

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 048

04.12.2007

Saken omhandler: Fukt i kjeller, vanninnsig fra tak, §§ 3-7, 3-8 og 3-9.

Enebolig oppført i 1965, ble høsten 2005 solgt "som den er" for kr 1.000.000,-. Overtakelsen fant sted 04.11.2005. 3 måneder etter overtakelse reklamerte kjøper til selskapet over en rekke forhold. Det ble blant annet reklamert over fukt og råteskader som følge av vanninnsig i tak, og stor vannlekkasje fra kjeller. Selskapet avsto kjøpers krav på bakgrunn av at det reklamerte forhold verken var en mangel etter §§ 3-7, 3-8 eller 3-9. Det ble vist til boligens alder når det gjaldt dreneringsforholdet, samt at taket var synlig for kjøper ved avtaleinngåelsen. I vesentlighetsvurderingen måtte det i tillegg gjøres et aldersfradrag for standardforbedring. Kjøper påklaget selskapets avslag til Forsikringsklagekontoret. Det viste seg at boligen fullstendig manglet drenering, noe som forårsaket vanngjennomtrekking i kjelleren. Forsikringsklagekontoret var av den oppfatning at det var upåregnelig for kjøper at boligen manglet drenering, samtidig som at boligen skulle ha så omfattende skader i kjelleren. FKK uttrykte samtidig at standardheving ikke skulle komme inn under vesentlighetsvurderingen etter § 3-9, 2.pkt, men heller bli et moment i erstatningsutmålingen. Når det gjaldt taket kom FKK frem til at det faktisk at kjøper hadde fått opplysning om at taket var tekket i nyere tid tilsa at han ikke kunne forvente skader av slikt omfang i taket. Skadene i tak ble derfor også omfattet av § 3-9, 2.pkt. Saken ble oversendt til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, og klagen til KFE omfatter lekkasje fra tak og vanngjennomtrekking i kjeller, samtidig som at kjøper har påklaget tre andre forhold som selskapet har avslått som små, vedlikeholdsmessige kostnader (skadet vindu, manglende lysbryter og ødelagt låssylinder i ytterdør). Selskapet står fast på at skadene ikke omfattes verken av §§ 3-7, 3-8 og 3-9, samtidig som at det hevder at spørsmålet om standardheving skal komme inn under vesentlighetsvurderingen etter § 3-9.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 91.500,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til, er om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn klager kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet, jf avhendingslovens § 3-9.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Foruten utbedringskostnadene, legges det i vurderingen vekt på bygningsdelens alder, det inntrykk eiendommen ga, samt hvilke opplysninger som var gjort kjent for kjøper forut for avtaleinngåelsen.

Utett tak

Selskapet har anført at klager forut for avtaleinngåelsen muntlig var gjort oppmerksom på at taket var lagt av selger. Nemnda bemerker at det er selger som har bevisbyrden for at informasjon er blitt videreformidlet til kjøper på en tilfredsstillende måte. Overfor nemnda er det ikke sannsynliggjort at slike opplysninger ble gitt til klager.

Ut fra hvordan taket så ut under klagers forundersøkelser, måtte han kunne legge til grunn at taket var relativt nytt og at det skulle holde tett. Nemnda finner at forholdet etter sin art er av en slik karakter at en lekkasje i taket må anses for å være et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. Dette selv om utbedringskostnadene på i alt kr 33 400,-, objektivt sett må ansees for å være relativt beskjedne vurdert opp mot kjøpesummen. Nemnda finner støtte for sitt syn i Høyesteretts dom av 08.11.07 (HR-2007-01874-A).

Utvendig fuktsikring og innvendige følgeskader

Eiendommen var opplyst oppført i 1960. I salgsdokumentasjonen var det ikke gitt indikasjoner på at dreneringen var av nyere dato. Dreneringen var etter nemnda sitt syn derfor nådd en så høy alder at en funksjonssvikt i denne ikke representerer et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. At senere undersøkelser har vist at drenerør ikke var lagt har ingen betydning for vurderingen. Svikten i den utvendige fuktsikring utgjør derfor ingen mangel i henhold til lovens § 3-9 annet punktum.

Nemnda mener likevel at de innvendige følgeskader, isolert sett, utgjør en mangel ved eiendommen etter ovennevnte bestemmelse. Det vises i denne sammenheng blant annet til at kjelleren nylig var innredet og at klager av denne grunn måtte kunne forvente at kjelleren var tørr. At det kort tid etter overtakelsen viser seg å være nødvendig med en totalrenovering av den innredete kjelleren anses for å representere et vesentlig avvik fra hva klager kunne forvente. Dette særlig når det ses i sammenheng med feilen ved taket. En utbedring av de innvendige følgeskader er opplyst å beløpe seg til kr 32 000,-, inkl. mva. Beløpets størrelse er ikke bestridt fra selskapets side.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Prisavslaget størrelse, avhendingslovens § 4-12 andre ledd

Etter denne bestemmelsen skal prisavslaget tilsvare utbedringskostnadene. Det er imidlertid sikker rett at det skal gjøres fradrag for den forbedrede standard utbedringen medfører, sett i forhold til hva kjøper kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet.

Utbedringskostnadenes størrelse er ikke bestridt fra selskapets side og må derfor legges til grunn for vurderingen. Ut fra de fremlagte dokumenter legger nemnda til grunn at den innvendige renovering av kjelleren vil medføre noe standardheving som det må gjøres et skjønnsmessig fradrag for. Prisavslaget bør etter nemnda sitt syn derfor settes til kr 55 000,-.

Konklusjon: Klager gis delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-015 av 02.11.2007.

Enebolig ble høsten 2005 solgt "som den er" for kr 1.000.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og arealmåling av bolig (**bilag 3**). Fra salgsoppgaven hitsettes:

Byggeår: 1965, rehabilitert/påbygd 1996/2002. Iflg. selger.

Byggemåte: Sannsynligvis grunnmur i betong ... tak tekket med takpanner.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 4**) ble det opplyst:

Spm. 4. Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i kjeller/underetasje? Svar: Vet ikke.

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

Kjøper overtok eiendommen 04.11.2005 (**bilag 1**). Ved brev av 02.02.2006 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over en rekke forhold:

- Fukt og råteskader i tak
- Ødelagt vindu på soverom

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- To taklys i gang manglet bryter
- Ødelagt låssylinder hoveddør
- Stor vannlekkasje i kjeller
- Lekkasje i kjøkkenvindu
- Tak manglet snøfanger

Kjøper innhentet skaderapport fra takstmann/byggmester Jan W. Fjetland (**bilag 5**), som utarbeidet prisoverslag for skadene på kr. 91.500,- inkl. mva. Av rapporten hitsettes:

Fukt og råteskader i tak:

... Lekkasje av vann ved stubord. Skadet bygningsdel er i fra byggeår men taktekingen er av nyere dato. Lekkasje av vann ved sløys ved inngang. Treverk fuktig. Fuktighet i sutak i kott fra byggeår. Taksperr og sutaksbord har fuktskader og råteskader. Treverk under sløys er fuktig. Sutaket er vått i et lite område. Bordtaksbeslag mangler og takpanner er for korte. Sløys er avsluttet for tidlig, det er ikke noe nedløp for vann som kommer i sløysen. Pappen på undertaket er trolig skadd. Taksperr, og sutaksbord har fukt- og råteskader. Sutak er fuktskadd.

Vannlekkasje i kjeller:

... Stor lekkasje av vann som trenger inn gjennom kjellermur. Gulv i kjellerstue er fuktskadd, vegg nord og vest har store fukt og råteskader bak panel. Vann trenger inn gjennom kjellermur som ikke har fuktsikring. Vegg og gulv er totalskadd og må rives. Gulvbelegg er tatt opp og panel er revet.

Taklys gang:

... Diverse elektrisk alder ukjent. Taklys i gang har ikke bryter og står derfor alltid på, taklys bad virker ikke. Elanlegg må sjekkes og bryter monteres på taklys.

Låssylinder hoveddør:

... Ytterdør alder ukjent. Sylinder i låsen virker ikke. Ny sylinder må monteres.

Ødelagt vindu soverom:

... Vindu i fra 1980. Når vindu åpnes detter glasset ut av karmen. Trerammen er løs i hjørnene, vindu kan ikke åpnes. Nye skruer settes i hjørne på ramme.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon ved brev av 08.03.2006 (**bilag 6**). Når det gjaldt vindu på soverom så hadde selger opplyst om dette forholdet på visning, og kunne således ikke påberopes som mangel. Boligens kjøkkenvindu var også et mindre forhold som falt inn under det man måtte påregne av vedlikehold. Det samme kunne sies om låssylinderen til hoveddøren, som ble ansett som et mindre forhold av vedlikeholdsmessig art.

Når det gjaldt kjøpers reklamasjon vedrørende manglende bryter til to taklys i gang, hadde selger opplyst at det aldri hadde vært bryter til disse installasjonene. Huset ble solgt slik det sto uten lysbrytere, og kjøper hadde besikttet huset på visning. Det samme gjaldt manglende snøfanger på

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

taket. Snøfanger var ikke montert på huset fra før da selger kjøpte det. Uansett var dette forholdet synlig for kjøper.

Videre hadde kjøper reklamert over vanninntregning i kjelleren. Denne delen av huset var fra byggeår (1965) og det hadde ikke blitt drenert siden den gang. At dreneringen var 40 år gammel var opplysninger som måtte betraktes som et symptom på negative forhold. Videre i avslaget anførte selskapet:

"Norsk Byggforskningsinstitutt (NBI) utarbeider tabeller som beskriver utskiftningsintervaller for ulike bygningsdeler. Normal levetid angis i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilken faktor som gjør seg gjeldende, slik som grunnforhold, eiendommens beliggenhet, dreneringens utførsel, forurensing og bruk. For drenering angir NBI en levetid mellom 20 – 40 år. Innenfor dette tidsintervallet er det påregnelig med utskiftning. På den andre siden må man være forberedt på at funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå plutselig. Dreneringens alder innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til kjøper når eiendommen som her er solgt "som den er" forbehold i kjøpekontrakten. Dette er også slått fast i rettspraksis. Det foreligger altså ikke noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget".

Når det gjaldt lekkasjen fra tak fant selskapet at det ikke forelå grunner for å anta at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre når det gjaldt vesentlighetsvurderingen anførte selskapet at takplatene var synlige på besiktigelsen, og kjøper burde således ha oppdaget skader på visningen med fagmann. Videre anførte selskapet:

"Uansett, et sentralt moment i vurderingen om hvorvidt en skade er vesentlig, er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen etter at eventuelle standardheavingsfradrag er trukket fra. Standardheavingsfradrag vil her være aktuelt ettersom bygningsdelene som er skadet er 40 år gamle. Man har kjøpt og betalt for et 40 år gammelt hus med 40 år gamle bygningsdeler, og man skal trekkes for den fordelen en standardheving ved nye bygningsdeler vil medføre. I henhold til rettspraksis må utbedringskostnadene etter standardheavingsfradrag utgjøre 3-5 % av kjøpesummen for å kunne være et vesentlig forhold. I følge de opplysninger som vi har fått så er det ikke tilfelle i denne saken. Utbedringskostnadene utgjør i dette tilfelle litt over 3 % av kjøpesummen før det er gjort noe standardfradrag. Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at det i denne saken foreligger slikt vesentlig avvik, og at selger kan holdes ansvarlig for dette ut i fra avhl. § 3-9, 2.pkt".

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og påklaget selskapets avslag ved brev av 30.05.2006 (**bilag 7**). Kjøper viste til at taket ble skiftet ut for få år siden, og fremsto som nytt. Det ble anført at det ikke skulle gjøres et standardfradrag når det var tale om utbedring av konstruksjonsmessige feil på et nytt tak. Boligens byggeår skulle ikke trekkes inn i denne vurderingen. Videre fremgikk det av kjøpers brev (v/ advokat):

"Jeg stiller meg undrende til at De anfører at kjøperne, som kun har vært på to korte befaringer, burde ha oppdaget mangler ved taket som selgerne bodde permanent på eiendommen angivelig ikke

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

oppdaget. Dette faller på sin egen urimelig og jeg kan ikke se hva begrunnelsen for en slik ulik vurdering skulle være. Kjøperne oppdaget mangelen innenfra på grunn av lukt, ikke ved besiktigelse av takets ytterside etter overtakelsen. Isolasjon var av en eller annen grunn trykket ned i lekkasjeområdet og da dette ble fjernet ble skadene avdekket. Lekkasjen har ifølge takstmann pågått over lang tid”.

Når det gjaldt grunnmurslekkasjen anførte kjøper at forholdet ble oppdaget på grunn av lukt i kjelleren. Kjøper anførte at selger måtte ha hatt kjennskap til fuktig kjeller og kjent lukten under sin eiertid. Videre ble det anført:

”En ting er å kjøpe en bolig med drenering fra byggeår som etter hvert må påregnes kan svikte, men et annet forhold at det like etter overtakelsen avdekket stor lekkasje i kjeller, som var tilstede før overtakelsen, og som medfører at kjøperne umiddelbart må iverksette kostnadskrevende utbedringer av dreneringen og fuktsikringen. Dette er upåregnelig for kjøperne og det vil også være urimelig at det er de som skal dekke disse kostnadene og selgerne sitte igjen med merprisen de fikk ved at mangelen var skjult, men som utvilsomt var tilstede ved eiendomsovergangen. Det er nettopp slike situasjoner avhendingsloven skal rette opp i. det er rikholdig retts- og nemndspraksis på dette, men jeg nøyer meg ved å vise til FSN 5033 som er veldig illustrerende...”

Når det gjaldt vindu, lysbryterne og låssylinderen anførte kjøper til slutt at dette var mangler som selger kjente til og som det ikke ble informert om. I tillegg informerte kjøper om at det hadde blitt avdekket en rekke feil ved elektriske komponenter i boligen, bl.a. var det flere kontaktpunkter det ikke hadde blitt strukket ledning til og kuppel i tak som manglet ledning. Kjøper ville derfor rekvirere et elektrofirma for gjennomgang av det elektriske anlegget.

Selskapet avsto på ny kjøpers krav ved brev av 26.06.2007 (**bilag 8**). Vindu, lysbryter og låssylinder var mindre vesentlig og vedlikeholdsmessig forhold som ikke var noen mangel etter avhendingsloven. Vindu på soverom hadde det i tillegg blitt opplyst om fra selger at var i dårlig forfatning, samtidig som at levetiden for øvrig langt på vei var utlevd. Manglende lysbryter var synlig og ikke forsøkt skjult. Installasjonen var heller ikke installert av selger.

Videre når det gjaldt vanninntregning i kjeller så hadde selgerne krysset av ”vet ikke” under kjennskap til fuktighet eller innsig av vann i kjeller, selger hadde av den grunn ikke gitt noen garanti for at det ikke var fukt i kjelleren. Selskapet fastholdt at levetidsbetraktninger måtte få betydning i dette tilfellet, og dreneringen hadde således nådd en alder hvor utskifting ikke var upåregnelig.

Forholdet vedrørende taket viste selskapet til at deler av taket (papp, lekter og undertaket) ikke var nytt, men fra byggeår 1965. Det ble derfor fastholdt at det kunne gjøres standardfradrag for disse bygningsdelene.

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret ved brev av 08.09.2006 (**bilag 9**). Kjøper fastholdt sitt krav, og viste til tidligere korrespondanse med selskapet. Selgerne måtte ha hatt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kjennskap til lukten knyttet til boligens tak, det var videre urimelig at kjøper burde ha oppdaget skadene på taket på visning. Videre hadde selgerne hengt opp wunderbaum/luftfrisker i kjelleren, noe som i følge kjøper tydet på at selger hadde hatt kjennskap til fuktinntregning i kjelleren også. Det ble anført videre at kjelleren i tillegg var feil konstruksjonsmessig ettersom det ikke var plast på innsiden og ingen lufting. Videre anførte kjøper i klagen:

"Denne lekkasjen stiller seg annerledes enn hvor en kjøper en bolig med drenering fra byggeår som etter hvert må påregne kan svikte, da det her like etter overtakelsen avdekkes stor lekkasje i kjeller som åpenbart var tilstede ved overtakelsen, og som medfører at kjøperne umiddelbart må iverksette kostnadskrevende utbedringer av dreneringen og fuktsikringen ... Ved graving på utsiden av grunnmur fremkommer det at det ikke er drenerør eller drenerende masser/grusmasser, men kun leirejord... Det aksepteres dog at det ved utbedring av denne mangelen skal gjøres et skjønnsmessig fradrag for standardforbedring".

Kjøper fastholdte i klagen at vindu, lysbryter og låssylinder var mangler som selger hadde hatt kjennskap til, og som det ikke ble informert om.

FKK skrev brev til selskapet datert 28.02.2007 (**bilag 10**). Av brevet hitsettes:

"Når det gjelder skadene i kjelleren, fremkommer det av takstrappert innhentet 19.11.05 og 6.1.06 at vegger og guly i kjelleren er totalskadd etter vanninntregning. Det fremkommer at kjellermuren ikke har hatt fuktsikring og ved oppgraving av massene rundt huset har det vist seg at det verken er lagt drenerør eller drenerende masser rundt huset. Leirejord har ligget rett inn til murveggen og vannet har dermed trengt inn i kjelleren. Takstmannen anslår utbedringskostnadene til kr. 52.000.

Etter det jeg har forstått ble det ikke gitt særlige opplysninger om kjellerens tilstand før kjøpet (det forelå ikke tilstandsrapport). Det er ikke opplyst om det er selger som har bygget huset. I så fall må han ha kjent til at det ikke var drenering der. I egenerklæringseskjemaet har han imidlertid krysset av for at han ikke vet om det er fuktinnsig i kjelleren. At selger har hengt opp en luftfrisker, er etter min mening ikke nok til å konstatere at han må ha kjent til problemet. Spørsmålet blir derfor om forholdene innebærer et vesentlig avvik etter § 3-9".

Etter kontorets mening burde kjøper kunne ha forventet at huset var utstyrt med en form for drenering, til tross for at det var bygd i 1965. Det hadde vist seg i ettertid at huset ikke hadde drenering overhodet, noe som måtte ha vært upåregnelig for kjøper. Videre fremgikk det i brevet:

"Selskapet viser til anslått levetid for drenering. Når det i denne saken viser seg å ikke være drenering rundt huset i det hele tatt, vil årsaken til skadene ikke ligge i at dreneringen er blitt for gammel. Dette problemet har vært tilstede hele tiden. Kjøper har imidlertid hatt en forventning om at huset skulle ha en drenering fra 1963 og det må derfor ha vært påregnelig for ham at denne kunne svikte og ha behov for vedlikehold i nær fremtid. Imidlertid betyr ikke det at han også må ha hatt en forventning om skader av det omfanget som foreligger her. Dette innebærer at kjøperne ikke kan

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kreve dekket utgiftene til å legge drenering, men at det kan bli aktuelt med et ansvar for selskapet for utbedring av selve skaden”.

Ettersom utbedringskostnadene utgjorde 5,2 % av kjøpesummen, var det i det i dette tilfellet tilstrekkelig til at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9, 2.pkt var oppfylt. Når det gjaldt aldersfradrag uttrykte kontoret videre:

”Selskapet har også anført at det i vesentlighetsvurderingen må gjøres et aldersfradrag for den standardøkning en utbedring vil innebære. Etter min mening kan det ikke gjøres et slikt fradrag direkte i vurderingen av utbedringskostnadenes størrelse i forhold til kjøpesummen. Betrakninger om gjenstandens alder vil komme inn i vesentlighetsvurderingen i forhold til vurderingen av hvilke forventninger kjøper har hatt. Men at selskapet ikke skal være ansvarlig for standardheving må etter min mening bli et moment i erstatningsberegningen. Det kan synes som om retts- og nemndspraksis også følger en slik fremgangsmåte”.

Når det gjaldt forholdet vedrørende mangler ved taket anførte FKK:

”Kjøper har også reklamert over mangler ved taket. Det viser seg at det har vært lekkasje i takplatene slik at vann har rent inn i takkonstruksjonen. Takstmannen konkluderer med at skaden skyldes en konstruksjonsfeil ved at takplatene er for korte. Etter det jeg har forstått fikk kjøper opplyst på forhånd at taket var lagt nytt for noen år tilbake av fagkyndige.

Jeg kan ikke se at selger har brutt sin opplysningsplikt her, og jeg kan heller ikke se at kjøper burde ha oppdaget at takplatene var for korte på visning. Jeg er enig med kjøpers advokat i at man ikke kan kreve at en kjøper skal oppdage på to visninger, det som en selger ikke har oppdaget etter å ha bodd flere år i huset. Det er heller ikke opplyst at kjøper hadde med seg fagkyndig som undersøkte taket på visning. Forholdet må derfor vurderes etter § 3-9”.

Utbedringskostnadene for taket var anslått til kr. 33.400,- dvs ca 3,3 % av kjøpesummen, og lå i utgangspunktet i grenseland for hva som kunne anses som et vesentlig avvik. Det måtte imidlertid tas med i vurderingen forholdene ellers:

”Kjøper fikk opplyst før salget at taket var lagt nytt for få år siden og at dette var gjort av fagkyndige. Dette har gitt ham en berettiget forventning om at taket skulle være tett og i orden. Det er sannsynlig å tro at det ikke var skader i takkonstruksjonen da taket ble lagt om. Som selger også har uttalt, ville eventuelle skader da ha blitt oppdaget og utbedret. Kjøpers forventning om at taket skulle være i orden er et forhold som lettere vil gjøre at mangelen innebærer et vesentlig avvik, selv om utbedringskostnadene i seg selv ikke er så høye. Dersom man også tar i betraktning at det er skader for over 50 000 kr i kjelleren, kan det etter min mening hevdes at huset samlet sett fremstår som et vesentlig avvik fra det kjøper kunne forvente”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjaldt lysbrytere, dørlås og vindu kunne ikke FKK se at disse utgjorde noen mangler etter loven. Selskapet ble imidlertid bedt om å vurdere manglene i kjelleren og tak på nytt.

Selskapet foretok en ny vurdering av forholdene, men avslo på ny kjøpers krav ved brev av 02.05.2007 (**bilag 11**). I selskapets vurdering av fukt i kjelleren ble det først vist til at selger kjøpte boligen i 1991, og hadde ikke hatt kjennskap til hvordan dreneringsforholdene på tomten hadde vært. Videre het det:

"Det avgjørende er hvilke forventninger kjøper hadde på avtaletidspunktet. Det må understrekes at det ikke er relevant å legge vekt på informasjon om de faktiske dreneringsforholdene som er fremkommet etter kontraktsinngåelsen. Dette er informasjon som er fremkommet lenge etter bindende avtale ble inngått og kan ikke tas med i vurderingen av hva slags forventninger kjøper hadde grunn til å ha til eiendommen før kjøp.

Vi er uenig i at en kjøper må kunne forvente at det er særskilt anlagt drenering fra en eiendom fra 1963/1965. Forskriftskravene som gjelder for drenering i dag gjaldt ikke den gang. På oppføringstidspunktet gjaldt byggeforskriften av 1949 og denne inneholder kun et funksjonskrav til at innredd kjellerrom til beboelse/rom til "varig opphold for mennesker forbundet med nattopphold" må ha yttervegger som er tilstrekkelig beskyttet mot fuktighet (jf. Byggeforskriften av 1949 bind II, Forskrifter for spesielle konstruksjoner mv. kap 9 § 2 jf Lov om bygningsvesenet, Almindelig bestemmelser § 104). Denne kjelleren ble ikke oppført til beboelse og ble ikke innredet. Innredningen skjedde ikke før i ca 1996 da den ble innredet som kjellerstue (ikke soverom). Det var derfor ikke krav til fuktsikring da boligen ble oppført. Dagens forskriftskrav har ikke tilbakevirkende kraft. Ettersom det ikke er opplyst om at det skal være noen form for drenering på et senere tidspunkt kan man ikke ha forventninger til fuktsikring av grunnmuren jf det ovenfor nevnte".

For det tilfellet kjøper hadde hatt forventninger til drenering anførte selskapet at dreneringen uansett ville ha vært utgått på dato og det ville da ikke vært upåregnelig med svikt. Det ble vist til rettspraksis LE-2004-4180 hvor svikt i en 37 år gammel drenering uansett måtte anses for å være noe kjøper måtte regne med, og LG-2006-49897 hvor opplysningen om at dreneringens alder var 34 år "alene"(...) burde ha gitt grunnlag for ekstra overvåkenhet fra kjøpers side.

Videre når det gjaldt vesentlighetsvurderingen vedrørende fukt i kjelleren anførte selskapet at i dette tilfellet hvor det forelå svært få skriftlige opplysninger om eiendommen (det var ikke gjennomført takst), hadde kjøper påtatt seg en større risiko enn ellers ved å kjøpe en eiendom hvor de byggtekniske forholdene var lite opplyst. I tillegg var selve fall i terrenget mot boligens grunnmur risikoopplysninger i seg selv som styrket risikoovergangen på kjøpers side.

Når det gjaldt standardhevingsfradrag i vesentlighetsvurderingen fremsatte selskapet:

"Vi er også uenig i FKKs påstand om at man ikke kan ta standardhevingsfradrag i vesentlighetsvurderingen. Det følger av LH-2006-13671 at fradraget kan tas før man vurderer

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

vesentligheten. Dette er nettopp fordi det er avviket fra hva som måtte være påregnelig som er vurderingstemaet. Man må altså isolere avviket ved å trekke ut det påregnelige (herunder aldersfradrag for den alder som bygningsdelen allerede har på kontraktsinngåelsestidspunktet og den standardhevingen som en utbedring vil medføre) for å kunne se hvorvidt vesentlighetskravet er oppfylt. Det er ikke nødvendig å ta stilling til fradragets størrelse i denne saken da de andre momentene veier så tungt som de gjør”.

I selskapets vurdering av boligens tak ble det fra selskapet anført:

”Kjøpers advokat Holstad hevder at det er ”uomtvistet at taket er skiftet for få år siden av et byggmesterfirma”. Vi kan ikke se at dette er dokumentert. Det er korrekt at taket ble omlagt med plater i ca 2002, men selger bestrider at det er gitt opplysninger om at det skulle være gjort av et byggmesterfirma. Tvert i mot har selger gjort arbeidet selv og han har opplyst dette muntlig til kjøper før kontraktsinngåelsen”.

Ettersom selger ikke hadde kjent til lekkasje i takkonstruksjonen kunne ikke selskapet se at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf §§ 3-7 og 3-8. Når det gjaldt vurderingen etter § 3-9, 2.pkt anførte selskapet:

”Som utgangspunkt for vurderingen blir igjen spørsmålet om hva kjøper kunne forvente. Det var altså opplyst at selger selv hadde tekket om taket på hele huset. Dette ble gjort i forbindelse med at påbygget ble oppført. Man kan ikke ha forventninger til at tekkingen er utført fagmessig når selger selv har utført arbeidet. Dette senker den berettigede forventningen til konstruksjonen, noe som følger antitetisk av dom avsagt i Agder lagmannsrett med referanse LA-2005-117179. Det at arbeidet fremstår ”amatørmessig” slik advokat Holstad anfører er dermed ikke upåregnelig all den tid det er en amatør (les: selger selv som er ufaglært) som har utført arbeidet.

For øvrig fremstår huset med noen manglende byggtekniske avslutninger og finish'er. Slik det fremgår av bilder som ligger vedlagt ser man tydelig at det gjensto arbeider/manglende avslutninger på boligen utvendig hva gjelder hjørnekasser, utforinger, listing osv. Dette er med på å tegne et bilde av hvilke forventninger man kunne ha til utførelsen av arbeider som har vært gjort. På denne bakgrunn mener vi å ha godtgjort at forventningene til taktekkingens utførelse ikke kunne være særlig stor. Med andre ord; man måtte være forberedt på betydelige avvik ved en tekking anlagt av selger kontra en tekking anlagt av faglærte”.

På bakgrunn av de forventninger kjøper burde hatt til boligen kom selskapet frem til at manglene ved taket ikke representerte et vesentlig avvik etter § 3-9, 2.pkt. Utbedringskostnadene for skadene i kjelleren kunne heller ikke tas til inntekt for at taket skulle utgjøre en mangel i dette tilfellet.

Selskapet kom etter dette til at verken fukt i kjeller eller feil ved taktekkingen representerer en mangel etter avhendingsloven.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Saken ble oversendt Klagekontoret for Eierskifteforsikring 27.07.2007. I brev av 02.08.2007 (**bilag 12**) forespurte KKFE om kjøper ønsket forholdet vedrørende fukt i kjeller og vanninntregning fra tak behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Kjøpers advokat (kjøper) bekreftet at kjøper ønsket behandling i KFE ved brev av 30.08.2007 (**bilag 13**). Videre ble det anført tilleggsbemerkinger:

"Jeg vil for øvrig tilføye at det i forbindelse med påbygg/tilbygg (oppført i selgers eiertid) ble gravd ned en septiktank kun ca. 1 meter fra veggen på den gamle delen av boligen, like utenfor soverommet hvor det i ettertid er konstatert de største lekkasjene, som det er reklamert på. Terrenget er slik at når det i denne forbindelse ikke ble laget tilfredsstillende drenering har vannet samlet seg her som i en egen vanncelle – hvoretter vannet fritt har kunnet trekke inn i grunnmur og gjennom denne. Karmøy kommune opplyser til min klient at septiktanken først ble tømt 2.termin 1992, altså etter at forrige eier (her selger) overtok. Det er ikke innlevert rørleggermelding på tilkobling av septiktank – noe som tyder på at arbeidet er selvgjort (ulovlig), uten at dette kan fastslås med sikkerhet.

Hva gjelder taket fastholdes det at det ikke ble opplyst at arbeidet er utført av selger selv. Jeg viser til mitt nevnte brev av 18.juni d.å. og vil tilføye at det på sutaksplatene i nybygget også er påført med tusj: "Byggmesterkompaniet". Min klient har i samtale med kommunens VAR avdeling (Vann, avløp og renovasjon) fått opplyst at Byggmesterkompaniet står som ansvarshaver for tilbygget. Selgers påstand om at det er gitt muntlige opplysninger før kontraktsinngåelse om at arbeidet er utført av ufaglærte (selger selv) bestrides og er udokumentert. Det skriftlige materialet tyder på det motsatte og underbygges av kjøpers opplysninger, og må derfor legges til grunn. I den grad det skulle være tvil i saken må dette gå utover selger, som har hatt foranledningen til å sikre notoritet rundt dette, evt. med bistand fra megler – hvilket altså ikke er gjort".

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt de anførte forhold representerer en mangel i henhold til avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Videre blir spørsmålet om hvorvidt skadene gjør at boligen avviker vesentlig fra det objektivt sett forventbare, jf § 3-9, 2.pkt.

S