

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 176

01.03.10

Saken omhandler: Sviktende drenering og fuktproblematikk i kjeller, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1987, ble mai 2008 solgt "som den er" for kr. 8 100 000,-. Overtakelsen fant sted 01.09.2008. I september 2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet) over fukt i store deler av kjelleren som følge av sviktende drenering. Kjøper utarbeidet skaderapport som konkluderte med at knotteplast var ufullstendig avsluttet ved terreng. Selskapet rekvirerte takstmann som konkluderte med at fuktskadene skyldtes svikt i drenering og fuktsikring, samt at taknedløp ikke var ført tilstrekkelig langt unna grunnmuren. Selskapet avslo kjøpers krav med den henvisning at det hadde blitt gitt opplysninger om fukt og sviktende drenering i salgsdokumentasjonen. Eiendommen var ikke i vesentlig dårligere stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble blant annet vist til at dreneringen var 21 år gammel, og var innenfor det tidsintervall hvor utskiftning kunne være påregnelig (20 - 60 år). Kjøper opprettholdte sitt krav og anførte at grunnen under huset tilsa at dreneringen skulle hatt en levetid på minst 40-60 år. Etter at dreneringen hadde blitt omlagt ble det utarbeidet ny skaderapport som fastslo at det ved etableringen av dreneringen i 1987 hadde blitt gjort en rekke feil som gjorde dreneringen utett. Etter et nytt avslag fra selskapet klaget kjøper saken inn til KKFE, og krevde kr. 630 000 kr i prisavslag/erstatning for dreneringen og de innvendige fuktskader. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at det reklamerte forhold ikke utgjorde en mangel etter § 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets avgjørelse, og har klaget saken inn til KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 630 000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Avhendingsloven § 3-7 og § 3-8

Når det gjelder vurderingen av forholdene i henhold til disse bestemmelsene er nemnda i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet sin uttalelse av 17.11.09. Vurderingen er tatt inn i redegjørelsen. Det vises derfor til denne.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avhendingsloven § 3-9

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 utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Dersom man kun legger levetidsbetraktninger til grunn, mener nemnda at svikten ved dreneringen nok inntraff før den burde. I den foreliggende saken var det imidlertid opplyst at dreneringen på eiendommen hadde nedsatt funksjon. Videre var det påvist innvendig fukt og skader som en følge av dette. Klager måtte derfor forvente at det ville bli nødvendig å utføre arbeider både utvendig og innvendig. I foreliggende sak er utbedringskostnadene betydelige. Eiendommen er muligens i dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Tatt i betraktning opplysningene som var gitt, mener imidlertid nemnda at avviket ikke er så betydelig at eiendommen kan sies å ha vært i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-572

Enebolig ble mai 2008 solgt "som den er" for kr. 8 100 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"BYGGEÅR:

Oppført i 1987, påbygget i 1990...

... UTSTYR/STANDARD:

... U.etc. er velegnet for praktikantdel da egen inngang...".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte boligen i 1987 og hadde bodd i boligen i 21 år. Videre opplyste selger i spørsmålene:

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

... Tilleggskommentarer:

Etter å ha bodd i boligen siden 1987 har vi ikke hatt problemer med fukt i kjelleren før takstmannen gjorde oss oppmerksom på fuktmerker i hybel/praktikantdel."

I forbindelse med salget ble det også utformet boligsalg rapport datert 14.04.2008 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"Grunn og fundamenter

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelser: Betongplate på antatt kultet grunn.

Gulv på grunn

Beskrivelser: Støpt på antatt isolert/kultet grunn.

Grunnmur

Vegger mot grunn

Beskrivelser: Grunnmur i antatt Leca. Hovedsakelig utført og kledd med plater på innsiden.

Vurderinger: Registrert felt med fuktutslag på yttervegg i hjørne mot nordvest og nordøst. I hjørne mot nordvest er det fuktskade i utført vegg og i laminatgulv. I hjørne mot nordøst er det antydning til fuktskade i utført vegg og gulvlist.

Noe fuktutslag på yttervegg i vaskerom.

TG: 2.

Drenering

... Beskrivelser: Drenering fra byggeåret.

Vurderinger: Drenering med noe redusert funksjon. Taknedløp bør ledes ut fra grunnmuren.

Levetider: Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

TG: 2."

Kjøper overtok boligen 01.09.2008 (**bilag 1**). På overtakelsesprotokollen fremgikk det at bobling i maling i boder nede måtte undersøkes, men at det ikke medførte tilbakehold av penger (**bilag 5**).

I brev av 21.09.2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 6**). Det ble reklamert over fukt i store deler av kjelleren. Av reklamasjonen hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"I forbindelse med overtakelse av eiendommen ... oppdaget vi en lang stripe luftbobler i malingen på innsiden av muren i yttervegg i kjellerbod. Vi bemerket derfor i tekstfeltet i overtakelsesskjemaet at luftboblene måtte undersøkes. Veggene var ikke synlig under visning da den var dekket av hyller fylt med innhold. Vi fant også like etter overtakelse stor svarte fuktflekker på veggene bak et garderobeskap (skapet var uten bakvegg) i kjellerboden ved siden av førstnevnte bod. Disse flekkene var heller ikke synlig under visning da skapet var fylt opp og lukket.

På bakgrunn av observasjonen nevnt ovenfor engasjerte vi takstmann og bygningstekniker Rune Johansen – MNTF for nærmere undersøkelse av huset. Johansen registrerte meget høye verdier av fukt i store deler av kjelleren. Han fant også at knotteplast flere steder er ufullstendig avsluttet, og at utvendig nedløpsrør opp mot garasjen er kappet over bakkenivå og forsøkt ledet ut fra veggene. I henhold til Johansens rapport (se vedlegg) er fuktskadene så omfattende at eiendommen må dreneres for at kjelleren skal kunne benyttes som normalt for bolig bygget 1986/87.

I dag 21. september har vi også avdekket fukt i sponplater under parkett på soverommene i 1. etasje. vi vil få undersøkt dette nærmere for å avdekke årsaken, og kommer tilbake med ytterligere dokumentasjon vedrørende dette.

I tillegg til høye kostnader og alle praktiske ulemper utbedringsarbeidet vil medføre innvendig og utvendig, vil vi også måtte utsette å ta i bruk kjelleretasjen inntil fuktskadene er utbedret. Dette får konsekvenser for oss ved at vi må utsette etablering av hybelleilighet og vi taper inntekter i forhold til utleie av denne. I tillegg vil det bli forsinkelse i planlagt oppussing av resten av kjelleren, og vi vil i en periode få mindre bruksareal enn vi hadde regnet med da vi kjøpte eiendommen.

I boligsalgsrapporten vi fikk forelagt i forkant av boligkjøpet ble det oppgitt registrert fuktutslag på yttervegg i hjørnet mot henholdsvis nordvest og nordøst samt noe fuktutslag på yttervegg i vaskerom. Det bemerkes videre at taknedløp bør ledes bort fra husveggen. Det opplyses i samme rapport at boligen er solid bygget, og at normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

På grunnlag av vesentlige uoverensstemmelser mellom informasjon gitt i salgsprospekt og boligsalgsrapport i forkant av kjøpet av [eiendommen] ... krever vi at selger/Protector engasjerer håndverkere for å utbedre manglene så snart som mulig, og uten kostnader for oss...

... I henhold til vedlagte rapport... er kostnadene knyttet til drenering, inkludert tilbakestilling til normal stand, estimert til kr 340.000 eksklusiv merverdiavgift. Beløpet vil øke dersom det er behov for å omgjøre vegger og vindusgrubber, noe som først vil bli avklart når utvendig oppgraving er utført.

I tillegg krever vi erstatning for tapte leieinntekter i perioden for planlagt utleiestart 1. november 2008 og frem til faktisk utleiestart. Leieinntekten er anslått til kr. 8.000 pr måned...".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte takstrappport av Rune Johansen datert 11.09.2008 (**bilag 7**). Av rapporten hitsettes:

"KONKLUSJON

Ved måling av fukt ... er det med fuktindikator Trotec 650 registrert høy fuktutslag i hele langveggen, kortveggen mot biloppstillingsplass og veggen ned mot vaskerommet...

... Utvendig er nedløpsrør opp mot garasjehjørnet kappet ca. 30 cm over bakkenivå og forsøkt ledet ut fra veggen – og dette må være kjent for tidligere eier og skulle vært opplyst til utførende i boligsalgsrapporten.

Knotteplast er flere steder ufullstendig avsluttet ved terreng, dvs enten avsluttet uten topplist eller kappet ved kjellervinduer uten avslutninger eller avsluttet ett stykke nede i bakken med muligheter for fukt bak knotteplasten.

Hele langveggen, kortveggen og vegg fra kortvegg ned mot kjellernedgang må dreneres om kjeller skal kunne benyttes som normalt for bolig bygget i 1986/87.

Det er ikke mulig å kalkulere eksakt kostnad pga. uteplass, men dette kan kalkuleres etter at terrassen er fjernet.

Det er allikevel gjort estimerte kostnad ved utskiftning/omgjøring av drenering, samt tilbakestilling til normal stand til kr. 340 000,- + merverdiavgift.

Denne summen må muligens økes om også vegger og vindus grubber må gjøres om, dette er ikke mulig å forutsi før utvendig oppgraving er utført."

Selskapet bekreftet mottak av reklamasjonen i brev av 29.09.2008 (**bilag 8**). Selskapet ville foreta en vurdering når alle fakta var klarlagt.

Selskapet rekvirerte BEST Totalentreprenør AS til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet takstrappport datert 29.10.2008 (**bilag 9**). Av rapporten hitsettes:

"2.1 PÅBEROPT FORHOLD

- Bygningsdelens alder, 20 år.

Referansenivå. Byggeforskrifter av 1985. Normal håndverksskikk på byggetiden og fremlagt salgsdokumentasjon.

... - Det er påvist til dels omfattende fuktinnslag i kjeller.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- Ved besiktigelsen ble det observert fuktmerker og registrert skadelig fukt i de fleste rom i kjelleren spesielt langs den ene ytterveggen ved kjølebod og disponibelt rom kortvegg, ved disponible rom, samt vaskerom. Kjellerstue synes å være uskadet.
- Forholdet er synlig.
- Årsak til fuktskaden skyldes svikt i drenering og fuktsikring og taknedløp som ikke er ført tilstrekkelig unna grunnmuren. Samt trolig noe kondens.

2.2 KONKLUSJON

- Forholdet skyldes svikt i drenering, bortledning av overvann og fuktsikring. Det kan påpekes flere mindre feil og mangler på fuktsikring og taknedløp rundt boligen. Disse feilene skyldes manglende håndverkmessig utførelse og må anses som svikt i forhold til referanse. Det er i boligsalgsrapport opplyst om fuktutslag flere steder i kjelleren samt at det er opplyst om tegn til svikt i drenering og mangler ved taknedløp. Skadene i kjelleren må sies å være en direkte følge av disse opplyste forhold og det må derfor synes som påregnelig at omfang på skadene kan avvike noe.
- På bakgrunn av de opplysninger som fremkommer i salgsdokumentasjonen anses ikke forholdet som svikt...

... 3.2 UTBEDRINGSKOSTNADER

- Det er ikke gjort detaljert kalkulering av kostnadene men de anslåtte kostnader foretatt av Rune Johansen kan støttes av undertegnede...".

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 31.10.2008 (**bilag 10**). Det ble anført at selger ikke hadde gitt uriktige opplysninger eller holdt tilbake opplysninger om eiendommen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde gitt opplysninger om forholdet i salgsdokumentasjonen. Videre var ikke eiendommen i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne regne med etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Av vesentlighetsvurderingen hitsettes:

"Etter det opplyste er dreneringen fra byggeåret, mao 1987. Dette innebærer at dreneringen er 21 år. alder er i seg selv et symptom på bygningsdelens tilstand og enhver bygningsdel har en begrenset levetid.

Norsk Byggforskningsinstitutt (NBI) utarbeider tabeller som beskriver utskiftningsintervaller for ulike bygningsdeler ... Drenering har en levetid på mellom 20 og 60 år. Det betyr at allerede etter 20 år er det påregnelig at den svikter. I denne saken er kjeller og drenering fra boligens byggeår (1987). Dreneringen er således 21 år gammel. Allerede etter 20 år vil dreneringen kunne svikte, og det vil gradvis trenge inn fukt gjennom muren. Når det har gått så lang tid som nå har gått, er det påregnelig at det gradvis har trukket inn fukt og forårsaket råteskader. Dette er med andre ord et resultat av elde og slitasje, og utbedringer av dette er å anse som normalt og påregnelig vedlikehold for en bolig av denne alder.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er videre opplyst i boligsalgsrapporten at dreneringen har en noe redusert funksjon, og er i denne sammenheng gitt TG 2. TG 2 er angivelsen før TG 3 som indikerer total funksjonssvikt, jf. definisjonene på side 2 i boligsalgsrapporten fremskaffet i anledning salget.

Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn objektivt påregnelig, jf. avhl. § 3-9 annet punktum. Ut i fra boligens alder, tilstand og de opplysninger som er gitt må skaden anses påregnelig.

Som nevnt ovenfor er også utbedringskostnadene et forhold som skal hensyntas i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 9 annet punktum. Det følger av rettspraksis og juridisk teori at utbedringskostnadene, etter standardhevingsfradrag, må utgjøre mellom 3-5 % av kjøpesummen for at forholdet skal kunne sies å være vesentlig. Når det gjelder standardhevingsfradraget vil dette bli satt på bakgrunn av forventet gjenværende levetid på det anførte forholdet. Bakgrunnen for dette fradraget er at man ved å utbedre skaden får en bygningsdel med en vesentlig lenger levetid enn hva man i utgangspunktet kunne forvente.

I herværende sak er dreneringen over 20 år på overtakelsestidspunktet. Dette innebærer at man objektivt sett må forvente at utbedringer må foretas. Det er videre gitt omfattende risikoopplysninger i salgsdokumentene hvorpå det er gitt tydelige signaler på at det her ikke er tale om en drenering som vil holde opp mot maksimal forventet levetid. Protector Forsikring ASA vil signalisere at standardhevingsfradraget etter dette ville kunne bli beregnet til minimum 50 %. Vi har imidlertid ikke konkret tatt stilling til dette da vi mener at vilkårene i avhl. § 3-9 annet punktum uansett ikke er oppfylt.”

Kjøper opprettholdt sitt krav i brev av 18.12.2008 (**bilag 11**). Kjøper hadde fått en ytterligere takstmann til å gjennomgå eiendommen. I brevet anførte kjøper:

”Vi har latt en ytterligere takstmann (takstmann Torbjørn Grobstok ved Takstsenteret på Bekkestua) gjennomgå eiendommen og han bekrefter at reparasjon av drenering og omfattende innvendige råteskader vil overstige kr. 400 000,- inkl mva.

I tilstandsrapporten som forelå da vi kjøpte huset ble det opplyst om noe redusert funksjon på dreneringen og at taknedløpene burde ledes ut fra grunnmuren. Med bakgrunn i dette la vi til grunn at dreneringen var funksjonell og at den kunne forbedres ved å lede vannet fra taknedløpet vekk fra grunnmuren. Et hus bygget i 1987 skal være utstyrt med grunnmursplast og drensledninger i plast av samme kvalitet som benyttes på nye hus i dag, og vi la selvsagt til grunn at huset og drenssystemet var bygget på fagmessig måte. Når huset slik som her er bygget på fjellgrunn, som i seg selv vil drenere vekk vann, har vi fått opplyst at en normal levetid for drenssystemet vil kunne være minst 40 - 60 år. Det sammenbrudd som åpenbart foreligger er derfor helt upåregnelig.

Ut fra de innvendige råteskader som er avdekket, som skyldes fuktinntregning som må ha pågått over flere år, er det åpenbart at dreneringen må ha brutt sammen for flere år siden og at dette ikke kan

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

skyldes elde og slitasje, men mest sannsynlig feil begått allerede da huset ble bygget. Det presiseres at dreneringssystemet åpenbart ikke en gang har klart seg i de 20 år som NBI beskriver som minimum levetid (20-60 år), og at et drensssystem som kun klarer seg i 20 må forutsettes å være lagt i helt andre grunnforhold enn det som er tilfelle for denne eiendom, som etter det vi har erfart, mht levetid, hører hjemme i andre enden av skalaen, 40 - 60 år.

I forhold til vesentlighetsvurderingen under avhendingsloven § 3-9 som dere viser til i ovennevnte brev, har vi bragt i erfaring at denne boligen ikke utelukkende regnes skjematisk som prosentandel av boligens salgssum, 3-5 %, slik som dere beskriver, men at det må foretas en konkret vurdering av mangelen. Som nevnt over er dette en omfattende og helt upåregnelig dreneringssvikt og det er avdekket omfattende følgeskader inne i huset. Dette er på ingen måte påregnelig for et hus bygget i 1987 og det ligger klart utenfor det vi har akseptert å bære risikoen mht. evt. Skjulte feil og mangler.

Vi ønsker om mulig å løse saken som ledd i en utenrettslig løsning og kan være villig til å diskutere en omforent løsning der vi bærer en andel av utbedringskostnadene. Hvis vi ikke når frem til en løsning vil vi engasjere advokat og få vårt krav prøvet rettslig.

Under henvisning til ovennevnte tilbyr vi å forlike saken mot en utbetaling på kr. 200.000,-”.

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev av 22.01.2009 (**bilag 12**). Selskapets tidligere anførsler ble fastholdt.

Etter omlegging av dreneringen ble det utarbeidet rapport fra Gravco AS datert 06.05.2009 (**bilag 13**). Det ble vedlagt bilder av forhold som ble avdekket under utbedringen. Av rapporten hitsettes:

“Gravco AS ble tilkalt av huseier etter problemer med vanninnsig i kjelleren. Det ble utarbeidet et tilbud som omfattet prøvegraving på et punkt og graving for omlegging av dreneringen rundt hele huset. Det ble besluttet å prøvegrave for undersøkelse av dreneringen.

Ved avdekkingen av den eksisterende drenering ble det avdekket alvorlige feil som ble begått da dreneringen ble etablert, antakelig da huset ble bygget nytt. Det ble også foretatt rørinspeksjon av drensledningen. Denne viste at utløpet gikk i grunnen under kjellernedgangen og at ledningen var sammenklemt grunnet store stein som var benyttet til tilbakefylling. Grunnmursplasten var på flere steder ikke ført ned i grunnen til drensledningene, men var avsluttet et stykke oppe på veggen, slik at vann har blitt liggende direkte mot den ubeskyttede grunnmuren og også samlet seg oppå grunnmurssålen, hvor vannet deretter har trengt gjennom grunnmuren og inn i boligen.

Massene som var benyttet ved tilbakefylling bestod av mye stor og grov stein som har lagd hull i grunnmursplasten. Dreneringen var svært mangelfull og ødelagt og den har derfor aldri kunnet fungert tilfredsstillende.

Dreneringen er nå lagt om rundt hele huset.”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 26.06.2009 opprettholdte kjøperne kravet (**bilag 14**). Det ble fremlagt en rekke bilder av forholdet. Av brevet hitsettes:

“... Vedlagt følger kopi av dom avsagt av Hålogaland lagmannsrett den 25.9.2006. Her hadde kjøperen av et bolighus med 21 år gammel dreneringssystem (samme alder som i vår sak) reklamert på fuktinntregning og innvendige følgeskader. I salgsdokumentasjonen i denne sak var det drens-systemet gitt tilstandsgradering (TG) 1-2. Det fremgår av dommen at TG 1 angir at elementet er begynt brukt og har påbegynt slitasjeløpet og at TG 2 angir at det er feil/slitasje/skader som trenger utbedring.

Også i denne sak hadde eierskifteforsikringsselskapet avvist kjøperens krav under henvisning til opplysningene i salgsoppgaven og under henvisning til opplysninger om forventet levetid på 20 - 60 år for drens-systemer.

Lagmannsretten la til grunn at drensledningene var lagt for høyt, og at det var tilbakefylt med feil masser, at drens-systemet ikke hadde fungert etter sin hensikt på langt tid, og at dette ikke var forskriftsmessig lagt da boligen ble bygget.

I forhold til forventet levetid uttalte lagmannsretten: “Lagmannsretten antar at der et forskriftsmessig lagt dreneringsanlegg må utskiftes allerede etter 20 år, må det foreligge ekstraordinære påvirkningsforhold. Slike forhold kan ikke ses å foreligge i denne saken.”

Vedd utmåling av prisavslaget foretok lagmannsretten i denne sak et skjønnsmessig aldersfradrag som var basert på takstmannens konkrete vurdering om drens-systemets forventede levetid.

Kjøper fikk videre medhold i sitt krav om prisavslag for innvendige skader.

Vi har til Gravco AS utbetalt til sammen kr. 250.000,- inkl mva. Gjenstående arbeider for å tilbakesette hagen til den stand den var i før gravingen startet er taksert til kr. 102.000,- inkl mva (pristilbud fra Gravco AS). Ovennevnte avgjørelse fra Hålogaland lagmannsrett tilsier at vi for mangler ved dreneringen har krav på et prisavslag som minimum utgjør 2/3 av disse kostnadene, dvs. kr. 233.000,-.

Utbedring av innvendige mangler er kostnadsberegnet i takstrapporten fra takstmann Torbjørn Grobstok til kr. 208.000,- inkl. mva.

Utlegg til takstmenn utgjør kr. 8.000,- inkl mva.

Fuktmåling utført av Polygon AS utgjør kr. 3.500,- inkl mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre har vi måttet utsette å ferdigstille hybelleilighet i kjeller som var planlagt utleid fra 01.01.09. Tapte leieinntekter er hittil beregnet til kr 42.000,-.

Vårt samlede krav utgjør kr. 496.500,-...

... Under henvisning til ovennevnte tilbyr vi å forlike saken mot en utbetaling på kr. 400.000,-."

Vedlagt kjøpers brev fulgte dom fra Hålogaland lagmannsrettsdom 25. september 2006 (LH-2006-13671) (**bilag 15**).

Best Totalentreprenør AS utarbeidet tilleggsrapport datert 04.08.2009 (**bilag 16**). Her ble det bemerkt:

"Teknisk vurdering: Det synes klart ut fra Gravco sin rapport at de utførte fuktsikringsarbeider er mangelfullt utført og de må sådan betegnes som svikt i forhold til gjeldende byggeforskrifter. De avdekkede skader i kjelleretasjen er en direkte følge av dette.

Konklusjon: Se konklusjon i tidligere rapport av 29.10.08.

Til denne vil jeg, etter gjennomgang av saken på nytt etter siste krav, tillegge at det i boligsalgsrapporten omtales fuktmerker/skader på innvendig gulv og vegger i kjeller og noe redusert funksjon på drenering. Både grunnmur og drenering er gitt tilstandsgrad 2, som betyr at det er registrert middels sterke symptomer på svikt. Videre er det anbefalt å føre taknedløp bort fra grunnmur. Årsak til svikt i drenering sies det ikke noe om. Dette fordi det ikke er mulig å si noe sikkert om dette uten inngrep.

Når det nå viser seg at det er feil utførelse av drenering/fuktsikring som er årsak til funksjonssvikt og innvendige skader endrer ikke dette undertegnedes konklusjon i saken om at det er gitt klare opplysninger i salgsdokumenter som direkte berører de avdekkede forhold og at de derfor, med referanse i salgsdokumentasjonen, ikke kan betegnes som svikt."

Selskapet opprettholdte avslaget i brev av 10.08.2009 (**bilag 17**), og det ble vist til tidligere brev av 31.10.2008 og 22.01.2009 (**bilag 10 og 12**).

Kjøper klaget saken inn til KFE i brev av 06.11.2009 (**bilag 18**). Kjøper hadde ferdigstilt reparasjonsarbeidende, og krevde til sammen utbetaling på kr. 630 000,- i prisavslag/erstatning. Av klagen hitsettes:

"I forhold til konklusjonen i siste rapport fra Protector's takstmann...er det å bemerke at salgsdokumentasjonen på eiendommen på ingen måte ga signal om at det forelå en omfattende skade og at huset var bygget uten at minimumskravene i byggeforskriften var fulgt.

Alle tidligere krav og anførsler opprettholdes for klagenemnden."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken 17.11.2009 (**bilag 19**). Sekretariatet kom til at sviktende drenering og fuktskader ikke utgjorde mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Når det gjaldt mangelsvurderingen etter §§ 3-7 og 3-8 bemerket sekretariatet:

"Det følger av avhendingsloven § 3-7 at eiendommen vil ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold som kjøper kunne regne med å bli informert om dersom man kan gå ut fra at det kan ha virket inn på avtalen.

Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at dreneringen var utført i strid med byggeforskriftene. Det er i rapporten fra BEST entreprenør AS av 04.08.2009 at en avdekking av årsakene til skadene ville kreve inngrep i bygningen. Det er opplyst i boligsalgsrapporten at rapporten bygger utelukkende på visuell befaring av eiendommen og at konstruksjon/ bygningsdeler ikke har blitt åpnet. Etter Sekretariatets vurdering er det derfor ikke grunnlag for å anta at takstmannen kjente eller måtte kjenne til at dreneringen var forskriftsstridig.

Det er i boligsalgsrapporten opplyst om fuktgjennomslag og fuktskade i kjelleren. Det er ikke sannsynliggjort at selger eller takstmann kjente eller måtte kjenne til fuktskader utover det som fremkommer av denne.

Det er, etter sekretariatets oppfatning, ikke dokumentert at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Spørsmålet blir så om det foreligger en mangel etter avhendingloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at selger har gitt uriktige opplysninger.

Det er ikke dokumentert at selger eller takstmann har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8."

Videre kom sekretariatet til at det reklamerte forhold ikke utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her ble det bemerket:

"Et viktig moment i vurdering av om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum vil være forholdet mellom utbedringskostnadene størrelse og kjøpesummen for eiendommen.

Sekretariatet bemerker at det kun er utbedringskostnadene som skal tas med i beregningen av utbedringskostnadene. Andre poster, som eksempelvis utgifter til taksering og tapte leieinntekter er erstatningsposter, som eventuelt vil kunne kreves dekket dersom det foreligger en mangel og det foreligger et ansvarsgrunnlag.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er ikke dokumentert hva utbedringskostnaden for de innvendige skadene vil være. Sekretariatet vil bemerke at det i salgsdokumentasjonen var opplyst om fuktskader innvendig. Disse skadene kan følgelig uansett ikke medregnes. I og med at det ikke foreligger noen dokumentasjon av hvilke innvendige arbeider som må utføres, kan ikke sekretariatet ta hensyn til disse kostnadene ved beregningen.

Det legges til grunn at nødvendige utbedringskostnader for utomhusarbeidene beløper seg til kr 368.000,- inkl mva. Det utgjør om lag 4,5 % av kjøpesummen. Det er såpass høyt at det ikke er grunnlag for å utelukke at det kan foreligge en mangel kun ut fra utbedringskostnadene alene.

I salgsdokumentasjonen er det opplyst om fuktutslag på innvendige vegger og gulv i kjeller. Fuktsikringen er derfor gitt tilstandsgrad 2. Det er videre opplyst i salgsdokumentasjonen at dreneringen har noe redusert funksjon. Det er også opplyst at normal levetid for drenering er 20-60 år.

Det er fremlagt en dom fra Hålogaland Lagmannsrett. Sekretariatet skal bemerke at den saken skiller fra foreliggende ved at det i den saken tilsynelatende ikke var opplyst om skader, fuktinntrengning eller funksjonssvikt på dreneringen. Sakene er således ikke identiske.

Sekretariatet skal bemerke at det ikke er ført dokumentasjon for hva slags grunnforhold det er på eiendommen. Etter sekretariatets oppfatning har derfor ikke kjøper godtgjort at det var grunn til å forvente en levetid i øvre sjikt av den forventede levetid. Sekretariatet legger derfor til grunn at det for kjøper ikke var helt upåregnelig at dreneringen kunne måtte skiftes ut, selv om det neppe var noe kjøper konkret hadde forventet.

Sekretariatet har kommet til at eiendommen avviker fra hva kjøper kunne forvente. Imidlertid er avviket, etter sekretariatets oppfatning, ikke vesentlig. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. ”.

Kjøper klaget saken til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 12.12.2009 (**bilag 20**). Av klagen hitsettes:

”Klagekontoret etterlyser dokumentasjon av grunnforhold som kan bekrefte at det for denne eiendom kunne forventes en levetid på dreneringen i øvre sjikt i forhold til den generelt forventede levetid som er angitt med et intervall på 20 – 60 år og som vil avhenge av de stedlige forhold. Vedlagt denne klage følger dokumentasjon fra Gravco AS på at byggegraven på eiendommen er skutt ut i fjell og at husets grunnmur står på fjell/steinfylling. Videre er det vedlagt en vurdering av forventet levetid for drenering i [eiendommen] fra takstmann Torbjørn Grobstok. Vurderingen konkluderer med at ut fra topografi, beliggenhet i terrenget, oppgitte grunnforhold og kjennskap til området generelt, så burde denne dreneringen kunne forventes å ha en levetid på 40-60 år. Det som i

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

dette tilfellet er feil er ikke slitasje eller elde, men det faktum at dreneringen ble ødelagt i forbindelse med at huset ble bygget nytt i 1985/87, blant annet ved at grunnmursplasten ikke ble ført ned forbi sokkelen på grunnmuren, men ble avsluttet oppe på veggen, slik at vann ikke ble ført vekk, men i stedet ledet inn i grunnmuren. Videre ble det lagt store sprengstein rett mot drensledningene, slik at disse ble presset sammen og ikke kunne føre vann vekk fra grunnmuren.

Klagekontoret etterlyser også dokumentasjon av utbedringskostnadene for de innvendige skadene. Vi beklager at taksten vi henviste til i klagen til Klagekontoret ikke var vedlagt. Denne er nå vedlagt og dokumenterer utbedringskostnader innvending på kr. 208.138,- inkl mva.

I forhold til brevet fra Klagekontoret vil vi tilslutt anmerke at det flere steder er henvist til salgskostnadsrapporten der det skulle stå at drenering har redusert funksjon. Det som faktisk står i Boligsalg rapporten er: "Drenering med noe redusert funksjon. Taknedløp bør ledes ut fra grunnmuren". Med dette forstod vi som tidligere hevdet at dreneringen ville fungere dersom taknedløpet ble ledet ut fra grunnmuren og vi hadde ingen grunn til å tro at hele drens systemet var defekt.

Alle tidligere krav og anførsler opprettholdes for klagenemnden."

Vedlagt kjøpers klage fulgte ny rapport fra Gravco AS datert 01.12.2009 som bekreftet at byggegraven på eiendommen var skutt ut i fjell og at husets grunnmur stod på fjell/steinfylling (**bilag 21**). Videre fulgte en vurdering av levetid for drenering av takstmann Grobstok datert 09.12.2009 (**bilag 22**). Av vurderingen hitsettes:

"212 Drenering

Utskiftning.

Drensledning og omfylling skiftes ut etter oppgraving. Avledning av vann fra bygningen. Intervall for utskiftning er satt til 20, 40 og 60 år.

Ut i fra topografi, beliggenhet i terrenget oppgitte grunnforhold og kjennskap til området generelt er undertegnede av den oppfatning at dreneringen i dette området bør ha en levetid på 40 til 60 år.

Levetiden er selvfølgelig avhengig av at arbeidene er utført etter en forsvarlig fagmessig metode.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det som i dette tilfellet har gitt kortere levetid er mangler/svikt i hht vanlig praksis på byggetiden i de utførte arbeider.”.

Selskapet innga sine kommentarer til kjøpers klage i brev av 22.12.2009 (**bilag 23**). Selskapet var av den oppfatning at kjøper ikke kunne legge til grunn at den aktuelle dreneringen hadde levetid i øvre sjikt av forventet levetid. Her ble det bemerket:

”Det er ikke gitt opplysninger om grunnforhold ved eiendommen som skulle tilsi at levetiden kunne forventes å ligge i den øvre sjikt på salgstidspunktet. Det er tvert i mot opplyst at denne dreneringen har tilstandsgrad 2 etter kun 21 års levetid. Dette sammenhold med opplysninger om funn av fukt i flere rom i boligens underetasje, bør gjøre en objektiv kjøper oppmerksom på at man kunne forvente en levetid i nedre sjikt og at utbedringer måtte påregnes...

... Hva gjelder forholdet knyttet til krav om erstatning etter avhl. § 4-14, så er Protector Forsikring av den oppfatning at forholdet ligger utenfor selgers kontroll og at vilkårene i nevnte bestemmelse ikke er oppfylt.”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt sviktende drenering og innvendige fuktskader utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.