som den er" for kr 1.700.000,-. Overtakelsen fant sted 22.07.2005. I august 2005 reklamerte kjøper til selskapet over fukt i gulv og yttervegg på soverom i boligens kjeller. På grunn av feil fallforhold i terreng rundt boligen hadde dreneringen fått merbelastning og medført fukt/råteskader. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ettersom det ikke ble gitt noen informasjon om boligens tilstand i salgsdokumentasjonen. Videre var fukt/råteskaden i kjeller et vesentlig avvik fra det forventbare ettersom kjelleren var nyoppusset i 2002. Selskapet avviste ansvar på bakgrunn av at dreneringens alder gjorde at utskiftning/lekkasje var påregnelig for kjøper.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 150 000 – 180 000,- eks. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda skal ta stilling til, er hvorvidt forholdet representere en mangel ved eiendommen ved at det er holdt tilbake negative opplysninger om eiendommens beskaffenhet, avhendingslovens § 3-7, eller om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn man kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet, jf avhendingslovens § 3-9.

Avhendingslovens § 3-7

I henhold til bestemmelsen, foreligger det en mangel ved eiendommen dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold han kjente/måtte kjenne til, som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og den tilbakeholdte opplysning må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Ut fra den skriftlige dokumentasjon som foreligger i saken finner nemnda ikke holdepunkter for at selger har holdt tilbake informasjon. Forholdet utgjør derfor ikke en mangel etter avhendingslovens § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avhendingslovens § 3-9 annet punktum

Spørsmålet blir i det videre hvorvidt eiendommens faktiske tilstand avviker vesentlig fra hva kjøper hadde grunn til å regne med på avtaletidspunktet, jf lovens § 3-9. Foruten utbedringskostnadene, legges det i vurderingen vekt på bygningsdelens alder, det inntrykk eiendommen ga, samt hvilke opplysninger som var gjort kjent for kjøper forut for avtaleinngåelsen.

Dreneringen var etter nemnda sitt syn nådd en så høy alder at en funksjonssvikt i denne ikke representerer et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. Dette selv om de utvendige terrengforhold muligens kan ha fremskyndet svikten noe og kjelleren var pusset opp innvendig i 2002. Svikten i den utvendige fuktsikring utgjør derfor ingen mangel i henhold til lovens § 3-9 annet punktum.

Nemnda mener likevel at de innvendige følgeskader isolert sett kan utgjøre en mangel ved eiendommen. Det vises i denne sammenheng blant annet til at kjelleren var opplyst oppusset i 2002. Overfor nemnda er det imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som viser skadeomfanget i kjelleren, eller hvor stor del av det fremsatte krav som relateres til de innvendige forhold. Nemnda finner derfor å måtte avvise denne del av klagen fra realitetsbehandling. Det vises her til mandatets § 8, jf § 5 bokstav B og D.

Konklusjon: Klager gis ikke medhold for de utvendige forhold. Saken avvises hva gjelder de innvendige forhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-124 av 20.09.2007.

Enebolig ble mai 2005 solgt ”som den er” for kr 1 700 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/selgers egenerklæring (**bilag 2**) og tilstandsrapport over boligen (**Bilag 3**). Av rapporten (**bilag 3**) hitsettes:

Pkt.200 Bygning generelt, tilstand: *Bygningen er ombygget og påbygget i 2002 hvor det bl.a. ble foretatt nyinnredning av del av underetasjen.*

Pkt.230 Yttervegger, tilstand: *... Det er registrert mindre råteangrep i hjørnebord og deler av kledning sørvest.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Pkt 252 Gulv på grunn; Gulv i underetasjen er utført som betonggulv på pukk ... Tilstand: Manglende overflatebelegg på gulv i fremt. gjesterom, bad samt bod.

Av selgers egenerklæringsskjema (bilag 2) heter det:

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

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

Kjøper overtok eiendommen 22.07.2005 (**bilag 1**). Ved brev av 10.08.2005 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 4**). Kjøper hadde oppdaget fukt i underetasje på soverommet både i gulv og yttervegg hjørne ut mot hage i sørøst. Av reklamasjonen fremgikk det:

"Gulv har hevet seg og gulvbelegget er flusset opp i skjøtene langs veggen. Gulvlist i samme hjørne er myglet og har fuktmerker. Gulv i motsatt hjørne mot tilliggende uinnredet kjellerrom er også i ferd med å heve seg ... Det kan synes som del av gulvlist er skiftet ut og nytt stykke satt inn, det samme gjelder panel på vegg i hjørne, det kan synes som en del er skiftet ut ... Fra firma RHS Teknisk AS, Stord er vi rådet til å drenere rundt huset, gulv i soverom må skiftes, innvendig vegg må rives for å kartlegge skadens omfang og deler av veggpanel må skiftes ut".

Kjøper anførte at selger ikke hadde opplyst om fuktproblemer i kjelleren, og slike problemer ble heller ikke avdekket i tilstandsrapport før avtaleinngåelsen. Av rapporten fremgikk det imidlertid at underetasjen var nyinnredet i 2002. Det ble fremmet påstand om at kjøper hadde tilbakeholdt opplysninger, og at kjøper derved hadde krav på erstatning i henhold til avhendingsloven. Antatt utbedringskostnad var i følge kjøper kr. 95.000,-.

Selskapet forela reklamasjonen for selger av eiendommen, som kommenterte denne i skriv mottatt selskapet 25.08.2005 (**bilag 5**). Selger hadde ikke kjennskap til det reklamerte forhold, og stilte seg utenforstående til det kjøper hadde avdekket, ettersom underetasjen hadde blitt pusset opp i 2002. Selger ga opplysninger om hva som ble gjort med kjelleren ved nyinnredningen;

"Gulv: På eksisterende betonggulv ble det først lagt tykk plast, som igjen går litt oppover veggene. Så ble det lagt isopor, deretter netting og varmekabler, som igjen ble dekket med minimum 6 cm fiberbetong. Til slutt ble det lagt laminatgulv. Alt dette, utenom laminatgulvet, ble gjort av fagfolk. (Grov forskaling).

Vegger: Først er det lagt plast fra taket og ned slik at den overlapper plasten som kommer opp fra gulvet. Dette for å gjøre rommet så sikkert som mulig. Deretter er det laget til luftespalte, så lagt tjærepapp, isolasjon, og til slutt panel".

Selger informerte videre om at før arbeidet ble igangsatt så sjekket de tendenser til fuktighet nøye i kjelleren. Da takstmann heller ikke avdekket noe fukt i kjelleren gikk selger ut i fra at alt var i orden.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev 30.08.2005 (**bilag 6**). Det var ikke holdepunkter i sakens dokumentasjon for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjaldt vurderingen av om fuktskadene var et vesentlig avvik fra forventet stand i henhold til § 3-9, 2.pkt var kravet ikke tilstrekkelig dokumentert for å ta stilling til ansvarsforholdet. Selskapet ba derfor kjøper om fremlegge en sakkyndig redegjørelse for skadens omfang, årsak og antatte utbedringskostnader.

Kjøper fremla sakkyndig redegjørelse utarbeidet av takstøkonom Bjørn Nesbø datert 12.10.2005 (**bilag 7**). Rapporten avdekket stedvis fuktighet i kjellerbod på de steder der murte flater ikke var gjenkledd, det ble påvist fuktighet i et hjørne ved gulv, og utvendig ble det påvist at fallforholdene var feil. Av rapporten hitsettes:

"Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Fall fra grunnmur på terreng bør være minimum 1:50 i en avstand fra grunnmur på ca 3.0 meter... Byggdetaljblad A 514.221 vedlegges... Det er ikke nevnt med et ord at hellingen på terreng utenfor boligen er feil og at dette fører til en merbelastning på dreneringen. Det er heller ikke utført fuktmålinger i kjeller. Ved en slik helling inn til grunnmur som er så betydelig som i dette tilfelle før en forvente at det blir foretatt stikkprøver vedr. fuktighet i kjeller..."

Takstmann Nesbø konkluderte til slutt i rapporten:

"Inntregning av fuktighet viser at det har pågått over lang tid. Kjøper har ikke fått de nødvendige opplysningene vedr. fuktighet i kjeller. Da det heller ikke foreligger opplysninger i tilstandsrapport og fuktighet og det faktum at terreng heller inn mot mur noe som fører til raskere nedbryting av drensssystem. Problemet med drenering er at dreneringen også har begrenset levetid. Normal levetid for drens-system med drensledninger er 20 til 60 år. Det viser seg at det er holdt tilbake elementære opplysninger vedr. fuktighet i kjeller"

Kostnaden ved oppgraving langs mur og utbedring av drenering og kjellerstue ble satt til ca kr. 150 000 – 180 000 eks. mva.

Selskapet avsto på ny kjøpers reklamasjon ved brev av 31.10.2005 (**bilag 8**). Selskapet viste til s.2 i tilstandsrapport ved salget (bilag 3), hvor det fremgikk at boligens tekniske tilstand måtte bedømmes ut i fra opprinnelig byggeår, dvs 1965. Kjøper hadde derved ikke fått manglende opplysninger vedrørende boligens tilstand. Ettersom boligens drenering var 40 år ved overtakelsen, var dette innenfor det tidsintervall hvor utskiftning var påregnelig for kjøper. Forventet teknisk levetid for drenering var i henhold til Statens byggforskningsinstitutt 20 – 60 år. Selskapet konkluderte deretter:

"Vår konklusjon er at utgifter til utskiftning av drenering ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva som kunne forventes ved kjøp av en 40 år gammel bolig, og at det ikke hefter noen rettslig mangel ved selgers ytelse til dere ved salget av ovennevnte eiendom"

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret ved brev av 21.11.2005 (**bilag 9**). I klagen anførte kjøper blant annet:

"Korrekt fall i terreng mener vi må være elementær kunnskap for en sakkyndig person. Selger har benyttet takstmann godkjent av Norges Taksteringsforbund til utarbeidelse av tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendom. Med tanke på boligens alder og forannevnte feil fall i terreng, vil vi også tro at det var naturlig å benytte fuktmåler instrument innvendig for å sjekke om terrengfall kunne ha forårsaket fuktinnsig ... Normal levetid for drensssystem med drensledninger er satt til 20 til 60 år, vi antar at dette også tilhører elementær kunnskap for en takstmann. Ved utarbeidelsen av takst for en bolig på 40 år og med feil fall i terreng antar vi at en sakkyndig person vil ønske å undersøke nøye evt. fuktskader. Vi mener at selger måtte ha fått kunnskap om levetid for drensledninger og/eller fare for fuktinnsig, og at informasjon av så graverende art, skulle vært gitt i tilstandsrapport eller egenerklæring".

I tillegg anførte kjøper i klagen at selger burde ha oppdaget fuktutslag da de utbedret kjelleren i 2002. Ettersom det ble brukt fagfolk ved utbedringen skulle dette ha blitt oppdaget på dette tidspunkt. Det ble avslutningsvis nedlagt påstand om at selger måtte hatt kunnskap om fuktinnsig i vann og gulv, og at forholdet utgjorde et vesentlig avvik fra den standard som ble beskrevet i tilstandsrapport, egenerklæring og salgsoppgave.

FKK sendte brev til selskapet av 25.07.2006 (**bilag 10**). Forsikringsklagekontoret var usikker på om selger var kjent med fukt/råteskadene i kjelleren. Det kunne stilles spørsmål ved hvorfor selger ikke oppdaget forholdet, da fuktinntregningen ifølge rapporten hadde pågått over lang tid og kjøper oppdaget forholdet like etter overtakelsen. Kjøper foretok heller ingen bygningsmessige inngrep, men oppdaget likevel forholdet.

Kontoret var enig med selskapets vurdering vedrørende § 3-9 om at mangler knyttet til en drenering som var ca 40 år gammel vanskelig kunne anses å utgjøre vesentlige mangler. Videre anførte FKK imidlertid;

"Det som gjør denne saken spesiell er imidlertid at svikten i dreneringen, utifra mottatt dokumentasjon, synes i all hovedsak ikke å skyldes alderen, men feil helling i terrenget, som har medført at dreneringen har blitt merbelastet. Dette har igjen ført til fukt/råteskader i underetasje, som Pilmoor hadde en berettiget forventning om måtte være i god stand da store deler av denne var ombygget/påbygget i 2002. Videre bør det vektlegges at det var nødvendig med umiddelbar utbedring".

Etter dette satte FKK spørsmålstegn ved om ikke fukt/råteskaden i underetasjen kunne anses som en mangel i henhold til avhendingsloven, og ba om selskapets tilbakemelding.

Ved brev av 04.08.2006 til FKK opprettholdt selskapet sitt tidligere inntatte standpunkt (**bilag 11**). Kjøper ble opplyst i salgsdokumentasjonen at dreneringen var fra 1965. Da normal levetid for

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

drenering var anslått til mellom 20 og 60 år, ville det for kjøper uavhengig av hva som viste seg å være hovedårsaken til at dreneringen sviktet, være påregnelig at dreneringen kunne svikte på grunn av alder. Når dreneringen var 40 år måtte kjøper således være forberedt på at funksjonsvikt eller lekkasje kunne oppstå. Avslutningsvis anførte selskapet;

"Når det gjelder fukt i kjellerstuen er vi i utgangspunktet enige i at Pilmoor har en berettiget forventning om at den skulle være i god stand fordi den er relativt nyoppusset. Det er imidlertid ikke feil ved oppussingen som nå gjør at kjellerstuen er skadet; det er den sviktende dreneringen. Når årsaken til skaden fremstår som påregnelig, ser vi det ikke som naturlig at kjøper mottar erstatning for følgeskaden".

I brev av 22.01.2007 fra FKK til selskapet (**bilag 12**) ble det opplyst om at saken ville bli behandlet i Forsikringskadenemdna.

KFE bes om å ta stilling til om fukt/råteskaden i kjeller utgjør et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Videre bes KFE også å ta stilling til hvorvidt selger eventuelt takstmannen har misligholdt sin opplysningsplikt ved å ha gitt manglende informasjon knyttet til boligens drenering og terrengetilstand.