

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 188

25.05.10

Saken omhandler: Fuktskader i underetasje.

Enebolig oppført i 1978, ble november 2007 solgt ”som den er” for kr. 2 900 000,-. Overtakelsen fant sted 08.11.2007. I mai 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over fukt- og råteskader på bad i underetasje. Det ble utarbeidet skaderapport som avdekket store fukt- og råteskader i boligens underetasje. Det ble blant annet avdekket fukt- og råteskader i kjellerens baderom, vaskerom, tilstøtende rom, kjøkken, bod under veranda samt bad i hovedetasjen. Det var sterk mikrobiell lukt i hele boligen, og det ble målt vekst av *Streptomyces* og *Chaetomium*. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon, og anførte at det i salgsdokumentasjonen hadde blitt gitt risikoopplysninger om råte- og fuktskader, feil ved våtrom og problemer med utettheter i bod under veranda. Alder på bygningsdelene tilsa også at vedlikehold og oppgraderinger var påregnelige. Kjøper klaget saken inn til KFE, hvorav sekretariatet også kom til at fuktskadene ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, sett i sammenheng med de risikoopplysninger som hadde blitt gitt om boligen. Kjøper er uenig i sekretariatets avgjørelse, og har klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 272 163,- 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 utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

I salgsdokumentasjonen var det gitt flere opplysninger som indikerte at det var fuktproblemer i underetasjen. Etter en gjennomgang av sakens dokumenter, kan nemnda ikke se at det er dokumentert avvik fra det man måtte forvente.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjelder fukt i veggen mellom kjøkkenet og badet i underetasjen, er nemnda enig med sekretariatet i at det fremstår som noe uklart hva som er skadeårsaken. Dette er likevel ikke av avgjørende betydning. Det vises her blant annet til at det er tale om et eldre bad som hadde begrenset restlevetid igjen. Priskalkylen som klager har innhentet for å underbygge kravet, omfatter også en fullstendig rehabilitering av baderommet. Disse kostnadene kan ikke legges til grunn for mangelsvurderingen, da det kun er kostnadene knyttet til avviket fra den tilstand klager måtte forvente som vil være relevante i denne sammenheng.

Hva gjelder badet i 1. etg., er nemnda enig med selskapets vurdering i brev av 12.11.09. Vurderingen er inntatt i sekretariatets vurdering som bilag 13 og det vises derfor til denne.

Nemnda finner etter dette at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 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. 11874-002-590

Enebolig ble november 2007 solgt "som den er" for kr. 2 900 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"Byggeår: 1978.

... Boligen er svært innholdsrik og velholdt, men trenger generell oppussing...".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) fremgikk det at selger hadde bodd i boligen i 29 år. Videre opplyste selger blant annet:

"Spm. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Ja.

Spm. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Nei.

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

Spm. 8. Kjenner du til om det er/har vært mangler ved el-anlegget/andre installasjoner? Svar: Ja. Kommentarer: Def. v.kabler på bad kjeller.

Spm. 9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja. Kommentarer: Under veranda.

I forbindelse med salget ble det utformet boligsalgsrapport datert 05.10.2007 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"Konklusjon

... Utover kommentarene over er eiendommen generelt i meget bra stand. Det meste er fra opprinnelig, men det har vært forsiktig bruk og jevnlig vedlikehold av boligen...

... Drenering

Vurdering

Det foreligger ingen opplysninger om det evt. er montert dreneringsrør langs såle, men sannsynligvis god drenerende steinmasse.

Ifølge eier er det montert fuktsperre type "Platonplater", langs tilfylt grunnmur.

Tomten virker tørr. Fuktsperre (platonplater) er ikke synlig mot tilfylt mur. Fuktsperre bør forlenges til over terreng, evt. bør bakkenivået senkes, for å hindre fuktinntregning i mur.

Se for øvrig punktet "rom under terreng".

TG: 1-2...

... Rom under terreng

Vurdering

Tegn til fukt i grunnmur, nede i et hjørne av en bod, og oppe under vindu i samme rom. Også tegn til fukt i grunnmur nede mot gulv i vaskerom og i dusjrom (se også under bad/dusjrom). Fukt som ble registrert var et begrenset utslag på fuktmåler, og i begrensede områder av mur ... mindre deler av grunnmur er utført, og sannsynligvis isolert.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Se også under "drenering".

Utført/isolert grunnmur, under terreng, kan være en risikokonstruksjon dersom utvendig fuktsperre ikke fungerer.

~~I hoveddel av huset ble det ikke registrert fukt i betonggulv, men i gulv i tilbygg under terrasse.~~

Grunnen til fukt i gulv skyldes at det mangler fuktsperre (plast) under betonggulvet i dette området, og da vil noe jordfukt trekke opp.

Det har vært en liten lekkasje, ned langs murvegg i rom under terrasse, men på befaringdagen ble ingen fukt registrert.

TG: 1...

... Bad i 1.etg

Vurdering

... Ingen fukt registrert i gulv eller vegger. Gulv / vegg bak badekar ble ikke kontrollert. Det er usikkert om det er montert membran under flisene. Skjøter og bunn av respatexplater bør fuktsikres med silikon i våtsonen. Rommet virker for øvrig i bra stand.

TG: 1-2.

Levetid: I følge Byggforsk er normal levetid for våtrom ca. 15 år...

Dusj/toalettrom i u. etg.

Vurdering

... Fukt registrert i dusjgulv og i dusjvegg mot grunnmur (her er det betonggulv og murvegg bak flisene). For øvrig ble ingen fukt registrert i gulv eller vegger. Rommet virker for øvrig i bra stand.

TG: 1-2.

Levetid:

... ca. 15 år...

Vaskerom i u.etg.

Vurdering

... Rommet er bygd om til vaskerom i senere tid. Noe misfarging i gulvbelegg...

Tg: 1...

... Kjøkken u.etg.

Vurdering

... Innredningen er i fra opprinnelig. Det har vært kappet ut i skapgulv under vask, men dette er lappet igjen. For øvrig generelt i bra stand.

TG: 1-2...".

Kjøper overtok boligen 08.11.2007 (bilag 1).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I brev av 27.05.2009 reklamerte kjøper over fukt- og råte i to vegger på bad i underetasje (**bilag 5**). Av reklamasjonen hitsettes:

"Grunnlaget for reklamasjonskravet er at [kjøper] i slutten av april måned ble gjort kjent med at fliser på den ene veggen i dusjen i bad i underetasjen løsnet og falt ned. Dette er et bad som er knyttet til en hybelleilighet som er utleid.

[kjøper] tok umiddelbar kontakt med rørlegger og byggmester som begge var på befaring og avdekket omfattende råteskader i to av veggene i dusjen. Dette gjelder vegg mot kjøkken og en skillevegg på badet, mens vegg mot yttervegg (mot grunnmur/yttervegg) ikke hadde tilsvarende fuktskader. De skadede veggene var preget av stor grad av fuktighet. Gipsplater som veggflisene var montert på smuldret opp, og isolasjon var fullstendig gjennomfuktet. Reisverket i veggen er så råteskadet at den må skiftes ut.

[kjøper] vil kontakte den aktuelle byggmester for å få en skriftlig rapport med vurdering av årsaksforhold og beskrivelse med kostnadsoverslag for nødvendige utbedringsarbeider...".

Murmester Torbjørn Gautestad AS innga pristilbud på rehabilitering av baderomsgulv og baderomsvegger datert 27.05.2009 (**bilag 6**). Her fremgikk det at vegger og gulv kunne utbedres for kr. 26 575,- inkl. mva.

Olto VVS AS ga tilbud på utbedring av vegger og gulv på bad datert 03.06.2009 (**bilag 7**). Utbedringsarbeidene kunne utføres for kr. 43 000,- inkl. mva.

Det ble utarbeidet skaderapport av takstmann Sølvi Strømme datert 04.08.2009 (**bilag 8**). Rapporten avdekket en rekke fuktskader i boligens underetasje. Av rapporten hitsettes:

"... Skadeårsak

Skadene er konsentrert rundt våtrom. I underetasjen er det området rundt dusjen. Det dusjes direkte mot flisene. Det er ikke angitt alder på baderom, men skadene kan tyde på at det ikke har vært montert membran eller at denne er mangelfull utført. Våtsonen i underetasjen grenser til to naborom, dvs. kjøkken og trapperom i hovedleilighet. Fukten ser ut til å ha fulgt betonggulvet til tilstøtende rom, samt at veggene har blitt fuktet ned.

I baderom oppe er også våtsonen tydelig utsatt for fuktskader.

I vaskerom er mulig skadeårsak kondensering pga for dårlig ventilering. Dette er et problem som kan oppstå der garderobeskap står opp mot dårlig isolerte yttervegger. Se vedlegg.

Det mangler drenering rundt bod under veranda...

... Konklusjon

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Baderommet i hybel med tilstøtende rom har over lengre tid blitt utsatt for fukt fra våtsonen i dusj. Dette har ført til råte og massivt angrep av mugg og bakterier. Se lab-rapporter.

Fuktmerker i kjøkkeninnredning kan også tyde på at det kan ha vært en mindre lekkasje fra røropplegget her. Sokkelen til kjøkkeninnredningen var nær ved å gå i oppløsning.

I vaskerommet var alt av infisert materialer fjernet, men pga ingen forskriftsmessig ventilasjon er det god grunn til å anta at kondensering er en årsak til denne fuktskaden.

Baderommet oppe har tydelige fuktskader i våtsonen rundt badekaret.

Lab-rapporter viser at bakterien Streptomyces har vokst i materialene. Den setter lukt i tøy, møbler og tekstiler, en lukt som er vanskelig å fjerne. Se vedlegg. Om noe av dette er skadet i dette tilfellet er det for tidlig å si da det er en sterk mikrobiell lukt i boligen i dag...

... Baderom, hybel

Skadebeskrivelse:

Leietaker rapporterte i april 2009 at flisene løsnet i dusjen. Det ble da avdekket omfattende skader i dusjhjørnet.

Flisene var limt rett på pusset Leca-vegg.

Vegg i dusjhjørne mot kjøkken omfattet et plassbygd skap. Treverk nederst med bunnsvill var skadet, samt isolasjonen. Se foto s. 2.

Skap på bad mot baderomsinnredning var innebygd. Dette badet hadde fuktskader. Se foto s. 5.

Vegg mot hovedleilighet har også misfarget isolasjon i området innenfor våtsonen...

... vegg mellom baderom og kjøkken har råte i bunnsvill. Se lab.rapport. Hele veggen må derfor fjernes. Se foto side 3 og 4...

... Rom under trapp, hovedleilighet

Beskrivelse:

Arealet under reposit er kledd inne slik at det utgjør en liten bod.

Ene veggen er ut mot grunnmur, den andre mot våtsonen i bad i hybelleilighet.

Skadebeskrivelse:

Som beskrevet under punktet baderom, hybelleilighet, måles det fukt i vegg mot våtsonen i baderommet. Det måles også noe fukt i bunnsvill på yttervegg.

Gulvet er belagt med tett vinyl, det er fuktig under vinylen.

Klær som var oppbevart her har fått en meget sterk mikrobiell lukt...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Kjøkken

... Skadebeskrivelse:

Vegg mellom badet/kjøkken er beskrevet under punktet badetrom i hybel. Se foto s. 3-7...

... I vegg mot terreng måles det 17 vektprosent i bunnsvill. Antar den er fuktet opp fra fukt i betonggulv som har spredd seg ut i betonggulvet fra våtsonen på den andre siden av veggen.

Vegg mot vaskerom er ikke åpnet opp. Bør gjøres.

Kjøkkeninnredningen var gått helt i oppløsning i sokkel og var full av mikrobiell vekst. Bunnplate i innredning viser fuktskade. Se foto side 6. Dette kan være forårsaket av en mindre lekkasje i rørapplegg, men kan også være fukt som har trukket opp i veggkonstruksjonen og så trukket ut i skapet...

... Vaskerom i hybel

Beskrivelse

... Rommet mangler godkjent ventilasjon. Luftvindu i dag. Vegg mot terreng var dekket av et skyvedørsgarderobeskap...

... Skadebeskrivelse:

I forbindelse med at skaden i badet ble avdekket gikk kjøper til innkjøp av nytt dusjkabinett. Dette skulle imidlertid plasseres i vaskerommet. Det ble da oppdaget fuktskade i garderobeskapet. Dette hadde mikrobiell vekst særlig i området mot hushjørne...

... Badetrom hovedleilighet

Beskrivelse:

Det er laget et nytt badetrom i underetasjen. Da man begynte å rive ned vegger for å bygge om badetrommet viste det seg å være fuktskadet...

Skadebeskrivelse:

På vegg over badekar var det synlig mikrobiell vekst på gipsplaten og diffusjonssperren. Isolasjonen var misfarget.

Isolasjonen var misfarget i etasjeskille. På takplatene til etasjen under var det tegn til fuktskader...

... Bod under veranda

... Skadebeskrivelse:

Det er sterk mikrobiell lukt, bak isolasjonen er det mikrobiell vekst på isolasjonen og på pappen. Lukten kan kjennes når man kommer ned trappen fra etasjen over og svinger inn i gangen mot boden... ”.

Vedlagt skaderapporten fulgte bilder og prøveanalyser av fuktskadene (**vedlagt bilag 8**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Byggmester Øyvind og Erik Kåbuland utarbeidet prisoverslag for utbedring av skadene datert 01.08.2009 (**bilag 9**). Utbedringskostnadene ble estimert til kr. 272 163,- inkl. mva.

I brev av 06.08.2009 oversendte kjøpers advokat de foreliggende rapporter og prisoverslag, og det ble fremsatt krav om prisavslag (**bilag 10**). Det ble anført at kjøperne hadde fått helseplager i huset, og det ble bedt om at saken ble prioritert. Av kjøpers brev hitsettes:

"Det viser seg at fuktskaden fra bad i hybelleilighet hadde relativt stort omfang ved at den også spredte seg inn på kjøkkenet på hybelen samt i vegg til bod/trapperom mot hovedleiligheten. Videre er det avdekket fuktskader på bad i hovedleilighet, fuktskader i vaskerom i underetasje samt fuktskader og mangelfull drenering i bod under veranda. Det er også avdekket omfattende forekomst av muggsopp m.m..."

... Utbedringskostnadene er samlet beregnet til kr. 272.163,-...

... Skaderapporten klargjør at det har vært opprinnelige konstruksjonsfeil som er årsak til fuktskadene, og skadene er av et slikt omfang at det gir grunnlag for reklamasjonskrav..."

Kjøper purret på Protector Forsikring i brev av 14.09.2009 (**bilag 11**).

Selskapet rekvirerte Johan Roland Byggtermo v/takstmann Hjalmar Kåløy til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 09.10.2009 (**bilag 12**). Av rapporten hitsettes:

01. Fuktskader i underetasje bad/kjøkken.

På befaringsdagen ble det registrert fuktskader som beskrevet i rapport fra Sølvi Strømme. Årsaken til fukt i badet og vegg mot kjøkken er funnet å være manglende eller mangelfull membran i dusjnische, slik at ved dusjing har trekonstruksjonen som ikke har vært beskyttet mot fukt blitt oppfuktet med påfølgende fuktskader. Det er ikke funnet årsakssammenheng mellom fuktskader på kjøkkeninnredningen og manglende membran i dusjnische på bad, men det er overveiende sannsynlig at fuktskaden skyldes en vannlekkasje fra et vannrør/vannkran i kjøkkenbenken.

Kostnader for utbedring av bad tilbud fra Olto VVS på kr 34 400 eks mva er funnet som realistisk og kan anbefales.

Kostnader for utbedring av kjøkken tilbudt fra Byggmester Kåbuland på kr 43 871 eks mva er funnet som realistisk og kan anbefales.

02. Vaskerom i underetasjen.

På befaringsdagen var plassbygget garderobeskap fjernet. Vurdering av skaden bygger på de opplysninger som er gitt av kjøper og de opplysninger som fremkommer av reklamasjonsrapport og boligsalgsrapport...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Det er grunn til å tro at dersom vaskerommet er benyttet til tørking av tøy uten å foreta tilstrekkelig utlufting, må muggvekst på bakside av skap relateres til bruken av rommet mer enn feil i bygningskonstruksjonen ut over de som er beskrevet i boligsalgsrapport og egenerklæringen fra selger.

Kostnader for utbedring av vaskerom er ikke beregnet.

03. Bad i 1.etg.

På befaringsdagen var all overflate på vegger og gulv fjernet. Basert på bilder er det åpenbart at det har vært mangelfull fuktsikring ved innbygging av badekar. Dette vises ved at fukt har trengt inn mellom badekar og baderomsplater og oppfuktet bakenforliggende plater. Det er ikke registrert fuktskader annet sted i badet...

... Det er funnet sannsynlig årsakssammenheng mellom manglende fuktsikring i skjøter og underkant av baderomsplater, og fuktskader på bakenforliggende plate. Opplysninger om usikkerhet vedr montering av membran og normal levetid på våtrom på 15 år, er basert på at badets alder sannsynligvis er utstått, uavhengig om membran var lagt eller ikke.

Kostnader for utbedring ikke beregnet.

04. Bod under terrasse.

... Lecavegg i bod mot terreng er isolert på innside med isolasjon. Dette medfører at kondenseringspunktet flyttes mot innside av vegg. Det anbefales å fjerne påføring og kun benytte boden uten isolasjon.

Kostnader for fjerning av påforingsvegg inkl deponering er kostnadsberegnet til kr 5000 eks mva... ”.

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 12.11.2009 (**bilag 13**). Selger hadde verken gitt uriktige opplysninger eller tilbakeholdt opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Her ble det bemerket:

”Selger har opplyst om det hun kjenner til i sitt egenerklærings skjema. Selger har svart ”JA” på spørsmål om hun kjenner til om det ”er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader”, se punkt 1. Selger har kryssset av ”JA” på hvor vidt hun kjenner til om det er/har vært fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller”, se punkt 4. Når det gjelder spørsmål om selger kjenner til om det ”er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade” har selger kryssset av for ”JA”. Selger har i tillegg utdypet dette i kommentarfeltet og skrevet ”under veranda”.

Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold... ”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt kom selskapet til at ingen av de reklamerte forhold oppfylte vilkåret. Når det gjaldt fuktproblemer på bad i hoveddel bemerket selskapet:

"... I boligsalgsrapporten er det opplyst om at byggeår er 1978. Når det gjelder bygningsdelene salder er det under "konklusjon" opplyst at "det meste er fra byggeår", se rapporten s. 4. I prospektet følger det at "boligen er svært innholdsrik og velholdt, men trenger generell oppussing".

Opplysninger om bad i utleiedel følger under punktet om dusj/toalettrom i u.etg på s. 10 i boligsalgsrapporten. I rapporten er det opplyst at "fukt registrert i dusjgolv og i dusjvegg mot grunnmur". Det er gitt klare opplysninger om fuktproblemer på badet. De klare risikoopplysningene må tas i betraktning når man ser hen til badets alder.

Når det gjelder hvilke forventninger en kjøper kan ha til boligen spiller alder på den aktuelle bygningsdel inn...

... Verken i boligsalgsrapporten, egenerklæringsskjemaet eller i salgsprospektet foreligger det opplysninger om badet i utleiedelen sin alder. Det foreligger således ingen forhold som tilsier at kjøper sine forventninger til badet/vaskerommet skulle være yngre enn husets alder...

... I henhold til NBI en forventet levetid for bad fra denne tiden på mellom 10 og 20 år. det betyr at Deres bad med sin 31-årige alder har klart oversteget maksimal forventet levetid for bad fra denne tiden ... På denne bakgrunn vil badet i utleiedelen ikke under noen omstendighet utgjøre noen mangel etter avhendingslovens regler...".

Når det gjaldt fuktproblemer på bad i hovedetasjen bemerket selskapet:

"... Når det gjelder bad i 1.etasje er dette kommentert nærmere på s. 10 i rapporten. Det er påpekt at gulv og vegg bak badekar ikke ble kontrollert. I tillegg er det opplyst at "det er usikkert om det er montert membran under flisene. Skjøter og bunn av respatexplater bør fuktsikres med silikon i våtsonen". Kjøper har således fått klare risikoopplysninger om badets oppbygning og tilstand. Rapporten fra takstingeniør Hjalmar Kåløy viser at det har vært mangelfull fuktsikring ved innebygget badekar. Som nevnt over er det opplyst at denne veggen ikke er kontrollert...

... Også i dette tilfellet er badets alder ikke nærmere klargjort, og utgangspunktet er at badet er fra byggeår, jf. avsnitt 7 over. Det må under enhver omstendighet legges til grunn at det her er tale om eldre bad da noe annet ikke er dokumentert. Badet må antas å ha en alder på over 15 år ... da denne type bad er opplyst å ha en levetid på inntil 15 år, har badet således nådd maksimal forventbar alder. Det er således fullt ut påregnelig med oppgradering av badet, herunder totalrenovering og store og omfattende følgeskader...".

Når det gjaldt fuktproblemer på kjøkken ble det bemerket:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"I forhold til fuktskaden i vegg mellom bad og kjøkken fremgår det av rapporten til takstingeniør Hjalmar Kåløy at dette en klar og direkte følgeskade av at det 31-årige badet er utgått på levetid med 11 år. Som nevnt må store følgeskader fra et bad som har utlevd sin levetid påregnes..."

... Når det gjelder årsaken til fuktskadene på kjøkkeninnredning er denne ikke fullt ut avdekket. Likevel anser begge rapportene det som sannsynlig at årsaken skyldes en vannlekkasje fra et vannrør. Det vises i denne sammenheng til lovvalsregelen i lov om skadeserstatning av 13. Juni 1969 nr. 26 § 4-2 som innebærer at tingsskadeforsikring går foran ansvarsforsikring. Deres klient må således melde skaden under hjem/villaforsikringen..."

Når det gjaldt muggsoppvekst på vaskerom i underetasjen bemerket selskapet videre:

"I boligsalgsrapporten er det under punkt om Rom under terreng opplyst om "tegn til fukt i grunnmur nede mot gulv i vaskerom" se rapporten s. 9. Selger har i sin egenerklæring krysset av for "JA" på spørsmål om hvor vidt hun kjenner til om det er/har vært fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller, se punkt 4. Kjøper har ingen dokumentasjon som bekrefter eller avkrefter hvor vidt dette knytter seg til vaskerommet. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på at kjøper har undersøkt forholdet nærmere. Det er videre i boligsalgsrapporten opplyst om "noe misfarging i gulvbelegg," se rapporten s. 10. Det fremgår av rapporten fra takstingeniør Hjalmar Kåløy at fukt i betonggulv skyldes manglende diffusjonstetting mot grunn. Dette er det direkte opplyst om i boligsalgsrapporten hvor det følger at "grunnen til fukt i gulv skyldes at det mangler fuktsperre (plast) under betonggulvet i dette området, og da vil noe jordfukt trekke opp", se rapporten s. 9...

... Ut i fra de opplysninger kjøper hadde på avtaletidspunktet må det oppståtte forholdet i vaskerom i underetasje fremstå som fullt ut påregnelig. Påregnelig vedlikehold og oppgraderinger er ikke dekningsberettiget under selger sin eierskifteforsikring".

Når det gjaldt fuktproblemer i bod under terrasse ble det bemerket:

"Når det gjelder problemer med boden har selger i sitt egenerklærings skjema krysset av for "JA" på dette spørsmål om det "er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade". Selger har videre utdypet dette i kommentarfeltet og skrevet "under veranda". I boligsalgsrapporten er det opplyst om "tegn til fukt i grunnmur, nede i hjørne av en bod. Grunnen til dette er som tidligere nevnt at det mangler fuktsperre (plast) under betonggulvet i dette området, og da vil noe jordfukt trekke opp, se rapporten s. 9. Det fremgår videre av rapporten at "mindre deler av grunnmur er utforet, og sannsynligvis isolert". Til dette kommenterer takstingeniør Arne Øydna at "utforet/isolert grunnmur, under terreng, kan være en risikokonstruksjon dersom utvendig fuktsperre ikke fungerer", se rapporten s. 9. Kjøper har her fått klare risikoopplysninger om forholdet, både gjennom takstrappert og egenerklærings skjema.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Den utvendige fuktsikringen er kommentert på s. 6 med videre henvisning til s. 9. Som det følger er det ikke opplyst noe om at det er montert dreneringsrør langs såle, men mest sannsynlig er det drenerende steinmasse. Det er påpekt at "fuktsperre bør forlenges over terreng, evt bør bakkenivået senkes, for å hindre fuktinntregning i mur", se rapporten s. 6. Levetiden på dreneringen er på 40 år. da denne dreneringen allerede er 31 år gammel er den tett oppunder maksimal oppgitt forventet levetid, og det må således legges til grunn at denne er utgått på levetid. Det bemerkes at det er de opplysningene kjøper hadde i forkant av avtaleinngåelsen som er avgjørende for hvilke forventninger en kjøper har hatt til de ulike bygningsdelene. At dreneringen ikke fungerer viser også opplysningene gitt på s. 9 i punkt Rom under terreng.

Kjøper har i dette tilfellet fått klare risikoopplysninger om fuktproblemer i bod under terreng...".

I e-post datert 01.12.2009 klaget kjøper saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**bilag 14**). I klagen anførte kjøper:

"På side 1 i rapporten fra [selskapet] sier han at det står om selger kjenner til om det har vært lekkasjer under punkt 4 som eier kjenner til og svaret er JA.

Dette spurte jeg eier og megler om på visning og ble veldig greit forklart at denne lekkasjen som eier kjent til i egenerklæringsskjemaet var under verandaen og IKKE andre plasser!!!!!!

Sølvi Strømme presiserer at det neste alle plasser er gitt tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten og med skade som vil koste oss flere hundre tusen kroner, pluss tapte leieinntekter, pluss leieutgifter mener vi at disse skadene er skjulte mangler / skader og bør dekkes.

Jeg vil tilslutt si at det er INGEN "VARSEL" eller klare risikoopplysninger i tilstandsrapporten ved huskjøpet, som protector sier i sin rapport eller at vi burde vært klar over på at det kunne være fuktproblemer som da vil koste oss meget mye penger å få rettet opp igjen...".

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE i oversendelsesbrev datert 29.01.2010 (**bilag 15**). Selskapet opprettholdt sitt tidligere inntatte standpunkt og sine tidligere fremsatte anførsler. Selskapet viste til to lagmannsrettsdommer vedrørende bolig solgt med et "som den er" forbehold i kjøpekontrakten, betydningen av boligsalgsrapporten og tilfeller hvor badetrom har ukjent byggeår. Dommene fulgte vedlagt selskapets brev (**bilag 15**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 04.02.2010 (**bilag 16**). Sekretariatet kom til at fuktskadene i underetasjen ikke utgjorde noen mangel etter avhendingslovens regler. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 bemerket sekretariatet:

"Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forhold utover de som det er opplyst om i salgsdokumentasjonen. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

I selgers egenerklæringsskjema er det krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til fukt- eller råteskader eller soppproblematikk i tilknytning til eiendommen. Den informasjon som etterspørres

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

i selgers egenerklærings skjema er selger subjektive kunnskap om eiendommen, og den kan derfor ikke ses som en objektiv beskrivelse av eiendommens faktiske tilstand.

Det er ikke dokumentert at selger har kjent til fukt- og råteskader i eiendommen.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8. ”.

Når det gjaldt mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt kom sekretariatet videre til at forholdene verken isolert eller samlet utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand. Her ble det bemerket:

”Utgangspunktet for vurderingen vil være at kjøper ikke kan forvente at det foreligger andre feil ved eiendommen enn de det er opplyst om.

I dette tilfellet er det opplyst i boligsalgsrapporten at det meste i boligen er fra opprinnelig byggeår. Det vil si at eiendommen på kjøpstidspunktet var 29 år gammel.

Med så gamle badrom vil det ikke være upåregnelig at det foreligger bakenforliggende skader. Det vises da blant annet til at det i boligsalgsrapporten er oppgitt at normal levetid for bad er om lag 15 år. Det er videre i salgsdokumentasjonen gitt risikoopplysninger om fuktregistrering og mulig manglende membran. Når badrom er bygget uten membran vil det være særlig stor risiko for bakenforliggende skader. Det foreligger følgelig ingen mangel ved badrommene.

Vedrørende boden under terrasse er det opplyst om manglende fuktsperre og fuktproblematikk. Det foreligger følgelig ingen mangel ved denne.

Vedrørende kjøkken i underetasje er sekretariatet noe mer i tvil. Det fremstår som noe uklart hva som er årsaken til skaden på kjøkkeninnredningen. Dersom skaden skyldes rørbrudd i kjøpers eiertid vil skaden ha skjedd etter risikoens overgang og dermed være innenfor kjøpers risikosfære. I og med at det er kjøper som skal dokumentere at det foreligger en mangel må sekretariatet ved motstridende opplysninger legge til grunn det forhold som taler til selgers fordel. Det legges følgelig til grunn at kjøper må anses for ikke å ha oppfylt sin bevisbyrde. Det foreligger følgelig ingen mangel knyttet til kjøkkeninnredningen. Det skal videre bemerkes at det må legges til grunn at kjøkkeninnredningen er fra byggeår, og at den dermed allikevel må anses for å nærmer seg maksimal forventet levetid, om denne ikke allerede er oversteget.

Vedrørende sopproblematikken er Sekretariatet også noe i tvil. Det er i salgsdokumentasjonen ikke gitt opplysninger om sopproblemer i boligen. Imidlertid finner sekretariatet at sopp – og råteproblemer er en naturlig følge av fuktinnslag og fuktighet i boligen. Ut fra de opplysninger som var gitt i salgsdokumentasjonen finner sekretariatet at det ikke var upåregnelig for kjøper at det kunne oppstå sopproblemer i boligen.

Sekretariatet har kommet til at ingen av de påberopte forhold hver for seg utgjør noen mangel.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet er videre av den oppfatning at forholdene heller ikke samlet kan utgjøre noen mangel ved eiendommen, da det er gitt en rekke risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen, og boligens bygningsdeler har oppnådd en såpass høy alder som de faktisk har."

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post datert 08.02.2010 (**bilag 17**). Av klagen hitsettes:

"Jeg mener at det er feil å avvise denne klagen, fordi

1. Selger har holdt tilbake opplysninger.

Sønn av selger har fortalt meg i ettertid at det bl.a har blitt gjort arbeid på røropplegg i kjøkkeninnredning for få år siden.

I tillegg så sier han også, at det er blitt utført annet arbeid, for få år siden, som da ikke står i verken egenerklærings skjema eller boligsalgsrapporten.

Det er jo meget graverende det er jo ulovlig!

2. Både takstmann Hjalmar Kåløy og rørlegger (Olto) bekrefter at det har vært lekkasje i ett vannrør i kjøkkeninnredningen og at det har vedvart over lengre tid.

3. Samme personene har også bekreftet at de kunne se at det hadde blitt gjort arbeid på røropplegget i kjøkkeninnredningen i senere tid...".

Vedlagt kjøpers klage fulgte bekreftelse fra rørlegger Olto VVS AS datert 22.11.2009 (**bilag 18**). Her uttalte rørlegger:

"Det konstateres at det ved befaring etter telefon samtale med [kjøper] om fuktskader i og rundt sokkel/skapbunn i kjøkken benk, ble oppdaget lekkasje på vann tilførsel til kjøkken batteri (kran). Det bar tydelig preg av å være en lekkasje som har pågått over lang tid.

Skaden er nå utbedret i form av at rør er skiftet og nytt batteri er montert."

Vedlagt kjøpers klage fulgte også uttalelse fra Byggmester Øyvind og Erik Kåbuland datert 26.01.2010 (**bilag 19**). Her ble det bekreftet vannlekkasje fra vannkran/rør på kjøkken hadde forårsaket skader i baderomsvegg. Av uttalelsen hitsettes:

"Bekreftelse på at vannlekkasjen i veggen mellom kjøkken og bad i hybel. Vi mener at vannlekkasjen fra kjøkken krana / rørene også har forårsaket skader i baderomsvegg. Dette førte til at vi måtte rive ned hele veggen mellom kjøkken og bad, og dermed måtte hele badet tas pga flisetype, tapet, osv. det var tydelig at vann som kom fra lekkasjen fra kjøkkenet har fulgt rørene og inn i veggen, og

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

forårsaket skader i bunnsvill, stendere og plateledning på begge sider. Varmekablene var også ødelagt, men har ikke tatt med dette i prisen.”.

Utbedring av badrom ble i uttalelsen estimert til kr. 69 575,- inkl. mva. Utbedring av kjøkken ble estimert til kr. 54 838,- inkl. mva.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fuktskader i underetasje utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.