

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 036

13.11.2007

Saken omhandler: Fuktproblemer i kjeller/drenering og solforhold, §§ 3-8 og 3-9.

Enderekkehus oppført i 1957, ble i april 2005 solgt "som den er" for kr 1.620.000,-. Overtakelsen fant sted 01.07.2005. I salgsoppgaven fikk kjøper opplyst at det var sol på eiendommen frem til kl. 20.30. Kjøper hadde imidlertid oppdaget at når solen sto på sitt høyeste var den kun på eiendommen frem til kl. 18.50. I forbindelse med salget ble kjøper i tillegg gjort oppmerksom på en tidligere skaderapport som omhandlet fuktproblemer i boligens kjeller. På visning ble det i følge kjøper imidlertid opplyst av megler om at selger hadde gravd opp boligens bakside og lagt ny drenering, samtidig som at fukt og sopp i kjelleren var skuret bort. Kjøper fikk derfor inntrykk av at fuktproblemene var utbedret. Like etter overtakelse ble det imidlertid avdekket store fuktskader i kjelleren, og det ble oppdaget at boligens bakside ikke hadde blitt drenert slik at det rant vann gjennom grunnmuren. Kjøper reklamerte til selskapet på bakgrunn av at selger hadde gitt uriktige opplysninger både om drenering og solforhold. Selskapet avviste ansvar på bakgrunn av at kjøper hadde fått muntlige opplysninger av selger vedrørende hva som ble gjort av dreneringstiltak på eiendommen, samtidig som at selger opplyste at det var gitt korrekte opplysninger vedrørende solforholdene. Det er i saken et stort sprik mellom selgers og kjøpers forklaring av hendelsesforløpet forut for overtakelsen av eiendommen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 84 700,- (Selskapet), 134 250,- (Klager)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om de påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-8.

I henhold til bestemmelsen er selger ansvarlig dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene. Forholdet utgjør likevel ikke en mangel dersom opplysningen er rettet på en tydelig måte forut for avtaleinngåelsen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Solforhold

Opplysningene som foreligger i saken er ikke tilstrekkelige til at nemnda kan foreta en tilfredsstillende vurdering av hvorvidt det er gitt en uriktig opplysning om forholdet eller ikke. Dette skyldes at nemnda, ut fra den foreliggende informasjon, ser det slik at de faktiske omstendigheter omkring trærne i den bakenforliggende åssiden kan få betydning for utfallet av saken. Nemnda finner derfor å måtte avvise denne del av klagen fra realitetsbehandling. Det vises i denne sammenheng til § 8, jf § 5 bokstav B og D i nemndas mandat.

Drenering

I salgsdokumentasjonen fremgår det at det er gravd opp og lagt ny drenering på baksiden av boenheten. Opplysningene i salgsdokumentasjonen gir etter nemnda sitt syn ingen indikasjon på at arbeidet med dreneringen ikke er fagmessig utført. KFE er derfor ikke enig med selskapet i at det er gitt risikoopplysninger knyttet til forholdet i salgsoppgaven.

Selskapets egen takstmann har ved sine undersøkelser avdekket at det overhodet ikke er drenert på den aktuelle siden av huset. Det er derfor gitt en uriktig opplysning om dette forhold i salgsdokumentasjonen.

Spørsmålet er dernest hvorvidt den uriktige opplysningen må anses for å ha innvirket på avtalen mellom partene.

I salgsdokumentene er det beskrevet en tidligere skade man får inntrykk av skyldes fuktproblematikk og som er avhjulpet med den nye dreneringen. Opplysninger om at det er lagt ny drenering, er etter nemndas syn ofte av en kjøpsmotiverende karakter. KFE finner etter dette at den gitte opplysning har virket inn på avtalen og at forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-8.

Ut fra kjøpers innhentede tilbud fremgår det ikke klart hvorvidt tilbudet omfatter en full omdrenering på alle sider av boligen, eller kun den aktuelle vegg. Nemnda tar derfor ikke stilling til hvilket av estimatene som bør legges til grunn for beregningen av prisavslaget størrelse, men bemerker at dette bør dekke kostnadene for å etablere tilfredsstillende drenering på husets bakside.

Konklusjon:

Klagen avvises for så vidt gjelder solforholdene, for øvrig gis klager medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-112.

Enderekkehus ble i april 2005 solgt "som den er" for kr 1.620.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**). Av kontrakten hitsettes:

§ 7. Selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt

... Kjøper er gjort kjent med: Takstmann opplyser:

- Saltutslag i grunnmuren ved ventil på baksiden.
- Tegn til kondens i overgang sokkel og hillernplater.
- Noe saltutslag og avskalling av maling på gulvet i kjeller

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave med vedlagt takstrappport datert 24.01.2004 angående fuktproblemer i boligens kjeller (**bilag 2**). Fra salgsoppgaven fremgikk det:

Standard:

... Gors vei 11 F er et endehus, beliggende solrikt og sentralt...

... Den nåværende eier har pusset opp alle overflater [...] gravd opp og drenert på baksiden under den nye terrassen...

2.etg: Soverom:

... Ny garderobe langs hele veggen...

Tomt:

... Eier har lagt til rette for opparbeidelse av plen på baksiden. Her er det sol til kl. 20.20...

Diverse:

... Her foreligger takstrappport fra takstmann Rolf Botnen, datert den 24.01.04, angående fuktproblemer i kjeller. Denne er vedlagt i salgsoppgaven. Siden da er baksiden gravd opp, ny drenering er lagt ned og hele kjelleren er skurt og sopp er fjernet...

Mangler:

... Takstmann opplyser: Saltutslag i grunnmuren ved ventil på baksiden. Tegn til kondens i overgang sokkel og hillernplater. Noe saltutslag og avskalling av maling på gulvet i kjeller. Hull i takrenne vak. Rennene er tett...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I forbindelse med salget ble det også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 15.03.2005 (**bilag 3**). Av taksten hitsettes:

Sammenfattet takstbeskrivelse:

Svakt skrånende vestvendt tomt med sol fra tidlig om morgenen til ca. kl.20.30 sommerstid ... Påkostninger i 2004 det senere år: ... Lagt nye golv i flere rom. Gravd opp og drenert på baksiden langs den støpte terrassen som ligger under treterrassen...

Pkt. 210 Grunn og fundamenter:

Vedlikehold: Saltutslag i grunnmuren ved ventil på baksiden. Tegn til kondens i overgang sokkel og hillernplater.

Pkt. 252 Gulv på grunn:

Vedlikehold: Noe saltutslag, avskalling av maling.

Pkt. 260 Yttertak:

Vedlikehold: Hull i takrenne bak. Rennen er tett.

Fra selgers egenerklæringsskjema (**bilag 4**) fremgikk det:

Spm. 4. Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen? Svar: ikke avkrysset av selger.

Spm. 7. Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei

Kjøper overtok eiendommen 01.07.2005 (**bilag 1**). Ved brev av 19.07.2005 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Kjøper reklamerte over fuktproblemer i kjeller ved alle veggene på grunn av innsig av vann. Det hadde dannet seg mugg på det som var lagret i kjelleren. Videre reklamerte kjøper over solforholdene. I salgsdokumentasjonen ble det opplyst at sol på baksiden av eiendommen var frem til kl. 20.30. På midtsommers anførte kjøper imidlertid at solen gikk ned kl. 19.15. Til slutt reklamerte kjøper over et vannrør som gikk over eiendommen.

Ved brev av 02.08.2005 (**bilag 6**) informerte selskapet til kjøper om at kjøper som kravstiller som hadde bevisbyrden for at det reklamerte forhold representerte en mangel etter avhendingsloven. Selskapet ba kjøper om å dokumentere kravet.

Ved udatert brev ba kjøper igjen selskapet om å innhente en fagkyndig for å se på de reklamerte forholdene (**bilag 7**). I tillegg utvidet kjøper reklamasjonen til også å omfatte manglende skyvedørgarderobe på det ene soverommet. Kjøper viste her til salgsoppgaven (**bilag 2**) som ga uttrykk for at soverom hadde ny garderobe langs hele veggen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet fremla reklamasjonen for selger, som innga sine kommentarer ved brev av 24.08.2005 (**bilag 8**). Når det gjaldt fuktproblemene i kjelleren anførte selger:

"I salgsoppgaven står det at det er saltutslag i kjeller, og at det ikke er foretatt drenering av husets yttervegger. Det er gitt skriftlig beskjed om at takrenner på baksida av huset er ødelagt, og at oppussing av huset er gjort privat, ikke av firma (dette står i salgsoppgaven)".

Når det gjaldt solforholdene kommenterte selger videre:

"Kjøper klager over at det ikke er sol på baksida av huset til kl. 20.30 som oppgitt. Det vokser en del høye trær på toppen av fjellsida hvor solen går ned. Mest sannsynlig har disse vokst ytterligere siden i fjor, og dermed forkortet kveldsolen. Mine opplysninger for når solen går ned, var basert på sommeren 2004".

Til slutt i brevet anførte selger at han ikke hadde prøvd å skjule noe eller mislede kjøper om faktiske forhold ved boligen. Det ble også vist til at kjøper hadde kjøpt boligen "som den er", og at kjøper i tillegg hadde besøkt boligen sammen med mekler.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon ved brev av 05.09.2005 (**bilag 9**). Når det gjaldt fukt i kjeller så hadde kjøper fått en rekke opplysninger om dette forholdet i salgsdokumentasjonen. I henhold til avhl. § 3-10 kunne da ikke kjøper gjøre forholdet gjeldende som en mangel.

Avslag vedrørende solforholdene ble begrunnet med følgende:

"Cid opplyser til oss at informasjon om solforhold er basert på 2004-erfaring. At solen nå i 2005 forsvinner tidligere skyldes sannsynligvis at trær på naboeiendommen har vokst siden i fjor. Eiendommen ble solgt i april i år og Cid har derfor ikke kunnet erfare at solen forsvinner noe tidligere. På bakgrunn av det ovennevnte kan vi ikke se at det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger. Forholdet utgjør ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8".

Når det gjaldt vannledningen som gikk over eiendommen, syntes det for selskapet å være snakk om en ledning som gikk til de andre husene i rekken. Dette kunne ikke sies å være upåregnelig for denne typen eiendommer. Forholdet utgjorde derfor ingen mangel etter §§ 3-1 og 3-9.

Til slutt påpekte selskapet at forholdet vedrørende manglende skyvedørsgarderobe på det ene soverommet var synlig under overtakelsen, og kjøper kunne da ikke i ettertid reklamere over forholdet. Det ble vist til at forsikringen trådte i kraft fra det tidspunkt kjøper overtok bruken av eiendommen, og omfattet således kun skader som ble konstatert i forsikringstiden.

Kjøper påklaget avslaget ved udatert brev til selskapet (**bilag 10**). Når det gjaldt fukt i kjelleren anførte kjøper:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Ja, det var vedlagt opplysninger om dette via takst foretatt av Rolf Botnen datert 24.01.2004. Det var ikke tegn til fukt i kjeller på visningsdagen og det var ingen tegn til lukt i kjelleren som følge av fukt. På visningen ble det gitt opplysninger at det ikke lenger var fukt i kjeller og drøye to uker etter at vi flytter inn siver vannet inn. Dere kan ikke avslå krav som følge av avhl. § 3-10. Det er her gitt uriktige og mangelfulle opplysninger vedrørende fukten".

Kjøper opplyste videre at når de stilte spørsmål vedrørende fuktproblemene på visning så fikk de til svar fra megler at problemene var borte. Det ble også stilt spørsmål om dreneringen på baksiden av boligen var fagmessig utført, noe som ble besvart bekreftende. I ettertid da kjøper kontaktet selger for å få navn på entreprenør som hadde utført dreneringen, kom det frem at dreneringen ikke var utført av fagfolk. I brevet anførte kjøper videre:

"Vi hadde ingen mulighet til å se på arbeidet som var gjort under visning av boligen, da dette var under terrassen. Vi måtte derfor stole fullt og helt på de opplysninger som ble gitt av selger. Det er regelrett gitt uriktige opplysninger vedrørende fuktproblemene og drenering ... Vi krever derfor at ny drenering utført av fagfolk i sin helhet blir dekket av selgers eierskifteforsikring. Avhl. §§ 3-7 og 3-8".

Når det gjaldt selskapets avslag knyttet til solforholdene anførte kjøper at det aldri hadde vært sol på eiendommen frem til kl. 20.30, det var umulig uavhengig av om trær hadde vokst. Kjøper viste til at selv om trærne hadde blitt hugget ned hadde solen likevel gått ned kl. 19.15 midtsommer. At solen forsvant kl. 19.15 var ikke noe tidligere slik selskapet anførte, men mye tidligere enn opplyst. Det ble også her vist til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til §§ 3-7 og 3-8.

Til slutt i brevet kommenterte kjøper vannledningen gjennom eiendommen:

"Vannrøret som går gjennom vår eiendom dreier seg IKKE om vannledning til de andre husene i rekken. Det dreier seg her om HOVEDVANNRØR med vannforsyning til alle bygg i Gorsvei. Det er et 150 mm vannrør med 60 kg trykk og dette er ikke noe man må påregne seg for denne typen eiendommer! Vi godtar ikke deres avslag på dette punktet".

Selskapet forelå reklamasjonen for megler, som kommenterte denne i e-post datert 16.09.2005 (**bilag 11**). Megler viste til at opplysningene om solforhold, samt fukt i kjeller/drenering på baksiden av huset, var basert på opplysninger fra selger. Selger gjennomgikk og godkjente salgsoppgaven i forkant av salget.

Selger innga kommentarer ved brev av 22.09.2005 (**bilag 12**). Av brevet hitsettes:

"Jeg ba kjøper av gorvei 11 f om å lese salgsdokumenter nøye i lag med megler Rikke r. Traae fra Aktiv eiendomsmegling og meg, da var alt greit og innforstått før vi underskrevet følgende dokumenter. Jeg har satt helle tiden og hadde informert om at arbeidet var utført av private, det betyr ikke fagfolk".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjaldt solforholdene så anførte selger at på det tidspunkt han bodde i boligen så hadde han hatt sol frem til kl. 20.30. Det ble derfor tilbakevist at han hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter loven.

Selskapet avsto på ny kjøpers krav ved brev av 29.09.2005 (**bilag 13**). Når det gjaldt fukt i kjeller/dreneringen viste selskapet til salgsoppgaven hvor det ble opplyst at: "**Standard:** ... Den nåværende eier har pusset opp alle flater, ... Og gravd opp og drenert på baksiden under den nye terrassen...**Mangler:** Saltutslag i grunnmuren ved ventilen på baksiden. Tegn til kondens i overgang sokkel og hillernplater. Noe saltutslag og avskalling av maling på gulvet i kjeller. Hull i takrenne bak. Rennen er tett...". Selskapet anførte etter dette:

"Dere var følgelig kjent med at det var selger som selv hadde utført dreneringen under terrassen, samt at det er flere indikasjoner på fukt i kjelleren. Cid har altså kun foretatt en dreneringsjobb på ca et par meter, og kun under den nye terrassen. Når det gjelder dreneringen rundt boligen for øvrig er denne den samme som fra opprinnelig byggeår.

Det fremgår altså av salgsdokumentasjonen at kjelleren ikke er i optimal stand, samt at det er opplyst at drenering er utført ved egeninnsats (risikopplysninger). At forholdene ved kjelleren viser seg å være noe verre enn antatt blir kjøpers risiko. Dette fordi forholdene ikke ble undersøkt nærmere forut for kjøpet, og det heller ikke ble tatt forbehold ved avtaleinngåelsen. Risikoen kan ikke da skyves tilbake på selger".

Selskapet viste til slutt til at dreneringen rundt ytterveggene hadde nådd en slik alder hvor utskiftning ikke var upåregnelig, jf Norges Byggforskningsinstitutt's tabeller for forventet teknisk levetid hvor levetid for drenering var satt til 20-60 år. Boligens drenering hadde nådd en alder av 48 år, og risikoen var lagt til kjøper dersom en svikt oppsto. Forholdet utgjorde derfor ingen mangel etter § 3-9.

Når det gjaldt solforholdene holdt selskapet fast på sitt standpunkt at selger ikke hadde gitt uriktige eller feil opplysninger, jf §§ 3-7 og 3-8. Selskapet kunne uansett ikke se at det forhold at solen gikk ned noe tidligere ville virket inn på avtalen mellom partene.

Forholdet vedrørende hovedvannledningen viste selskapet til at det ikke var unormalt at kommunen måtte strekke slike vannledninger over privat eiendom. Dette kunne spesielt forekomme i tettbygde strøk, og forholdet utgjorde således ingen mangel.

Til slutt i avslaget informerte selskapet om at dersom kjøper var uenig i konklusjonen så måtte kjøper innhente dokumentasjon over forholdene i form av en sakkyndig vurdering.

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret ved brev av 07.11.2005 (**bilag 14**). Kjøper fastholdte at det før kjøpet ble opplyst om at drenering under terrassen var utført fagmessig. I ettertid viste det seg at det ikke var lagt ned drenerør og at det samlet seg vann på dreneringen ved regnværsdager. Det ble anført at selger hadde gitt uriktige opplysninger og at forholdet derved

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

utgjorde en mangel. Kjelleren var også i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med. Når det gjaldt solforholdene anførte kjøper:

"Opplyst at det er sol på eiendommen til kl 2030. Solen forsvinner kl 1850 om sommeren. Det har aldri vært sol på den eiendommen, grunnet fjell og ikke trær slik selskapet konkluderer med. Forholdet utgjør en mangel, da det er gitt uriktige opplysninger fra selgers side. Det er også et forhold som ville virket inn på avtalen".

Når det gjaldt hovedvannledningen anførte kjøper videre:

"Det er tilbakeholdt opplysninger vedrørende hovedvannledning på eiendommen. Det er dermed heftelser på eiendommen. Forholdet utgjør en mangel. Vi hadde planer om påbygging av rekkehuset og dette begrenser seg grunnet vannrøret. Ved nødvendig vedlikehold og eventuelle skader på vannrøret er det vår hage det må graves i".

Kjøper fremla i brev til FKK skaderapport over dreneringsforholdene rundt boligen gjort av takstmann Erlend Eide datert 27.12.2005 (**bilag 15**). Takstmannen fikk på befaring fremlagt salgsdokumentasjonen. I rapporten ble følgende avdekket:

Kontroll:

Kontroll av avdekket dreneringsarbeid viste at det eneste arbeidet som var gjort, var fjerning av jordlag i plen 10 cm, dybde under den del av treterrasse som lå utenfor betongplattning, nedlegging av separasjonsduk og avretting av arealet med 10 cm pukk før montasje av treterrassen. Arbeidene sannsynligvis utført før selger overtok eiendommen da takstrappert datert 24.01.04 hadde opplysninger om eksisterende treterrasse og det samme hadde tidligere takstrappert datert 29.06.03.

I tillegg til disse observasjoner kunne det på utside av det området i kjeller som hadde størst fuktinntregning også observeres taknedløp avsluttet over grunn uten tilkobling til lukket avløpssystem. Fuktkontroll av kjellergulv gav høyt utslag på måleinstrument.

Konklusjon:

Dreneringsarbeid angitt i prospekt, takst og av selger på kjøpstidspunktet var ikke utført. Eksisterende, gammel drenering fungerer meget dårlig.

Utbedring:

Drenering rundt huset må utbedres for å hindre fuktinntregning.

Utbedringskostnadene for dreneringen ble satt til kr. 134.250,- inkl. mva.

På bakgrunn av skaderapporten til takstmann Eide (**bilag 15**), ba kjøper selskapet om å vurdere saken på nytt i brev av 05.01.2006 (feil dato, datert 05.01.2005) (**bilag 16**). Kjøper viste til at rapporten

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

hadde avdekket at det ikke var foretatt noen form for dreneringsjobb slik som det ble fremstilt av selger og av salgsdokumentasjonen.

Selskapet ba om selgers kommentarer til skaderapporten i brev av 20.01.2006 (**bilag 17**).

Selger fastholdte sitt standpunkt ved e-post datert 27.01.2006 (**bilag 18**). Selger viste til at kjøper hadde fått all opplysning vedrørende boligens drenering og tilstand i salgsdokumentasjonen.

Selskapet av slo på ny kjøpers krav ved brev av 21.02.2006 (**bilag 19**). Det ble vist til at selger hadde opplyst at han selv hadde gravd opp og drenert på baksiden under terrassen. Det var således ikke utført arbeid av en fagperson, og kjøper kunne da heller ikke forvente at arbeidet var utført med en slik kvalitet. Videre het det i brevet:

"I salgsdokumentasjonen er det ikke spesifisert hva de utførte dreneringsarbeidene besto i. Det fremgår også nå av rapporten utarbeidet av Eide Taksering, at det er foretatt drenerende tiltak. For det tilfelle at disse arbeidene ikke er i henhold til deres subjektive forventninger, kan vi ikke se at dette er av betydning når Cid lojalt har opplyst at de utførte arbeidene var gjort egenhendig. Dette kan uansett ikke medføre at det er gitt uriktig opplysning.

Under enhver omstendighet ville denne opplysningen ikke ha virket inn på avtalen fordi det er opplyst om fuktproblem i kjeller (inkludert dette området), samt at dere uansett var kjent med at dere måtte utføre tiltak i forbindelse med utbedring av dette. Hva tidligere arbeider eventuelt har bestått i er uten betydning så lenge det fremgår at de uansett ikke har vært tilstrekkelige".

Kjøper kommenterte avslaget ved brev av 02.03.2006 (**bilag 20**). Kjøper viste til at det verken var opplyst eller dokumentert i noen av salgsdokumentene at det var selger selv som hadde gravd og drenert på baksiden av boligen. I tillegg opplyste megler på visning gjentatte ganger at kjelleren var fri for fukt og at det var drenert på baksiden. Det ble videre anført:

"Det arbeidet Cid nå i ettertid innrømmer å ha gjort selv, kan ikke kalles eller markedsføres i forbindelse med salg som drenering. Det har overhodet ingen tilknytning til drenering i det hele tatt. Dette vises klart og tydelig i rapporten utført av Eide Taksering – Konklusjon: Dreneringsarbeid angitt i prospekt, takst og av selger på kjøpstidspunkt var ikke utført".

Når det gjaldt selskapets anførsel om at rapporten fra Eide Taksering viste at det var foretatt drenerende tiltak, stilte kjøper seg utenforstående til ettersom konklusjonen sa det motsatte. Videre kommenterte kjøper selskapets påstand om at opplysningen om manglende drenering uansett ikke ville ha virket inn på avtalen fordi det var opplyst om fuktproblemer i kjelleren:

"Det er opplyst at det er saltutslag ved ventil på baksiden, denne ligger overfor bakkenivå og har derfor ingen direkte tilknytning til drenering. Dette kan dreie seg om lekkasje i ventilen. Noe avskalling av maling, som stammer fra tidligere. Denne avskallingen hadde ikke forsvunnet med

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

mindre Cid hadde malt gulvet på nytt, noe han ikke har gjort. Da Cid kjøpte denne boligen var det dokumentert og opplyst at det var fukt i kjeller og anbefalt å grave opp på baksiden og drenerer. Takst datert 24.02.04 og anbefalte utbedringstiltak”.

Kjøper innhentet anbud fra entreprenør O.E Entreprenør AS for oppgraving og drenering på baksiden av boligen (**bilag 21**). Utbedringskostnadene ble på kr. 116.250,- inkl. mva. Ettersom dette tilsvarte 7,2 % av kjøpesummen anførte kjøper at dette var en vesentlig mangel. I tillegg til utbedringskostnadene kom det kostnader forbundet med riving og bygging av ny treterrasse (**bilag 20**).

Ved brev av 02.03.2006 kommenterte kjøper salgsdokumentasjonen overfor Forsikringsklagekontoret (**bilag 22**).

Samtidig med kjøpers brev til selskapet (**bilag 20**) tilskrev kjøper Forsikringsklagekontoret med ytterligere kommentarer (**bilag 23**):

”... Det henvises til vedlegg om anbud på drenering av husets bakside pålydende kr. 116.250. Dette utgjør 7,2 % av kjøpesummen og mangelen er å regne som vesentlig. Vi har også gjentatte ganger understreket at vi ikke ville ha kjøpt den aktuelle eiendommen dersom det ikke hadde vært opplyst at baksiden var gravet opp og ny drenering lagt ned, slik som ble anbefalt i forrige takst datert 24.01.04 på det tidspunkt Alexis Cid (herunder kalt selger) kjøpte eiendommen ... Alt salgsmateriell sier så flott: ”siden den gang er baksiden gravd opp og ny drenering ned”. Hvordan skulle vi være vitende om at det var 10 cm jordlag som var fjernet? Det er IKKE opplyst følgende som viser seg i ettertid å være de faktiske forhold: siden den gang er 10 cm jordlag fjernet på husets bakside og dette er utført ved egeninnsats. Dette kan ikke markedsføres som drenering.

Det ble opplyst på visning at drenering var utført fagmessig og forskriftsmessig utført etter Norsk Standard. De samme opplysningene ble igjen formidlet da vi var i budrunde. Det var ikke fukt i kjelleren, tegn til kondens eller lukt i kjelleren på visning og det ble opplyst at selger ikke hadde hatt problemer med fukt etter at dreneringen var utbedret. Er det ikke rimelig å anta at drenering utført av fagfolk skal fungere tilfredsstillende og i forhold til objektive forventninger om drenering?”.

Til slutt i brevet ba kjøper FKK om også å behandle spørsmålet vedrørende solforholdene og hovedvannrøret som gikk over eiendommen.

FKK tilskrev selskapet ved brev av 30.03.2006 (**bilag 24**). På bakgrunn av at det i salgsdokumentasjonen ble opplyst flere ganger at baksiden av boligen hadde blitt gravd opp og lagt drenering, kom kontoret frem til at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salget. FKK var også av den oppfatning at boligen befant seg i en vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente seg av den salgsinformasjon som ble gitt. Her het det:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Etter dette kan det hevdes at kjøperne, i lys av den dokumentasjonen som ble gitt forut for salget i form av prospekt og verditakst, sammenholdt med informasjon gitt av selger (megler) på visning, kunne forvente seg en kjeller uten betydelige fuktproblemer, samt at "den nye" dreneringen var fagmessig utført og fungerte tilfredsstillende... Det kan etter mitt syn hevdes at forholdet rammes av avhl. § 3-9, 2.pkt".

Når det gjaldt solforholdene var FKK også enig med kjøper:

"Når det gjelder dette forholdet er det opplyst at solen, på plenen bak huset går ned klokken 20.30. Realiteten er at solen blir borte i 18.50 tiden, hvilket ikke er et ubetydelig avvik fra hva det er opplyst om i salgspapirene. Det bemerkes også at forsiden av prospektet fremhever at eiendommen er solrik, hvilket øker kjøpernes forventningsstandard vedrørende solforholdene... Jeg har vanskeligheter for å forstå at eventuelle trær eller buskas i horisonten, på et år, kan vokse så mye at det innebærer en forkortelse av antall soltimer med nesten 2. Dette forhold utgjør etter mitt syn en uriktig opplysning fra selgers side, jf avhl. § 3-9, 1.pkt, jf § 3-8."

Når det gjaldt kravet vedrørende vannledningen kom FKK i likhet med selskapet frem til at forholdet ikke representerte en mangel etter loven. Kjøper hadde heller ikke dokumentert at vannledningen var til hinder for en eventuell utbygging, eller gitt uttrykk for at en eventuell utbygging hadde vært motiverende for kjøpet. Uansett var FKK av den oppfatning at kjøper forut for salget burde ha undersøkt med selger/megler/offentlig myndighet om det ville vært mulig å bygge ut eiendommen.

Ved brev av 02.05.2006 (**bilag 25**) ba kjøper selskapet om å vurdere saken på nytt på bakgrunn av FKKs brev. Selskapet ble i tillegg oppfordret til å besiktige eiendommen, og ble gitt en frist til 09.05.2006 til befaring av boligen. Etter denne dato ville kjøper sette i gang med utbedringsarbeid av dreneringen.

Ved brev av 09.05.2006 (**bilag 26**) opplyste selskapet at de hadde besluttet å rekvirere takstmann for befaring av boligen.

Etter befaring ble det utarbeidet befaringsrapport av takstmann Eigil Schinnes datert 30.05 2006 (**bilag 27**). Takstmannen ble bedt om å vurdere drenering og solforholdene. Vedrørende dreneringen ble følgende observert:

"Ved besiktigelse undersøkte vi grunnmuren både fra innsiden og utsiden, og det ble ved besiktigelse registrert fullt utslag på fuktmåleren på hele bakveggen, noe som naturligvis medfører noe avflassende maling osv (bilde 3-4). Allikevel er ikke fukt fra utsiden hele årsaken til muggdannelsene på barnevogn og annet utstyr som er nevnt ovenfor. Kjelleren benyttes også som vaskerom, noe som gjør at luften stadig blir veldig fuktig. I et slikt rom, og i kjellere generelt, er det svært viktig med utlufting. Ved besiktigelse var ventilene i kjelleren så godt som lukket. Alle ventilene i kjelleren bør være åpne både sommer og vinter for å få tilstrekkelig ventilasjon ... Utvendig forsøkte vi å påvise en eventuell drenering / tetting av grunnmuren, men vi kan ikke se at det på noen måte er drenert langs

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

baksiden av boligen. Det som imidlertid er gjort er å legge en fiberduk fra betong plattingen og et stykke utover fra denne, men dette er på ingen måte noe drenering (bilde 5).

1.1 Konklusjon:

Det kommer inn fukt i kjelleren på grunn av manglende drenering og tetting av grunnmuren. Uten å grave opp å drenere langs grunnmuren vil det ikke være mulig å stenge fuktigheten ute. Som nevnt ovenfor er det opplyst om at det lå en betong platting under den nye tre terrassen, men hvis man skal få drenert skikkelig i dette tilfellet, så må denne fjernes, slik at man kan få lagt på ny grunnmurspapp / platon helt inn mot grunnmuren”.

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 67.760,- eks mva, da takstmannen fant pristilbudet fra O.E. Entreprenør AS (**bilag 21**) unødvendig omfattende.

Når det gjaldt solforholdene ble det i rapporten avdekket:

”Undertegnede besiktiget boligen kl. 16.30 den 15.mai 2006. Dette er ca halv annen måned før solen står på det høyeste, så man vil helt sikkert få en del lengre kvelds sol da enn besiktigelsesdagen. Ved besiktigelsen var det strålende sol på eiendommen, men i forhold til hvor den sto på himmelen da, så antar vi at den etter ca en time ville være borte. Dvs kl. 17.30. Problemet er at rett bak huset er en relativ brått åskam, som gjør at solen forsvinner tidlig på ettermiddagen.

2.1 Konklusjon:

Undertegnede har naturligvis ikke sett eiendommen når solen er på det høyeste på sommeren, men ut fra hvor den sto ved besiktigelse, så synes vi klokkeslett i vedlagt brev fra eier virker realistisk får når solen går ned på sommeren”.

Ved brev av 30.06.2006 (**bilag 28**) opplyste selskapet til kjøper at det på bakgrunn av takstrapporten (**bilag 27**) ble nødt til å innhente mer detaljerte beskrivelser fra selger.

Selger kontaktet advokat for bistand i saken, som tilskrev selskapet ved brev av 09.08.2006 (**bilag 29**). Det ble bestridt at selger hadde gitt feilaktige opplysninger, og fastholdt at de opplysningene som ble gitt muntlig på visning var korrekte. Vedrørende dreneringen ble det opplyst:

”I 2004/2005 foretok Alexis Cid utgraving av området langs betongterrassen som lå under treterrassen. Betongterrassen begynner i husveggen og strekker seg noen meter ut i hagen. Han fjernet ikke betongterrassen eller foretok utgravinger langs huset. Han fjernet den gamle treterrassen og gravde vekk jord langs betongterrassen og fylte på med store mengder bukk og stein. Bukken utgjør en drenering mot overflatevann på dette området. Deretter bygget han en ny og større treterrasse og la en duk fra husveggen og ut mot hagen, under den nye terrassen. Opplysninger om hvilket arbeid han hadde gjort ble gitt muntlig til potensielle kjøpere på visningen. Det ble ikke på noe tidspunkt opplyst at det var gravd opp eller drenert langs husveggen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I prospektet er det, under punktet diverse, henvist til de fuktproblemene som er påvist i rapport av 24.01.2004. Salgsprospektet opplyser at siden 2004 "er baksiden gravd opp, ny drenering lagt ned og hele kjelleren er skurt og sopp fjernet. Opplysningene om drenering i prospektet må leses i sammenheng med opplysningene i taksten, datert 14.03.2005. På side 5 i taksten er det opplyst at det er "Gravd opp og drenert på baksiden langs den støpte terrassen som ligger under treterrassen". Det er ikke på noe sted i salgsoppgaven opplyst at det er gravd opp og drenert langs husveggen. Gravearbeidene har fulgt betongplaten som ligger under treterrassen ... På bakgrunn av den svært konkrete utbedringsanbefalingen som ble gitt av Rolf Botnen i rapport av 24.01.2004 må forventes at dersom utbedring var foretatt ville dette være nærmere presisert og beskrevet".

Til slutt fastholdte selger at kjøperne var godt informert om fuktproblemene i kjelleren og det arbeidet som måtte gjøres før kjelleren kunne benyttes som boligareal. Her forklarte selgers advokat:

"Kort tid etter budet var akseptert ble Alexis Cid kontaktet av kjøperne med forespørsel om å begynne utgraving av området bak huset. Dette aksepterte han, til tross for at huset ikke var betalt og det var lenge til overtakelsesdato. Han oppfattet dette som at kjøperne ønsket å starte utbedringsarbeidet på husets grunnmur umiddelbart. Gravemaskinen sto i bakhagen i flere uker før han flyttet ut av huset og det ble overtatt av kjøperne".

Når det gjaldt solforholdene fastholdte selger at det ikke ble gitt uriktige opplysninger til kjøper. Da selger eide boligen var det sol på eiendommen frem til kl. 20.30 om sommeren når solen sto på det høyeste. Videre het det:

"Dersom solforholdene er noe endret siden overtakelsestidspunktet kan dette ha sammenheng med at trær på naboeiendommen, i skråningen overfor huset, har vokst. Alexis Cid vil anbefale kjøperne å ta kontakt med naboene og be om at trærne blir beskåret, jfr. nabolovens regler".

Selskapet av slo på ny kjøpers krav ved brev til FKK datert 15.08.2006 (**bilag 30**). Når det gjaldt selgers egeninnsats viste selskapet til salgsoppgaven (**bilag 2**) hvor det fremgikk at det var eier (selger) som hadde foretatt arbeidene. I tillegg hadde dette blitt opplyst om på visning. Selskapet anførte videre:

"Det er ikke riktig når det hevdes at det ikke er utført dreneringstiltak. Cid har forklart at han foretok oppgraving langs betongterrassen som lå under treterrassen. Dette er i tråd med de opplysninger som er gitt i salgsdokumentasjonen ... vi kan med dette ikke se at det er gitt uriktig opplysning vedrørende utførte arbeider. Det vises i denne sammenheng til avkortningsnemndas uttalelse nummer 2299, datert 28.juni 2006 (se vedlegg) vedrørende begrepet "drenering" og hva som kan forventes på bakgrunn av gitt opplysning om at det skal være drenert. Det uttales her blant annet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Formuleringen drenering betyr å grave en grøft eller renne for vann slik at det kan renne vekk. Formuleringen gir isolert sett ingen indikasjoner på hvor dyp grøften skal være eller fremgangsmåten for å lede vannet unna...

Det uttales også at nemnda ikke legger til grunn at det kan uten videre forventes at dreneringen er utført i henhold til bygningsforskriften ... Tatt i betraktning de opplysninger vedrørende et fortsatt fuktproblem i kjeller, se både taksten og prospektet, kan vi heller ikke se at det er grunnlag for å hevde at det er holdt tilbake opplysninger”.

Videre når det gjaldt hva som ble opplyst muntlig på visning hitsettes av brevet:

”I ditt brev datert 30.mars 2006, anføres på vegne av kjøper at selger på visning muntlig skal ha opplyst at drenering var fagmessig og forskriftsmessig utført og etter Norsk Standard. Dette strider mot de skriftlige opplysningene gitt i prospekt hvor det fremkommer at det er ”eier” som har utført arbeidene. I tillegg hevder Cid at han muntlig ikke bare opplyste at det var han selv som hadde utført arbeidene, men at disse også ble nøye beskrevet. Kjøpers anførsler vedrørende eventuelle muntlige opplysninger strider mot selgers. Slik vi ser det er det kjøper som må sannsynliggjøre at selger skal ha gitt slike mer positive opplysninger, sammenlignet med de som fremkommer skriftlig”.

Kravet knyttet til solforholdene ble på ny også tilbakevist fra selskapet ettersom selger opplyste at opplysningen refererte seg til den del av året hvor det var mest sol, og at takstmann Schinnes befarings hadde vært i mai.

Kjøper aksepterte ikke selskapets avslag, og tilskrev FKK ved brev av 24.08.2006 og ba om at saken ble fremlagt for Forsikringsskadenemnda (**bilag 31**). Kjøpers kommentar angående dreneringen var blant annet dette:

”Å drenere betyr å grave en grøft eller renne for å lede vann slik at det skal renne vekk. Vedlagt følger bilder som viser at vannet ikke renner vekk, men derimot samler seg på det aktuelle stedet. Det er uriktig å hevde at det er drenert, da dette ikke er sakens faktum”.

Når det gjaldt opplysninger som ble gitt muntlig, viste kjøper til at det var megler som hadde opplyst at dreneringen var fagmessig og forskriftsmessig utført etter Norsk Standard. Videre het det:

*”Det påstås av Cid at han opplyser for oss muntlig at det var han som hadde utført arbeidene og at disse ble nøye beskrevet for oss. Dette medfører heller ikke riktighet og er å betrakte som løgn. Igjen, han var ikke der da vi var på visning. Hvor han var er uvisst, men oss snakket han i alle fall ikke med. Eneste gang vi har kontaktet Cid var **etter overtagelsen** da vi oppdaget fukt i kjeller og ønsket å vite hvilket entreprenørfirma som hadde utført dreneringen for å reklamere på arbeidet. Først da kommer det frem at det er han selv som utført de påståtte arbeidene”.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjaldt selgers påstand om gravemaskin i hagen viste kjøper til salgsoppgaven under avsnitt "diverse" hvor det ble skrevet følgende: *...Sameiet er nå blitt enig om å sette i stand uteområdet. I den forbindelse ligger det forslag om å opparbeide hagene på baksiden. Dette innebærer gravemaskin i noen dager, samt jordfylling. Sameiet har fått inn tilbud på dette, som beløper seg til ca. 4500.* Det var dette som var grunnen til at det sto gravemaskin i hagen på det aktuelle tidspunktet, og selger ble aldri kontaktet med ønske om å sette i gang med utgraving og utbedring av fuktproblemer i kjeller, ettersom kjøper ikke visste noe om disse før etter overtakelsen.

Når det gjaldt solforholdene viste kjøper til at naboer kunne bekrefte at solen forsvant kl. 18.40 på eiendommen, og at solen aldri hadde vært frem til kl. 20.00 på det høyeste.

Ved brev av 20.10.2006 (**bilag 32**) varslet selskapet igjen FKK om at de ville innhente selgers kommentar til kjøpers siste brev (**bilag 31**).

Selger innga kommentarer gjennom sin advokat ved brev av 03.11.2006 (**bilag 33**). Vedrørende dreneringen hitsettes det i brevet:

"Det er ikke korrekt at kjøper og selger møttes første gang på kontraktsmøtet slik det hevdes i brevet fra kjøperne. Selger var tilstede på visning. På denne visningen snakket han med kjøper. Hun var på visningen sammen med sin sønn. Hun spurte en rekke spørsmål om bruken av kjelleren, blant annet om det var mulig å få vaskemaskin inn gjennom kjellerdøren...".

Videre angående solforholdene ble det igjen anført at selger var i området i slutten av juli, og det var da sol på husrekken ca. kl.2000. Det måtte tas utgangspunkt i når solen sto på sitt høyeste, altså i juni.

Selskapet fremla selgers kommentarer overfor FKK, og fastholdte sitt standpunkt ved brev av 20.12.2006 (**bilag 34**). Det ble vist til at det var tydelig at det var et stort sprik mellom hvordan kjøper og selger hadde beskrevet hendelsesforløpet.

Ved brev av 03.01.2007 (**bilag 35**) til FKK ba kjøper på ny om at saken ble fremlagt for Forsikringsskadenemnda.

Ved brev av 18.04.2007 (**bilag 36**) varslet FKK om at saken ville bli fremlagt for FSN og at behandlingen ville gjelde behandling av dreneringen og solforholdene.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selger har gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salget knyttet til boligens drenering/fuktproblemer i kjeller og solforhold, jf § 3-8. Videre blir spørsmålet om det reklamerte forhold gjør at boligen avviker vesentlig fra det objektivt sett forventbare, jf § 3-9, 2.pkt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøper/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.