

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE - 113

22.12.08

**Saken omhandler:** Fuktskader som følge av punktering av stuevegg, mangelfull tetting av vinduer, utglidning av forstøtningsmur, avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1968, ble i januar 2008 solgt "som den er" for kr 2.170.000,-. Overtakelsen fant sted 15.02.2008. Like etter overtakelse reklamerte kjøper gjennom sitt forsikringselskap HELP Forsikring AS til Protector Forsikring ASA. Det ble reklamert over fuktskader i boligens underetasje, fuktskader under flere vinduer, samt utglidning av boligens forstøtningsmur. Det ble utarbeidet skaderapport som slo fast at boligens terrasse hadde blitt ført direkte inn i boligens konstruksjon og medførte en punktering av fasaden. Vann hadde trengt inn i yttervegg og i etasjeskillet/himling over flere år. Videre ble det avdekket uprofesjonelt utført arbeid på boligens vinduer, samt at boligens forstøtningsmur manglet armering. Kjøpers advokat anførte at selger måtte ha hatt kjennskap til de avdekkede forhold, og at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre forelå det et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning av at selger ikke var kjent med de reklamerte forhold. Sett i sammenheng med de opplysninger kjøper fikk i salgsdokumentasjonen, var heller ikke vesentlighetskriteriet etter avhl. § 3-9, 2.pkt oppfylt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet avsto kjøpers klage i juli 2008. Kjøpers advokat har bedt om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 162 500,- inkl. mva, -.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

#### Tetting rundt vinduer

KFE er i det vesentlige enig i sekretariatets vurdering, både hva gjelder begrunnelse og resultat. Sekretariatets vurdering av 01.07.08 er inntatt i redegjørelsen. Det vises derfor til denne.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

### Forstøtningsmur

Ut i fra sakens skriftlige dokumentasjon er det ingen holdepunkter for at det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om det aktuelle forhold. Det bemerkes at det ut fra den fremlagte dokumentasjon er vanskelig å ta stilling til om dette visuelt sett var noe selger måtte kjenne til. Det vises for øvrig til sekretariatets vurdering. Nemnda finner etter dette at det verken er grunnlag for ansvar etter avhendingsloven § 3-7, eller § 3-8.

Når det gjelder vurderingen av om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet.

### Vanninntregning i vegg

Nemnda bemerker innledningsvis at selger ikke identifiseres med en håndverker som har utført arbeider på eiendommen forut for salgsprosessen, med mindre selger kjente eller måtte kjenne til at arbeidene var feil utført. Ut fra sakens dokumenter er det ingen holdepunkter for at selger måtte kjenne til feilkonstruksjonen. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, har nemnda vært noe i tvil.

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

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.

Ut fra en objektiv vurdering var det i salgsdokumentasjonen gitt opplysninger både om konstruksjonens oppbygning og skadeårsaken. Videre fremgikk det av boligsalgsrapporten at det manglet luftespalte mellom kledning og vegg, samt at dette kunne medføre at fukt kunne bli stående i kledningen. Ut fra disse opplysningene var det mulig for kjøper å forstå at det ville kunne være oppstått råte i veggkonstruksjonen. Eiendommen var videre ca 40 år på avtaletidspunktet hvilket i seg selv, i mangel av andre opplysninger, kan være en indikasjon på at en kjøper må være forberedt på å avdekke avvik.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

Etter en helhetsvurdering finner nemnda at eiendommens faktiske tilstand er dårligere enn klager kunne forvente. Nemnda her under tvil likevel kommet til 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. 11874-002-359

Enebolig ble i januar 2008 solgt "som den er" for kr 2.170.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

*"Byggeår: 1968."*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) fikk selger forelagt seg en rekke spørsmål vedrørende boligen. Av egenerklæringen hitsettes:

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

*"Spm. 6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks sprekker i mur...? Svar: Ja."*

*"Spm. 10. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer? Svar: Nei."*

Det ble også utarbeidet boligsalgsrapport forut for avtaleinngåelsen datert 16.10.2007 (**bilag 4**). Her ble det blant annet opplyst:

*"Terrengforhold*

*... TG: 2.*

*Vinduer og dører*

*Vurdering*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Vinduer med 2 lags isolerglass, og noen vinduer med koblet glass... I følge eier er 5 vinduer skiftet for kun ca. 2 år siden, mens 6 vinduer (koblet) er fra opprinnelig ... Koblete vinduer og inngangsdør bør vurderes å skiftes på sikt. For øvrig vanlig vedlikehold. TG: 1-2.*

### **Terrasse, balkonger og utvendige trapper**

#### *Vurdering*

*Trykkimp. veranda, ut fra stue. Trapp ned til hage. Verandaen er festet med bjelker inn i vegg og med trykkimp. Søylor ned i betongfundamenter. TG: 1-2."*

Kjøper overtok boligen 15.02.2008 (**bilag 1**). I brev av 26.02.2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA via sitt forsikringsselskap HELP Forsikring AS (**bilag 5**). Av reklamasjonen hitsettes:

*"Nylig oppdaget våre kunder at det er fuktskader flere steder i boligens underetasje, på kjøkkenet og under flere vinduer. Det opparbeidede området på tomten har også rast ut.*

*Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått...*

*Det iverksettes undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang..."*

I oversendelsesbrev av 25.03.2008 oversendte kjøpers advokat befaringsrapport utført av takstmann Hjalmar Kåløy datert 14.03.2008 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

#### **"01. Bjelker fra terrasse inn i bygningen:**

*Bjelker fra terrasse føres inn i ytterveggenes konstruksjon. Dette medfører en punktering av fasaden og risiko for fuktinntregning. Ved nedbør og vind driver vann inn både på overside og underside av bjelkene. Skadebildet indikerer klar fuktinntregning på de steder der bjelkene føres inn i veggen, både i underetasjen og 1.etg. Skadebildet indikerer også at det er svak tetting rundt vinduer montert for ca. 2 år siden...*

#### **Konsekvenser:**

*Fuktinntregning i ytterveggenes fasade har medført forhøyet fuktverdier på innside av yttervegg og fuktskjolder både i vegger og etasjeskillet/himling. Fuktpåkjennning over tid medfører sopp og råte. Skadebildet indikerer at fuktpåkjennning på vegg i stue har pågått over flere år. I soverom i underetasjen hvor fuktskader er registrert er det partielt foretatt reparasjon av himlingsplater av trefiber trolig i forbindelse med utskifning av vinduene for 2 år siden. Arbeidet er utført uprofesjonelt da spiker er synlige fra undersiden. Det er nærliggende å tro at håndverker den gang har vært klar over utettheter i boligens fasade.*

#### **Reparasjonsbeskrivelse-kostnader:**

*... Kostnadene er beregnet til kr. 70 000,- eks.mva.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Forbedring:*

*Basert på skadede bygningsdelers alder og stand anslås standardheving ved utbedring av skade til kr 10 000,-...*

### **02. Forstøtningsmur:**

*På vestsiden av boligen er det murt opp en betongmur/forstøtningsmur med stolper av stål for stakittgjerde innstøpt. Betongmuren er ikke armert og plassert på toppen av en steinfylling uten noen form for armering ned i grunnen. På befaringsdagen ble det registrert sprekker og utglidninger på betongmuren. Årsak til sprekker og utglidninger er rustsprengninger ved innstøpte stålstolper og utglidning av steinfylling under betongmuren. Det antas at betongmuren er oppført tilnærmet på samme tid som boligen i 1968. Betongmurer uten armering plassert på steinfylling var ikke unormalt på denne byggetiden...*

*For å stabilisere massene og utbedre muren kreves det omfattende tiltak med høye kostnader. Dette vil også gi relativt høyt forbedringsverdi i forhold til forventet standard på en 40 år gammel mur av betong. I utbedring av skaden er det derfor valgt en løsning å forsterke eksisterende mur ved å bygge en ny mur utenpå eksisterende og armere denne sammen med eksisterende mur...*

*Reparasjonsbeskrivelse-kostnader*

*... Kostnadene er beregnet til kr. 60 000,- eks. mva.*

### **03. Kjøkkengulv:**

*På kjøkkengulvet ble det registrert avskalling på gulvplater trolig grunnet fukt. Basert på husets alder er denne typen slitasje og elde påregnelig. Reparasjonsbeskrivelse er ikke utarbeidet."*

I ovennevnte oversendelsesbrev (**bilag 6**) anførte kjøpers advokat:

*"Etter vår oppfatning foreligger det kjøpsrettslige mangler ved eiendommen som gir våre klienter rett til prisavslag/erstatning.*

*Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter §§ 3-7, 3-8 og 3-9 2.alternativ.*

*Vår klient oppdaget skaden rett etter overtakelse ved oppussing. Det var da betydelig fukt under vindu på veggen i stue. Det ble også oppdaget fukt i taket på to av soverommene i underetasjen. Søndag 17.februar i år oppdaget også våre klienter at deler av tomten er i ferd med å rase ut. Dette var ikke synlig på visning da det var mørkt og dekket av snø.*

*Selger har, etter det vi kjenner til, bebodd eiendommen siden byggeåret 1968. Det er også foretatt oppgradering av vinduer i 1.etasje og himling i underetasjen.*

*Selger har krysset av for at hun ikke kjenner til innsig av fukt i eiendommen eller at det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Skaderapporten konkluderer med at årsaken til skaden er bjelker som punkterer veggen for å bære altanen, samt svak tetting rundt vinduer i 1.etasje. Svak tetting av vinduer er også synlig på vindu som ikke er i tilknytning til altanene.*

*Takstmann Kåløy konkluderer med at takplater i underetasje er skiftet der vannlekkasjen ble synlig, antakelig for to år siden. Det har således vært en reparasjon av vannskade på dette stedet tidligere og dette taler for at selger må ha kjent til grunnen for utskiftningen. Reparasjonen er utført av uprofesjonelle, antakelig sammen med utskiftning av vinduer i 1.etasje. Dette er det ikke opplyst om ved salget...*

*... Skaden har pågått over flere år og det anføres at selger kjente eller måtte kjenne til fuktproblemene, samt at det er benyttet ufaglært arbeidskraft.*

*Videre har tomten sklidd ut. Dette må ha vært synlig for selger, men var ikke synlig for kjøper da det var mørkt og snø ved visning og overtakelse.*

*Selger har gitt feilaktige og manglende informasjon som kjøper hadde grunn til å få i forbindelse med kjøpet. Dette har objektivt sett virket inn på den avtale vår klient har inngått, jf. utbedringskostnadene. Det anføres at det foreligger manglende og uriktige opplysninger om eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.*

*Boligen er også samlet sett i vesentlig dårligere stand enn det våre klienter hadde grunn til å regne med..."*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 14.04.2008 (**bilag 7**). Når det gjaldt selgers opplysningsplikt etter avhendingsloven ble det bemerket:

*"Vi har vært i kontakt med selger som sier at hun er helt ukjent med de foreliggende forhold. Terrassen er altså like gammel som huset, og hun sier at hun aldri har opplevd fuktinntregning, hun understreker at hennes soverom var i underetasjen og at dette rommet som da skulle ha størst fuktskader. Hun sier at hun helt klart ville ha utbedret dette dersom det var noe hun kjente til.*

*Som der blir påpekt i reklamasjonen er det nå så mye vann som trenger inn i bolig at kjøper må tørke opp vann fra gulvet, dette viser at lekkasjen har eksalert i omfang. Selger har ikke utbedret eller reparert terrassen, det fremstår derfor som sannsynlig at dette er forhold som har utviklet seg over tid og som først nå er blitt synlig.*

*Når det gjelder mur i hagen sier selger at hun ikke kjente til at denne skulle være ødelagt og stiller seg helt uforstående til at denne er i så dårlig forfatning som det fremkommer av Deres reklamasjon.*

*Vi må legge selgers forklaring til grunn og finner derfor at det ikke er gitt manglende opplysninger om eiendommen etter avhendingslovens § 3-7, jf. § 3-9, 1 pkt.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Når det gjelder bygningsmessige arbeider foretatt av ufaglærte sier selger at dette ikke stemmer. Selger hyrte byggmester for å sette inn nye vindu for noen år tilbake, hun kan ikke erindre navnene på disse, men mener bestemt at arbeidet ble utført av fagfolk. Det er altså ikke kryssset av uriktig i egenerklæringsskjema, så langt selger kjenner til er det ikke utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte på huset.*

*Dersom man likevel skulle finne at disse opplysninger innebærer uriktighet mener vi at det i den foreliggende sak ikke ville hatt innvirkning på avtalen. De foreliggende fuktskader har først og fremst sammenheng med terrassen og den måten denne "punkterer": husveggen på, og ikke med svak tetting rundt vinduer. Det antas at utbedring av svak tetting vil kunne utføres uten store kostnader..."*

Videre anførte selskapet at det heller ikke forelå et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Her ble det uttalt:

### ***"Forstøtningsmur:***

*Det er her tale om en 40 år gammel betongmur uten armering. Som det nevnes i skadetakst er det vanlig at murer av denne typen og denne alder er uten armering. At det påkommer kostnader til vedlikehold eller til og med utskiftinger må ut fra alder alene fremstå som påregnelig. Vi bemerker også at det i boligsalgsrapporten, som er en del av avtalen mellom partene, fremkommer at utvendige terrengforhold viser middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse...*

### ***Bjelker fra terrasse inn i bygning:***

*Veggkonstruksjon og utvendige fasader får i boligsalgsrapporten tilstandsgrad 2, altså her forligger middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. I boligsalgsrapporten opplyses kjøper om at terrasse er festet med bjelker inn i vegg. Det opplyses altså at det foreligger en punktering av yttervegg uten at det er omtalt noe videre. Terrassen gis en tilstandsgrad på 1-2, noe som innebærer at det foreligger svake til middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse...*

*Vi mener at boligens alder og opplysninger som gis i boligsalgsrapport om eiendommens behov for vedlikehold og oppgraderinger gjør at forholdet ikke fremstår som et vesentlig avvik fra det kjøper kunne forvente og ikke under noen omstendigheter er dette et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å regne med.*

*Vi påpeker også at dersom man gjør et fradrag for alder og standardheving i utbedringskostnader vil den resterende utbedringskostnad heller ikke utgjøre så stor prosentvis andel av kjøpesum at det ut i fra slike betraktninger kan anses som et vesentlig forhold..."*

Kjøpers advokat påklaget selskapets avslag i brev av 29.04.2008 (**bilag 8**). Fra brevet hitsettes:

### ***"Terrasse og vinduer***

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Det har formodningen mot seg at selger ikke har kjent til at det kom fukt gjennom vinduer og vegg, i så fall må skaden ha eskalert i omfang ved overtakelse. Dette er svært lite sannsynlig.

Videre er det foretatt utskiftning av takplater i underetasjen med fagmessig svak utførelse. Pussig nok er dette det samme området hvor det senere avdekket en fuktskade som skyldes lekkasje over flere år. Det fremstår som lite sannsynlig at selger ikke har kjent til vannskaden...

### Forstøtningsmur

De hevder at forstøtningsmuren er nevnt i Boligsalgsrapporten. Det er ikke opplyst om negative forhold for denne muren, jf. s 6. Det er derimot opplyst om andre svake punkter som stakittgjerdet. Vår kunde har ikke fremmet krav for disse punktene. Dette var som kjent ikke synlig på kjøper på visning og overtakelse, men det fremstår som lite sannsynlig at selger ikke har kjent til dette...

### Vesentlighetsvurderingen

... Det er ikke gitt opplysninger ved salget som skulle tilsi at våre kunder aksepterte en større risiko enn det som var vanlig ved kjøp av bolig, alderen tatt i betraktning ... Hva gjelder vinduer er det opplyst at disse er to år gamle, slik at forventningene til disse er som for nye vinduer; at de skal være feilfrie. Når det ikke er opplyst at det er montert ufagmessig er hele lekkasjen et avvik fra det som er avtalt mellom partene.

Videre er det i utbedringskostnadene ikke medtatt full utskiftning av eksisterende mur, men kun kostnader forbundet med å få muren opp i forventet stand gitt alderen. Det er ikke fremlagt opplysninger som skulle tilsi en forstøtningsmur i betong må påregnes utskiftet etter 40 år.

For panel er det gitt TG 2 slik De anfører. Det er ikke opplyst noe om en risikokonstruksjon som punkterer veggen eller skulle tilsi at selger ble forespeilet usikkerhet med hensyn til dette. At noe panel var slitt må påregnes, men ikke at hele konstruksjonen bør gjøres om.

Det fastholdes at det foreligger en mangel ved eiendommen, jf. avhl. § 3-9 annet alternativ."

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 16.05.2008 (bilag 9). Her ble det anført:

"Når det gjelder selgers opplysningsplikt mener vi som sagt at det ikke foreligger brudd på denne. Selger kontaktet fagmann for 4-5 år siden for å få utført div. vedlikehold på boligen da hun var blitt enke og ikke kunne forestå vedlikehold selv. Som sagt kjente hun ikke til de foreliggende forhold.

Når det gjelder vesentlighetsvurderingen etter avhendingsloven § 3-9, 2.alternativ mener vi at det foreliggende forhold heller ikke kan anses som et vesentlig avvik fra forventet stand. Boligen er oppført i 1968. Når det gjelder bjelke ført inn i vegg er ikke dette i strid med byggeskikk fra 1968. De anførte lekkasjer er påregnelig som følge av alder og slitasje på konstruksjonen..."



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper ble i avslaget informert om klageadgangen til KKFE.

Kjøpers advokat klaget saken inn til KKFE i brev av 30.05.2008 (**bilag 10**). Det ble fastholdt at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Vedrørende § 3-9, 2.pkt ble det anført:

*"Protector anfører at terrassekonstruksjonen utgjør en risiko all den tid den er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i forbindelse med avhendelsen som tilsier at våre kunder skulle ha overtatt mer enn normal risiko. Det er påregnelig at man over tid må vedlikeholde utsatte deler av en bolig. Våre kunder har ikke reist innvendinger mot generelt vedlikehold. En terrasse kan derimot ikke stå i samme posisjon som for eksempel takteking, må byttes for å hindre lekkasje. En terrasse kan bli slitt over tid, men det er ikke påregnelig at den vil føre til omfattende vanninntregning i bygningens konstruksjon. Dette er således et betydelig avvik fra det våre kunder kunne forvente.*

*I forhold til forstøtningsmuren så er denne ført opp i betong. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at en forstøtningsmur i støpt betong skal ha levetid på rundt 40 år. Betong har en helt annen levetid enn konstruksjoner i tre.*

*Det er også avdekket mangelfullt arbeid ved montering av nye vinduer..."*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i oversendelsesbrev av 14.06.2008 (**bilag 11**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslo kjøpers klage i avgjørelse datert 01.07.2008 (**bilag 12**). Når det gjaldt utette vinduer ble det bemerket:

*"Kjøper reklamerer over svak tetting av vinduer som ble installert for 2 år siden, og anfører at selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, ettersom lekkasjen har pågått over lengre tid. Videre anføres det at det har formodningen mot seg at arbeidet med vinduene er utført fagmessig.*

*Sekretariatet har kommet til at det ut fra sakens dokumenter ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger om boligens vinduer, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I den fremlagte skaderapport utført av takstmann Kåløy fremkommer det ikke at arbeidet med vinduene er utført av ufaglært person. Det eneste rapporten bemerker er at vinduene har svak tetting. Da det er kjøper som kravstiller som har bevisbyrden for sitt krav, kan ikke sekretariatet legge til grunn at selger har hatt kjennskap til den svake tettingen og vanninnsig fra vindu, uten at påstanden kan etterprøves i sakens dokumenter. Slik dokumentasjon er ikke fremlagt for sekretariatet.*

*Det er således ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Spørsmålet blir da om forholdet vedrørende utette vinduer er av en slik karakter at boligen som sådan er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ved inngåelsen av avtalen, jf avhl. § 3-9, 2.pkt. Ved vurderingen skal det stilles strenge krav til hvor stort avviket er sett i forhold til det objektivt sett forventbare. Forholdet må være av en slik art/omfang at risikoen bør plasseres hos selger.*

*Sekretariatet finner det klart at en svak tetting av vinduer isolert sett ikke oppfyller vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt. Det vises til at vinduene kun tilsvare en liten del av utbedringsarbeidene i skaderapporten, og har såpass beskjedne utbedringskostnader at vilkåret i § 3-9, 2.pkt ikke kan sies å være oppfylt.”*

Videre vurderte sekretariatet boligens forstøtningsmur. Her ble det uttalt:

*”Kjøper reklamerer over boligens forstøtningsmur, og anfører at forholdet både kan gjøres gjeldende etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.*

*Sekretariatet finner ingen holdepunkter i sakens dokumenter som tilsier at selger har misligholdt sin opplysningsplikt knyttet til forstøtningsmuren. Som nevnt ovenfor er det kjøper (kravstiller) som må dokumentere sitt krav. Når kjøpers anførsler knyttet til hva selger måtte kjenne til ikke lar seg etterprøve i sakens dokumenter, kan ikke sekretariatet legge disse påstandene til grunn.*

*Det foreligger ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.*

*Spørsmålet blir videre om utrast forstøtningsmur representerer en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*I boligsalgsrapporten ble boligens terrengforhold gitt tilstandsgrad 2, som tilsvareer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Det ble imidlertid ikke bemerket noen om boligens forstøtningsmur, og det ble ikke gitt henvisninger til at muren var svekket.*

*I henhold til skaderapport av takstmann Kåløy, skyldes utglidning av forstøtningsmur manglende armering. Det kommer videre av rapporten at forstøtningsmuren er oppført i 1968, og at det ikke var unormalt å bygge mur uten armering på denne tiden.*

*Forstøtningsmuren var således 40 år gammel på avtaletidspunktet. Dette måtte kjøper også gå ut i fra, ettersom det ikke ble gitt opplysninger om at muren ble oppført etter byggeår. Det er byggeårets referanser og forskrifter som skal legges til grunn ved avgjørelsen av om muren er ufagmessig utført.*

*En 40 år gammel mur som er oppført i henhold til oppføringstidspunktets forskrifter, kan etter sekretariatets syn ikke sies å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Særlig ikke i et tilfelle hvor utglidningen nettopp skyldes manglende armering, som ikke var alminnelig å benytte på oppføringstidspunktet. Sett ut i fra murens alder er utskiftning påregnelig, og på lik linje med forsikringssselskapet finner sekretariatet at slike utbedringskostnader må anses som*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*vedlikeholdskostnader som ikke kan gjøres gjeldende som mangler etter avhendingslovens bestemmelser.”*

Til slutt vurderte sekretariatet forholdet vedrørende fuktskader som følge av punktert stuevegg. Av denne vurderingen hitsettes:

*”Videre reklameres det over fuktskader i boligen som følge av at boligens terrasse har punktert stueveggen. Kjøper anfører at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.*

*I henhold til skaderapport av takstmann Kåløy, har fuktinntregning gjennom terrassens bjelker pågått over flere år. Inntregningen har ført til fuktskjolder både i vegger og etasjeskillet/himling (kjeller). Videre registrerte takstmann på befaring at det på et av soverommene i kjeller, hvor fuktskader ble registrert, hadde blitt foretatt en reparasjon av himlingsplater. Arbeidet hadde trolig blitt foretatt for 2 år siden i forbindelse med utskifting av vinduer, og var ufagmessig utført. Ifølge takstmann var det nærliggende å tro at håndverker den gang hadde vært klar over utettheter i boligens fasade.*

*Sekretariatet finner ikke saken tilstrekkelig opplyst til å behandle spørsmålet knyttet til misligholdt opplysningsplikt etter avhl. § 3-7.*

*Takstmannen konkluderer med at reparasjon av himlingsplater trolig hadde blitt utført for 2 år siden. Av sakens dokumenter fremgår det imidlertid at selger avviser at hun har vært kjent med innsig av fukt. Videre fremkommer det at hun tok kontakt med fagmann for 4-5 år siden for å få utført diverse vedlikeholdsarbeid på boligen. På dette tidspunkt hadde selger blitt enke og kunne ikke forestå vedlikehold selv.*

*Det fremgår ikke av sakens dokumenter hva som ble utført av vedlikeholdsarbeid på boligen for 4-5 år siden. Det kan heller ikke fastslås at arbeid på himlingsplater ble gjort for 2 år siden, eller at det var synlig fukt i dette området på det tidspunkt himlingsplatene ble skiftet.*

*Selger og kjøper har ulik oppfatning om de faktiske forhold. Sekretariatet finner ikke at sakens faktiske forhold er tilstrekkelig opplyst til å ta stilling til hvorvidt ansvarsgrunnlag foreligger etter § 3-7 eller ikke. Etter sekretariatets syn vil det være nødvendig med umiddelbar bevisføring, hvilket det ikke er adgang til ved sekretariatets behandling.*

*Spørsmålet knyttet til avhl. § 3-7 avvises således fra realitetsbehandling. Det vises i denne sammenheng til § 5 bokstav B i mandatet til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.*

*Spørsmålet blir til slutt da om fuktskadene i boligen representerer et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*Et viktig moment i vurderingen er hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for kjøpet, dvs hvilke forventninger kjøper hadde på avtaletidspunktet. I salgsdokumentasjonen ble kjøper opplyst om at*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*boligen var bygget i 1968, og at terrassebjelker var ført direkte inn i vegg. En slik konstruksjon var i samsvar med datidens byggeskikk. Denne byggemåten medførte en punktering av vegg som kjøper ble informert om forut for avtaleinngåelsen.*

*I henhold til klagers skaderapport skyldes fuktinntregning i boligen nettopp punktering av veggen. Vann siger inn gjennom bjelkene og inn i ytterveggenes konstruksjon. Dette som direkte resultat av terrassens byggemåte.*

*Sekretariatet kan ikke se at en risikokonstruksjon som det ble opplyst om i salgsdokumentene, kan gjøres gjeldende som mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Vesentlighetskriteriet er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangel etter denne bestemmelsen. Det vises i denne sammenheng til bestemmelsens forarbeider, Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 92, jf. Ot.prp.nr. 80 (1986-1987), hvor det fremgår at misforholdet mellom eiendommens tilstand og det kjøper kunne forvente må være "utvilsomt".*

*Sekretariatet er enig med klager i at vanninnsig i yttervegg medfører at eiendommen er i dårligere stand enn man kunne forvente. Ut i fra den fremlagte salgsdokumentasjon er imidlertid mangler ved terrassekonstruksjonen ikke av en slik art eller omfang at eiendommen må anses for å være i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med. Feilen utgjør derfor ingen mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt."*

Kjøpers advokat ba om å få saken overprøvd av Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 02.09.2008 (bilag 13).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fuktskader som følge av punktert stuevegg, utette vinduer samt utglidning av forstøtningsmur utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.