

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 111

16.10.08

Saken omhandler: Fukt i grunnmur som følge av sviktende drenering, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1914, ble i mai 2007 solgt "som den er" for kr 15.500.000,-. Overtakelsen fant sted 01.09.2007. I november 2007 reklamerte kjøpers advokat til Protector Forsikring ASA over fukt i kjeller. Kjøper rekvirerte takstmann til å besiktige kjelleren, og konkluderte med at det var fuktvandring i boligens grunnmur. Dette førte til at tregulvet trakk til seg fuktighet. Kjøpers advokat anførte at selger både hadde tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger vedrørende fuktproblem i kjelleren, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre forelå det en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning av at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-1. Kjøper rekvirerte ny takstmann som slo fast at fukt i kjellermur skyldes sviktende drenering. Selskapet vurderte saken på nytt, men konkluderte med at det ikke var upåregnelig at en 92 år gammel drenering svikter. Kjøper klaget saken inn til KFFE, hvorav det ble fastholdt at selger hadde tilbakeholdt opplysninger vedrørende fuktproblematikk, samt gitt uriktige opplysninger vedrørende kjeller i sitt egenerklæringsskjema. Sekretariatet avsto imidlertid kjøpers klage på bakgrunn av at det verken forelå misligholdt opplysningsplikt fra selgers side eller et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 189 063,- inkl. mva, -.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7 og § 3-8, er nemnda i det vesentlig enig i sekretariatets vurdering av 04.09.08. Denne er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor i sin helhet til denne.

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til i det følgende, er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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.

Selgers opplysninger i egenerklæringskjema kan, isolert sett, gi kjøper grunn til å forvente at fuktproblematikken i kjelleren ble utbedret ved hjelp av et elektro puls system (EPS-system).

Opplysningene i egenerklæringskjemaet må imidlertid sees i sammenheng med de øvrige opplysninger som fremgikk av salgsdokumentasjonen.

Av verdi- og lånetaksten fremgikk det at det ved tilfeldige stikkprøver var målt fukt flere steder i kjelleren. Nemnda finner at disse opplysninger gir klare signaler om at EPS-systemet som ble installert 3 år forut for salget, ikke fungerte etter sin hensikt.

Opplysningene sett i sammenheng tilsier etter nemndas oppfatning at kjøper måtte forvente at det var problemer med fuktsikringen av kjelleren. Når det i tillegg sees hen til at utbedringskostnadene utgjør ca. 1,2 % av kjøpesummen, kan nemnda etter en samlet vurdering ikke se at forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-9 andre punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-391

Enebolig ble i mai 2007 solgt "som den er" for kr 15.500.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Eiendommens historie:

Oppført i 1914. Har vært i samme families eie siden 1920. Påbygget i 1960. Diverse vedlikehold og oppgraderinger opp gjennom årene, senest omfattende rehabilitering i 2004-2007."

I selgers egenerklærings skjema (**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: Ja. Litt fukt for 3 år siden. Utbedret med EPS-system 2004."

Det ble også utarbeidet verdi- og lånetakst forut for avtaleinngåelsen datert 27.04.2007 (**bilag 4**). Her ble det blant annet opplyst:

"Pkt. 210. Grunn og fundamenter

Opprinnelig grunnmur av naturstein og teglstein/murverk. Uisolert. Støpt grunnmur/betongmur til deler av boligen som ble påbygget i 1960.

Original drenering er blitt oppgradert med et EPS-system (Elektro-puls system) som er lagt til grunnmur...

... Protimeter fuktapparat gjorde utslag på innside av nedre del av grunnmur mot terreng i gang m/trapp, baderom innenfor og fyrrom i kjeller. Kun tilfeldige fuktsøk ble gjort. Det ble ikke gjort fuktsøk på de utforede vegger da dette krever inngrep i bygningsdeler.

Deler av gårds plass mellom ny garasje og boligen har fallretning mot grunnmur til boligen. Dette er uheldig mht. vann fra terreng som ledes til grunnmur."

Kjøper overtok boligen 01.09.2007 (**bilag 1**). I brev av 27.11.2007 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA via Help Forsikring AS (**bilag 5**). Det ble reklamert over fukt i kjeller. Av reklamasjonen hitsettes:

"Etter overtakelse ble kjøperne oppmerksom på en økende og sterk kjellerlukt. Det ble da rekvirert fagkyndig vurdering ... Det fremgår av befaringsrapporten at det er målt fuktighet i oppforet gulv og samtlige vegger, jf. skisse og hva som må gjøres for å utbedre dette. Målingen er gjort på "toppen" av utforingen, og det er således grunn til å anta at fuktkonsentrasjonen er desto høyere lenger ned. Kostnaden ved utbedring er beregnet til kr. 189 063,-.

Det er opplyst at kjelleren ikke har noe fuktproblem og videre at det er installert relativt nytt EPS-system. Opplysningene som ble gitt i verditaksten er senere, men før avtaleinngåelse, korrigert av selger. Dette gir en forventning om at kjelleren er tørr og at det ikke vil oppstå skadelig fukt. Det foreligger følgelig uriktige opplysninger.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Dersom det viser seg at EPS-systemet ikke er egnet til å holde kjelleren tørr, vil man måtte vurdere tradisjonell drenering med de kostnader det medfører. Det må være utvilsomt at kjøperne kunne forvente en tørr kjeller basert på de skriftlige og muntlige opplysningene de fikk.

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

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte befarringsrapport av Gunnar Ekholt datert 23.10.2007 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

”Påberopt forhold, fukt i deler av kjeller

I følge kjøper har de opplevd muggen kjellerlukt i deler av kjelleren etter overtakelsen. I forbindelse med undertegnede befaring ble det foretatt fuktmålinger i den del av kjelleren hvor kjøper har opplevd problem med lukt, jf. planskisse på forrige side. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen i forbindelse med denne befaring, men kun foretatt målinger på overflater.

Det ble registrert fuktighet i oppforet tregulv på flere steder, samt indikasjon på for høy fuktighet på de steder hvor det var mulig å komme til å måle direkte på innvendig side av grunnmuren. Det ene punktet hvor det er målt på grunnmuren, er i en inspeksjonsluke på påforet vegg i kjellerstuen. Basert på at det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen er det uvisst hvorvidt det er fuktighet bak påforede vegger, men det anses for stor risiko at det også er fuktighet bak disse. Dette basert på at det er registrert fuktighet i omtalte inspeksjonsluke i påforet vegg, samt på den fuktighet som ellers er registrert i denne del av kjelleren.

Fuktigheten indikerer at det er noe fuktgjennomgang i grunnmur og at bl.a oppforet tregulv trekker til seg fuktighet. Hvorvidt eksisterende EPS-system har noen funksjon, eller når dette system er montert er vanskelig å slå fast. Undertegnede anbefaler at det firma som har montert systemet kontaktes for kontroll av systemet...

Konklusjon

Basert på den fuktighet som ble registrert i kjelleren er det tydelige tegn til at det er fuktvandring i grunnmuren som medfører bl.a tregulvet trekker til seg fuktighet. Fuktighet i en slik konstruksjon fører som oftest til at det oppstår muggsopp på treverket, noe som medfører at det oppstår muggen lukt i rommene...”

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 189 063,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 06.12.2007 (**bilag 7**). Her anførte selskapet:

”... Det vil alltid være noe fukt i bygningsdeler og i kjeller vil naturligvis fukten normalt være noe høyere enn eksempelvis i første etasje. De fuktverdiene som så langt er dokumentert er etter vår vurdering å anse som normale. De påviste fuktverdier er så lave at de under enhver omstendighet ikke anses å være skadelige.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger har for øvrig gitt tilbakemelding om at han etter installasjon av elektro puls systemet (EPS) ikke har hatt problemer med fukt eller sjenerende lukt. Kjelleren ble etter 2004 innredet og har vært bebodd uten at det er påpekt problemer. Systemet ble også kontrollert av utførende entreprenør i forkant av salget. Denne har ovenfor undertegnede bekreftet at systemet fungerte slik det skulle.

Vår konklusjon er at eiendommen er i samsvar med avtalen og det foreligger ingen mangel, jfr. avhendingsloven § 3-1.

Føyen Advokatfirma DA overtok saken som kjøpers representant, og påklaget selskapets avslag i brev av 15.02.2008 (**bilag 8**). Av brevet hitsettes:

“ ... Det er innhentet ny skadevurdering fra murmester Hans Petter Biørnstad der det er konkludert med at fukten i kjellermuren skyldes svikt i dreneringen. Videre slås det fast at det er fare for inntregning av overflatevann i boligen ved frost i bakken ... Rapporten følger vedlagt.

... Etter overtakelse ble kjøperne oppmerksomme på betydelig “mugglukt” i kjelleren. Dette må også selger ha vært klar over. Selger har således vært klar over at det fortsatt var et ikke ubetydelig fuktproblem i kjelleren, uten å opplyse om dette til kjøper. Kjøper hadde helt klart en berettiget forventning om å få opplyst at fuktproblemet fortsatt ikke var avhjulpet til tross for at det var installert EPS-system. Det er således holdt tilbake opplysninger i strid med avhl § 3-7.

De opplysninger som gis i egenerklærings skjemaet er heller ikke dekkende for den faktiske situasjonen. Ut i fra de opplysninger som er gitt fremstår det for kjøper som om lekkasjeproblematikken er løst. Når det er opplyst at det er installert EPS-system må det kunne forventes at systemet er i stand til å erstatte dreneringen, sørge for å fjerne all lukt og holde kjelleren tørr. Egenerklæringen er derfor egnet til å villed. Det er således gitt uriktige opplysninger, jf avhl § 3-8.

Det anføres subsidært at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf avhl § 3-9. I helhetsvurderingen som skal foretas er det avgjørende hvilke berettigede forventninger kjøper kunne ha ut i fra de opplysninger som forelå om eiendommen... ”

Vedlagt kjøpers brev fulgte skaderapport fra murmester Hans Petter Biørnstad datert 22.01.2008 (**bilag 9**). Av rapporten hitsettes:

Skadested:

Fukt i grunnmur, særlig på vest og nordveggen. I tillegg ble det konstatert fuktopptrekk i delevegg inn mot soverom samt i inspeksjonssluker mot syd...

Skade/skadeårsak:

Fukt i kjellermur som følge av sviktende drenering. Terrenget heller ned mot huset i fra nord - vestsiden og det er opparbeidet gårdstun helt inn mot veggen. Ved frost i bakken kombinert med svak

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

drenering vil overflatevann lett kunne trenge inn i boligen. Sviktende drenering generelt tillater vann å trenge inn i veggene.

Skadeomfang:

Det er registrert noe høye fuktverdier på bakvegg og delevegg mot terreng med Protimeter fuktindikator.

Utbedringsforslag:

For å få en varig løsning på problemet bør det graves opp rundt huset. Deretter settes det opp ny grunnmurspapp og nye dreneringsrør...

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 18.04.2008 (**bilag 10**). I brevet anførte selskapet:

“Det er fremlagt ny skaderapport. I rapporten fremgår det at det er dreneringen som er årsaken til at det er fukt i grunnmur.

Vi viser i den forbindelse til at det ble opplyst i salgsdokumentene at dreneringen er fra byggeåret. Byggeår er 1915. Dreneringen er med andre ord 92 år gammel. Til sammenligning er levetid for drenering i henhold til Byggforsk 20-60 år. Dreneringen var altså utgått på levetid for lengst og det må anses normalt og fullt påregnelig for Deres klient at den ikke opprettholder sin funksjon lenger.

Deres klient var kjent med dette og måtte, selv om det er installert EPS system, være forberedt på å skifte hele dreneringen. Installasjon av et EPS system på innsiden av grunnmuren erstatter på ingen måte den utvendige fuktsikringen, dreneringen.

Forhold kjøper kjente til før avtaleinngåelsen kan ikke gjøres gjeldende som mangel, jfr avhendingslovens § 3-10, jfr. § 3-1. Vår konklusjon er derfor at reklamasjonsretten er tapt. Under forutsetning av at reklamasjonsretten var i behold foreligger det under ingen omstendighet en mangel, jfr. § 3-1...

... Etter vår mening har selger under enhver omstendighet opptrådt lojalt. Selger har aldri lagt skjul på at dreneringen var fra byggeår. Videre har selger opplyst at det var fuktproblem i kjeller 3 år før salget, som ble utbedret med EPS system. Selger har ikke selv hatt problemer i kjeller etter at systemet ble montert. Selger har etter vår vurdering gitt korrekte opplysninger og det foreligger ingen mange etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jfr. § 3-9 1.pkt...

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 18.08.2008 (**bilag 11**). I klagen ble det fastholdt at selger måtte ha kjent til mugglukt i kjelleren ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-7. Videre hadde det blitt gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentene, jf. avhl. § 3-8. Det ble også fastholdt at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring av slo kjøpers klage i brev av 04.09.2008 (**bilag 12**). Når det gjaldt selgers opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 ble det bemerket:

"Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Opplysninger gitt i selgers egenerklæring må oppfattes som et uttrykk for selgers egen subjektive kunnskap om boligen, og kan ikke anses som en objektiv vurdering av boligens tilstand. Den gir således ikke kjøper en garanti for at eiendommen er i god stand enn hva som eksempelvis hadde fremgått av en tilstandsrapport. I egenerklæringen opplyser selger om at det var fukt i boligens kjeller for 3 år siden, og at dette ble utbedret med EPS-system i 2004. Disse opplysningene er ikke ukorrekte, da det er på det rene at kjelleren hadde fuktproblem for 3 år siden og at det ble installert EPS-system. Avhl. § 3-8 kan i dette tilfellet ikke benyttes.

Videre er sekretariatet av den oppfatning at det ikke er sannsynliggjort at selger har tilbakeholdt opplysninger knyttet til fuktproblemer i kjeller, jf. avhl. § 3-7. Opplysninger gitt i salgsdokumentene må ses i sammenheng. I egenerklæringen opplyser selger at det i 2004 ble foretatt en utbedring av fukt i kjelleren ved å installere EPS-system. I verdi- og lånetakst opplyses det imidlertid om at det er avdekket fuktutslag på innside av nedre del av grunnmur mot terreng i gang m/trapp, baderom og fyrrom i kjeller. Videre bemerkes det at deler av gårds plass mellom ny garasje og boligen har fallretning mot grunnmur til boligen. Dette er i følge takstmann uheldig med tanke på at vann fra terreng ledes til grunnmur. Her ble kjøper gjort oppmerksom på mulig fuktproblematikk i kjeller. Selgers opplysningsplikt kan med bakgrunn i de fremlagte opplysninger ikke sies å gå lengre i dette tilfellet, jf. avhl. § 3-7."

Videre vurderte sekretariatet vesentlighetskriteriet etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her ble det anført:

"Et viktig moment i vurderingen er hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for kjøpet, dvs hvilke forventninger kjøper hadde på avtaletidspunktet. Som nevnt ovenfor ble kjøper i verdi- og lånetakst gjort oppmerksom på fuktutslag i kjeller, samt at vann fra terreng ble ledet mot grunnmur. Etter sekretariatets syn ble kjøper her gitt risikopplysninger knyttet til kjellerens tilstand. Sekretariatet er da av den oppfatning at opplysningene måtte bidra til å redusere kjøpers berettigede forventninger til boligens drenering, samt gi kjøper mistanke om at boligens eksisterende EPS-system ikke fungerte tilfredsstillende.

Når kjøper likevel velger å inngå kjøpsavtale uten å ta forbehold om kjellerens tilstand og drenering, kan ikke kjøper i ettertid reklamere over avdekkede fuktskader/dreneringsfeil på denne bygningsdelen. Skadene representerer ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente av boligen, sett i sammenheng med de risikopplysninger som ble gitt forut for avtaleinngåelsen.

Sekretariatet har derfor kommet til at de avdekkede skader ved boligen ikke representerer et vesentlig avvik fra forventet stand 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 mangler etter denne bestemmelsen..."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 08.09.2008 (**bilag 13**). Av klagen hitsettes:

“KKFE konkluderer med at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har holdt tilbake opplysninger knyttet til fuktproblem i kjeller, jf avhl. § 3-7. Etter overtakelse ble kjøperne oppmerksomme på “mugglukten” i kjelleren. Det har formodningen mot seg at “mugglukten” først har oppstått etter at kjøperne overtok boligen. Som det fremkommer av avgjørelsen fra KKFE har kjelleren vært innredet og bebodd siden 2004. Det faktum at selgerne tidligere har hatt et problem med fukt i kjelleren, gir en ekstra oppfordring til å følge med på nye symptom til svikt, og opplyse om dette ved et eventuelt eierskifte.

Det er etter vår oppfatning holdt tilbake opplysninger i strid med avhl. § 3-7. Det er videre utvilsomt at de tilbakeholdte opplysningene ville ha innvirket på avtalen mellom partene.

KKFE finner det heller ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8.

De tidligere problem vedrørende fukt blir ufarliggjort ved opplysninger i egenerklærings skjema. Det er i salgsoppgaven opplyst om betydelige oppgraderinger av boligen de seneste årene, noe som gir kjøperne en forventning om at boligen er i god stand, og at selgerne er godt kjent med boligens tilstand. De uriktige opplysningene om fuktproblem ville ha virket inn på avtalen mellom partene, i form av redusert pris.

Det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Subsidiært opprettholder vi vårt standpunkt om at mangelen utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.”

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.