

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE - 072 30.01.2008

Saken omhandler: Mangelfull ventilasjon, § 3-7.

Enebolig fra 2004 solgt i 2006. Kjøpesummen var kr 3.555.000,-. Boligen ble i henhold til kjøpekontrakten § 8 solgt "som den er". Overtakelse var avtalt til 09.06.2006. Selger skal ha bygget huset selv som ansatt hos utbygger Fakta Bygg. Kort tid etter overtakelse ble det avdekket at det var utilfredsstillende ventilasjon i huset. Det er påberopt at det foreligger en vesentlig mangel og at selger har holdt tilbake opplysninger. For nemnda har kjøper frafalt sin anførsel om vesentlig avvik fra kontraktsmessig stand, slik at nemnda kun skal ta stilling til om det er holdt tilbake opplysninger om mangelfull ventilasjon.

Antatt økonomisk omfang: 50.000 – 90.000 kroner.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Etter klage ble fremmet overfor Klagekontoret For Eierskifteforsikring, har klager fremmet reklamasjon knyttet til lekkasje i kjeller. Forholdet er ikke vurdert av selskapet. Denne del av kravet avvises derfor fra behandling i nemnda. Det vises i denne sammenheng § 8, jf § 5 bokstav E i mandatet for klagenemnda.

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om eiendommens eksisterende ventilasjonssystem utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Avhendingslovens § 3-7

For at det påberopte forhold skal representere en mangel etter denne bestemmelsen er det et vilkår at selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Videre oppstiller loven et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene.

Overfor nemnda er det ikke dokumentert at det stilles krav til mekanisk ventilasjonssystem i boliger oppført i 2004. Det er heller ikke påvist at eiendommen har dårligere ventilasjon enn minimumskravene. Under enhver omstendighet er det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at ventilasjonen ikke var tilfredsstillende. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFE sak nr 11874-002-187.

Enebolig bygget i 2004 ble i 2006 solgt "som den er" jfr kjøpekontrakt (Bilag 1)

Forut for salget ble det blant annet utarbeidet salgsoppgave, boligsalgsrapport og egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikringen. (Bilag 2).

I Salgsoppgaven står følgende under punkt "Byggeår":

2004, alt arbeid utført av fagfolk.

I boligsalgsrapporten står følgende under punkt "Bad":

Bad i kjeller har kabinett i god stand. Tg 1. Fliser har bra utførelse, det er varme i golvet. Ventileringen er bra ivaretatt.

Kar og dusjløsning på loft er funnet i orden. Tg 1 Ventilering mangler må utbedres. Tg 3 Fliser er intakte, det er varme i golvet.

Under punkt "Vaskerom" står blant annet følgende:

Vaskerommet kunne ha øket ventileringen med tilluft via innerdøren.

Det bemerkes av sekretariatet at man ikke har kunnet fremskaffe boligsalgsrapporten i sin helhet, og at det kun er fremlagt forside og side 3 og 7 av til sammen 8.

I selgers egenerklæringsskjema er det krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjenner til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr. Videre er det krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjenner til feil ved el-anlegget/ andre installasjoner. Det er også krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjenner til om det er utført arbeider av ufaglærte personer.

CM ventilasjon AS besiktiget boligen og avga 28.08.2006 rapport over avdekkede forhold (Bilag 3). Fra denne hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Følgende ble funnet:

- *Ingen form for mekanisk ventilasjon.*
- *Ventiler i vegger og over vindu.*
- *Alle dører med terskeler.*
- *Ingen naturlig transport av luft i huset.*

Det anbefales følgende i rapporten for å oppnå ventilasjon som sikrer minimum ventilasjon, tilsvarende 0,5 luftutvekslinger pr time:

- *Gjennomgang av huset med spesialist for å vurdere om huset har fått fukt eller sopp/råteskader.*
- *Installere tilfredsstillende ventilasjon for å sørge for loftomskifte i rommet ihht gjeldende krav.*
- *Balansert ventilasjon med varmegjenvinning anbefales med tanke på energiøkonomi og for å være sikker på at gjeldende krav blir møtt*

Med rapporten var det vedlagt tilbud på utbedring. Tilbudet var på kr 65.874,- inkl mva.

Ved brev datert 29.08.2006 reklameres det over forholdet (Bilag 4). Det anføres at det ikke er noen sirkulasjon i luften i huset, noe som kan medføre helsekonsekvenser. I følge kjøper var det manglende ventilasjon på alle bad i huset, 3 stk, mens det i boligsalgsrapporten bare var anmerket manglende ventilasjon i husets hovedbad. Det gjøres gjeldende at huset ikke er bygget i henhold til forskriftene. Det anføres at takstmannen burde avdekket forholdet og avmerket det i takstrapporten.

Kravet avslås ved brev datert 06.09.2006 (Bilag 5). Det anføres at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at huset ikke tilfredsstillende forskriftskravene for ventilasjon. Det gjøres videre gjeldende at forholdet mellom utbedringskostnader og kjøpesum er for lavt til at det kan foreligge en mangel.

Fra brevet hitsettes:

Den faktiske siden av saken er fremlagt for vår tekniske konsulent. På bakgrunn av den fremlagte uttalelsen fra CM Ventilasjon, kan vi ikke se at det i tilstrekkelig grad er dokumentert at funksjonskravet i teknisk forskrift av 1997 ikke er ivaretatt.

På bakgrunn av det ovennevnte, er kravet ikke tilstrekkelig dokumentert. For eventuelt å dokumentere kravet, bør dere vurdere å innhente målinger av boligens luftgjennomstrømming. Målingene må imidlertid eventuelt innhentes for egen regning og risiko.

Kravet opprettholdes i brev datert 19.09.2006 (Bilag 6). Fra brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vi mener selger har unnlatt å gjøre kjøper oppmerksom på informasjon som han måtte ha kunnskaper om- og at dette hadde betydning for handelen. Selger burde gjort oss oppmerksom på at huset ikke er bygget ihht forskriftene – som jeg mener vi absolutt kunne forvente oss av et så nytt hus. I tillegg er ikke dette nevnt av takstmann i hans rapport.

Videre anføres det at dersom selger ikke visste om forholdet ville det uansett foreligge en vesentlig mangel slik at avhendingsloven § 3-9, annet punktum er oppfylt. Fra brevet hitsettes:

Vi mener absolutt dette er en vesentlig skjult feil som vi ikke hadde grunn til å forvente oss bortsett fra hva som er nevnt i takstmannens rapport.

Det anføres at forskriftsmanglene er tilstrekkelig dokumentert gjennom uttalelsene til CM Ventilasjon AS. Det anføres videre at utbedringskostnadene er vesentlige og at det vil kunne påløpe ytterligere skader og utgifter dersom forholdet ikke blir utbedret. Det stilles også spørsmålstegne ved om det er hensiktsmessig å benytte seg av en prosentsats for forholdet mellom utbedringskostnader og kjøpesum, da dette vil medføre at et forhold som er en mangel i en del av landet ikke utgjør en mangel dersom huset hadde ligget et annet sted. Det anføres også at forholdet medfører en helserisiko.

I brev datert 06.09.2006 (åpenbart feildatert) opprettholder selskapet sitt avslag (Bilag 7). Det anføres at funksjonskravene som fremkommer i dokumentasjonen fra CM Ventilasjon AS ikke er forskriftskrav. Om punktene avdekket av CM Ventilasjon uttales:

- 1) Ingen form for mekanisk ventilasjon. Dette er for øvrig ingen krav til at et ventilasjonsanlegg i en eiendom er mekanisk, det holder med at det foreligger naturlig avtrekk.*
- 2) det er funnet ventilatorer i vegger og over vindu. Det vil si at det er avdekket at naturlig avtrekk foreligger i eiendommen.*
- 3) alle dører med terskler. Byggeteknikk har de fleste rom slik det bygget opp terskler. Det er ikke opplyst at dette skal ha en negativ karakter.*
- 4) ingen naturlig transport av luft i huset. Imidlertid er dette ikke dokumentert sett i sammenheng med veiledningen til tilfredsstillende luftkvalitet.*

Det vises så til boligsalgsrapporten og opplysningene gitt der. Det uttales:

I boligsalgsrapporten datert 21.03.06 er det på side 7 opplyst under punktet bad for bad på loft at "Ventilering mangler må etableres" og som er gitt tilstandsgrad 3. Tilstandsgrad 3 vil si kraftige symptomer. Under punkt for vaskerom er det gitt opplysninger om at "Vaskerommet kunne ha økt ventileringen med tilluft under innerdøren". De gitte opplysninger om de to rom i eiendommen med større fuktighetsbelastning viser som følge av veiledningen til teknisk forskrift, at de rommene medfører dårligere luftkvalitet i eiendommen. Ettersom opplysningene ble gitt på visning og dere gjort kjent med før kontraktsinngåelsestidspunktet har dere kjent til disse opplysningene og således plasseres risikoen hos dere.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre anføres det at utbedringskostnadene sammenholdt med kjøpesummen er for lave til at forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventbar stand. Det uttales også:

Ettersom det ikke er dokumentert at funksjonskravet til tilfredsstillende luftkvalitet etter veiledningen til teknisk forskrift ikke er ivaretatt blir det vanskelig å fremsette rettingskrav overfor Fakta Bygg AS ettersom det således ikke er dokumentert at Fakta Bygg AS skal ha utført arbeider i strid med håndverkertjenesteloven.

Saken klages inn for forsikringsklagekontoret ved brev datert 17.10.2006 (Bilag 8). Fra brevet hitsettes:

Etter at vi flyttet inn er det avdekket at huset ikke er bygget ihht gjeldende forskrifter når det gjelder ventilasjon.

Huset har ingen form for mekanisk ventilasjon bortsett fra på kjøkken. Det eneste boligsalgsrapporten påpeker som en mangel i forbindelse med ventilasjon, er at det mangler tilstrekkelig ventilasjon på det ene badet, og at det burde vært tilluft under dør på vaskerom. Dette var vi klar over og innstilt på å utbedre. Ellers i huset er det ventiler i alle rom. Vi hadde ingen grunn til å tro at dette ikke var nok som ventilasjon i huset. Når vi hadde bodd i huset en stund viser det seg at dette ikke er på langt nær godt nok for å tilfredsstillende et innemiljø som kan aksepteres og er ihht gjeldende forskrifte/veiledninger. Vi mener selger må ha vært klar over dette og unnlatt å informere oss om denne svakheten. Og når boligsalgsrapporten ikke nevner noe mer enn beskrevet over – er dette helt klart en skjult mangel.

Det er ingen naturlig transport/ utskifting av luft i huset. Dette kommer blant annet av at alle dørene har tette terskler, samt at ventiler i rom er plassert på samme vegg slik at det ikke blir sirkulasjon

Kjøper mener selger kjente til dette. I forhold til avhendingsloven § 3-9, annet punktum anføres det at det ikke kan legges vekt på størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen, da dette vil variere etter hvor i landet huset ligger. Det anføres videre at ventilasjon burde vært viet mer plass i boligsalgsrapporten for et såpass nytt og "tett" hus.

I brev datert 03.05.2007 etterspør forsikringsklagekontoret selgers kommentar til saken (Bilag 9).

Det fremlegges rapport utarbeidet av CM Ventilasjon AS fra befaring av ventilasjonsanlegg datert 01.06.2007 (Bilag 10). Det fremkommer at ventilasjonen ikke tilfredsstillende forskriftskravene. Fra rapporten hitsettes:

Ventilasjonsmetoden som er benyttet i denne boligen er ikke tilfredsstillende ihht gjeldende krav i REN.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Tanken som ligger til grunn for benyttet ventilasjonsmetode for oppholdsrom er at frisk luft skal komme inn og ut gjennom ventiler i vegg, definert som naturlig ventilasjon, men for at dette skal fungere så må det være ventiler på minst to av sidene i det rom som skal ventileres. For alle våtrom og kjøkken er prinsippet at avkastluft skal evakueres over tak via takhatt. (skorsteinseffekt, ref. REN § 9.31). Takhatter er ikke montert for noen av de nevnte romtyper. For denne boligen så oppfyller ingen av rommene gjeldende krav, det er heller ikke mulig i ettertid å utbedre denne metoden for å tilfredsstillere kravene.

Videre er det ikke mulig for transport av luft mellom rom/områder i huset da alle dører er utstyrt med terskler.

Det er ikke installert noen form for mekanisk ventilasjon i boligen. (kjøkken ventilator kan ikke regnes som system for grunnventilasjon) Resultatet av dette er at alle rom inklusiv alle våtrom/bad pr. i dag er uten tilfredsstillende ventilering.

Det er stor sannsynlighet for at det på sikt kan oppstå råte og fuktskader, og at det kan dannes sopp.

I brev datert 20.06.2007 opplyser Protector Forsikring ASA at de ikke har fått tilbakemelding fra selger og at selger har flyttet til Island (Bilag 11).

Sekretariatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring konkluderer i sin avgjørelse datert 10.07.2007 med at det ikke foreligger en mangel (Bilag 12). Sekretariatet finner at det ikke er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet finner at kjøper har grunn til å stille høye krav til en så ny eiendom, og at det bør kunne kreves at ventilasjonen fungerer tilfredsstillende. Sekretariatet finner imidlertid at utbedringskostnadene sammenholdt med kjøpesummen er for lave til at forholdet kan utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2. Pkt.

I brev datert 08.08.2007 ber kjøperne klagenemnda ta stilling til kravet. Det anføres at selger burde kjent til forholdene siden han har bygget og bebodd huset, og at han som tømmermann må ha kjennskap til problematikk knyttet til manglende ventilasjon. Det opplyses også om at det har oppstått en fuktskade i kjeller som følge av dårlig ventilasjon.

Kjøper har ved brev datert 13.10.2007 fremmet nye krav mot Protector Forsikring ASA (Bilag 13). Kravet gjelder lekkasje i kjeller. Dette kravet er imidlertid ikke behandlet av Protector Forsikring eller sekretariatet for eierskifteforsikring og sekretariatet finner derfor grunn til å anbefale at Klagenemnda ikke tar stilling til denne del av kravet inntil Protector Forsikring ASA har behandlet det.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda bes ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, første punktum jfr § 3-7.