

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

Med bakgrunn i eiendommens alder og de risikoopplysninger som ble formidlet gjennom salgsdokumentasjonen finner nemnda at eiendommen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Klagekontoret har i sin avgjørelse av 09.06.08 redegjort for de relevante opplysninger som er vektlagt i vurderingen. Uttalelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne.

Når det gjelder spørsmålet om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7, står saken noe mer uklar for nemnda. I henhold til denne bestemmelsen er eiendommen mangelfull dersom det er holdt tilbake negative opplysninger om eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og den tilbakeholdte opplysningen må antas å ha virket inn på avtaleforholdet.

Det er i klagen fremsatt påstander om at selger har hatt kjennskap til de konkrete forholdene, herunder sig og sprekker i sementgulv, oppbyggingen av kjellergulvet samt innstikkende fjell i den innredede kjelleren. Nemnda finner ikke å kunne ta stilling til hva selger kjente eller måtte kjenne til uten å ha kunnskap om prosessen rundt renoveringen av boligens kjelleretasje. Dette er ikke mulig uten selgers kommentarer. Klagenemnda er derfor av den oppfatning at dette forholdet ikke er egnet for en skriftlig behandling. Dette spørsmålet avvises derfor fra behandling i nemnda. Det vises i denne sammenheng til mandatet til Klagenemnda For Eierskifteforsikring § 8, jf § 5 bokstav C.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-301

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Enebolig ble i oktober 2006 solgt "som den er" for kr. 1 800 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"Byggeår: 1964 tilbygget og renoverert fra 2001-2006."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger blant annet:

"Når kjøpte du boligen? Svar: 2000.

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

Spm. 6. Kjenner du til setningsskader, for eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lign? Svar: Nei.

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

I forbindelse med salget ble det også utformet takst på eiendommen datert 14.09.2006 (**bilag 4**). Her ble kjøperne blant annet informert om sprekker og skader på gulv og grunnmur, feil fall rundt huset, manglende dreneringsgrøft, samt sopp- og råteskader. Av taksten hitsettes:

"6. TEKNISK SPESIFIKASJON

... 6.2 FRADRAG PÅ GRUNN AV BYGGEMÅTE OG PLANLØSNING

UTVENDIG:

Kjelleryttervegger er delvis støpt på skrånende fjell som er høyere enn gulvnivå, noe som medfører at vann kan demme mot mur og trenge inn under støpte gulv, inn i kryprom og blindkjellere (ingen nedsprenget dreneringsgrøft).

Synlig liten sprekk i kjellermur ved sørvestre hjørne samt enkelte merker etter utbedringer av tidligere sprekker.

Tettelst er ikke montert i topp av grunnmursplast på øvre side...

BLINDKJELLER MOT NORD (under tv-stue):

Det er ikke montert (bør være lufting).

BLINDKJELLER MOT SØR (under tv-stue):

Gamle merker etter fukt mellom fjell og mur (tørt ved befarings).

Plast er ikke lagt i topp av grunn.

Tregulv og dør er skadd/råteangrepet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Noe sprekker i murvegger.

KRYPEROM:

Noe dårlig utlufting (flere ventiler bør monteres).

Synlig muggangrep under stubbeloft, og der plate er fjernet synes det plast under bjelkelag (feil utførelse).

Synlig råte i bjelke mot mur under stubbeloft sørøstre side.

KJELLER:

... På vaskerom er det synlige merker etter fukt i nedkant av murvegger og på panelbord. Luftespalte mangler under dør og lufteventil er ikke montert ... I yttergang er det synlig råte i gulv mot ytterdør (også trolig råte under dør).

Det anmerkes at tilstand på gulvbjelker mot kryperom og bak utlektede kjelleryttervegger er ukjent (ingen adkomst for kontroll).

1. ETG:

På tv-stue er det langsgående forhøyning midt på gulvet mellom eldre del og tilbygg...

GENERELT:

Noe knirk i gulv samt generelle skjevheter i gulv, vegger og tak...

Kjøper overtok boligen 13.10.2006 (**bilag 1**). I brev av 18.12.2007 (**bilag 5**) reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over feilkonstruksjon av gulv i kjeller og sopproblematikk som følge av dette. Forholdet ble oppdaget etter at kjøpers to barn ble plaget med sykdom. Kjøper anførte at selger må ha vært klar muggproblematikken da gulvet ble lagt, men at dette ikke ble videreformidlet til kjøperne. Av reklamasjonen hitsettes:

"... For å få kartlagt og utbedret eventuelle muggproblemer har jeg engasjert en snekker. Han har nå undersøkt deler av sokkeletasjen og har gjort meg oppmerksom på en del kritikkverdige forhold. Da han fjernet gulvbelegg og golvplater på et av barnerommene, fant han et sementgulv som var svært skadet. Gulvet består av et tynt lag sement som er støpt på en fyllemasse jeg ikke kjenner navnet på (porøse kuler). Sementgulvet er sprukket og sunket ned flere steder i rommet og man ser at tidligere eier har gjort et forsøk med å fylle ny sement i den delen av gulvet hvor skadene var størst, men uten at det har hjulpet stort. Gulvet er av svært dårlig kvalitet, og min snekker sier at det må fjernes og støpes på nytt. Da jeg kjøpte huset ble jeg ikke gjort oppmerksom på at gulvet var skadet, noe jeg mener selger burde ha gjort.

Et annet kritikkverdig forhold med dette gulvet er hvordan selger har brukt gulvbelegg og sponplater på toppen av sementgulvet ... Å bruke gulvbelegg direkte på betong er i følge snekkeren svært uheldig. Fukten sperres inne noe som var svært tydelig da snekkeren dro bort gulvbelegget. Nesten hele undersiden av gulvbelegget var dekket med mugg. Også nede langs med veggene ble det funnet

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

mugg. Dette arbeidet er ikke forskriftsmessig gjort, og har helt klart forverret muggproblemene betydelig. Mine to barn sover i dette rommet ved siden av og det er åpent mellom rommene.

Også på vaskerommet i samme etasje er det gjort betydelige funn av mugg. Selger har her laget et tregulv med en centimeter åpning mellom bordene. Under tregulvet er det betydelig mengder med mugg. Selger må ha vært klar over muggproblemet da han laget gulvet, men vi ble ikke gjort oppmerksomme på dette da vi kjøpte huset. Både muggproblemene og skadene på det ene sementgulvet er langt mer alvorlig enn det som kommer frem i salgsoppgaven og takstrappporten. Siden selger må ha hatt kjennskap til dette, er jeg av den oppfatning at han har brutt sin opplysningsplikt... ”.

Kjøper utvidet reklamasjonen i brev av 19.12.200 (bilag 6). Det ble reklamert over problemer med mus i boligen. Dette hadde ført til skader på isolasjonen.

I brev av 20.12.2007 ba selskapet kjøper om å dokumentere sitt krav ved å innhente sakkyndig vurdering over det reklamerte forhold (bilag 7).

Helgeland Byggekontroll AS utarbeidet skaderapport over forholdene datert 18.01.2008 (bilag 8). Av rapporten hitsettes:

” ... **Bebyggelse:**

Soverommets oppbygning: soverommet har betonggulv (kraftig oppsprukket) påforet og påmontert plater og beleg. Yttervegger av betong med tresnitt, påforet og platkledd. Det var innmontert plassbygd garderobeskap i hjørne mot sør/øst...

Registrering:

Ved besiktigelse sammenholdt med gitte opplysninger konstateres følgende: Ved demontering av garderobeskap i soverom ble det oppdaget synlig ”fjell” som stikker opp over ferdig gulv, dette var ikke uvanlig ved datidens byggeskikk, når rommet skulle brukes til kjeller, men ved innredning til soverom stilles det andre krav. Ved demontering av påforet tregulv kom det fram et oppsprukket betonggulv, sopp ble registrert ved yttervegg og like ved dør inn til rom.

Vurdering:

Boligen er delvis støpt på skrående fjell, vann vil bli ledet inn under boligen gjennom sprekker i fjellet.

For å få ledet vann bort fra boligen, må det sprenges eller meisles grøfter på østsiden og i røster. Dette vil være meget risikabelt, og vil nødvendigvis ikke bli en løsning som garantert vil fjerne vannet. Meisling av fjell som er inne i soverommet, og som kjellermuren står på vil også være risikabelt.

Forslag til løsning:

*Demontering av påforede vegger og gulv.
Demontering av garderobeskap.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Eksisterende gulv meisles opp, fyllmasse fjernes.
Det borres hull i grunnmur for drenering av vann.
Ifylling av grus, montering av drenering.
Montering av plast, støping på nytt gulv.
Rommet bør i ettertid kun brukes som bod, det bør etableres rikelig med lufting i rommet.
Rommet er ikke egnet til boligrom, da det sannsynligvis aldri blir tørt...*"

Takstmannen estimerte utbedringskostnadene til kr. 29 240,- eks. mva. Takstmannen estimerte også reduksjon av boligens verdi ved at boligareal for gjeldende soverom ble omgjort til bod til kr. 91 260,72,-.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 21.02.2008 (**bilag 9**). Det ble anført at det ikke forelå en mangel i henhold til avhl. § 3-10. Her bemerket selskapet:

"... Når det gjelder det påberopte forholdet om betydelig sopp som følge av fuktgjennomtrekning på fjell, så er det etter vår vurdering gitt opplysninger om dette i salgsdokumentene. I denne sammenheng kan det vises til Taksten som ble utarbeidet i forbindelse med salget. På side 5/9, 6/9 og 8/9 i denne taksten fremgår det at huset er fundamentert på fjell som er høyere enn gulvnivå, og det er betydelige sopp og råteskader, og at vann trenger inn under støpte gulv. Videre fremgår det at det er nødvendig med en tilstandsrapport for å avdekke den byggtekniske tilstanden ytterligere. Etter vår vurdering er det dermed gitt opplysninger som gjør forholdet vedrørende sopp og fuktskader synlige for kjøper. At kjøper ikke har gjort nærmere undersøkelser vedrørende omfanget av skaden er en risiko kjøper selv må ta ansvar for. På denne bakgrunn mener vi at det var et klart synbart forhold med sopp og fuktproblematikk i denne delen av boligen..."

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 25.02.2008 (**bilag 10**). Det ble blant annet bemerket at selskapet ikke hadde tatt stilling til det reduserte boarealet som kjøper ble påført ved endring av soverommet til bod. Her bemerket kjøper blant annet:

"... Jeg engasjerte Helgeland byggkontroll AS til å gjøre jobben. I deres rapport konkluderes det med at soverommet ikke burde vært tatt i bruk som soverom. Grunnet berget som stikker opp av gulvet, vil det medføre for stor fuktighet, og skal derfor ikke medregnes i boarealet til huset. Det er på dette punkt jeg mener Protector Forsikring ikke har gitt meg et tilfredsstillende svar. Tvert i mot finner jeg ingen tekst i brevet som omhandler reduksjon i boarealet.

For oss har det stor betydning at vi har mistet et soverom. Etter hvert som ungene blir større og eventuell ny unge kommer, må vi ha flere soverom. Da står valget mellom å selge huset, eller å bygge det opp en etasje. Andre utvidelsesmuligheter er lite gunstige. Sien det i taksrapporten var opplyst at boligen skulle inneholde 3 soverom, samt ha et boareal på 167 kvm, mener jeg vi har krav på prisreduksjon. Vi har mistet et soverom og boarealet er 10 kvm mindre. Når jeg eventuelt skal selge huset, er jeg pliktet til å opplyse om disse forholdene, noe som helt sikkert vil gi utslag på prisen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Jeg ønsker derfor å opprettholde mitt krav på 91.260 kr for tapt boareal, samt 29.240 kr for å reparere det skadede betonggulvet slik at rommet i fremtiden kan brukes som bod... ”.

I brev av 14.04.2008 oversendte selskapet sakens dokumenter til KFE (**bilag 11**). Selskapet opprettholdt sitt tidligere standpunkt, og anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-10.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 09.06.2008 (**bilag 12**). Etter sekretariatets syn utgjorde ikke det reklamerte forhold noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Hva gjaldt selgers opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 ble det bemerket:

”I dette tilfellet er det opplyst om omfattende sopp- og råteskader, feil fall og skader på betonggulv og grunnmur. Slik Sekretariatet er det ikke sannsynliggjort at selger har kjent til muggvekst under gulvbelegget. Sekretariatet bemerker videre at det i verdi- og lånetaksten fremkommer opplysninger om uriktig konstruksjon av gulv. Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente til at soverommet i kjelleren ikke var egnet som varig oppholdsrom. Slik Sekretariatet ser det foreligger det ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Eiendommen vil ha en mangel etter avhendingsloven § 3-8 dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. I selgers egenerklærings skjema er det opplyst at selger ikke kjenner til råte- og soppproblem, setningsskader, fukt eller innsig av vann i eiendommen. Slik Sekretariatet ser det, fremstår det som klart at selger faktisk må ha kjent til dette. Det vises da til verdi- og lånetaksten hvor det fremkommer klare opplysninger om dette, og hvor det også fremkommer at dette til dels er synlig. Det er følgelig gitt uriktige opplysninger.

Imidlertid fremkommer det opplysninger om dette i verdi- og lånetaksten. Sekretariatet er av den oppfatning at opplysningene i verdi- og lånetaksten ikke tilfredsstiller kravene til retting av uriktige opplysninger i avhendingsloven § 3-8. Imidlertid er sekretariatet av den oppfatning at det faktum at det er opplyst om dette i salgsdokumentasjonen medfører at avhendingsloven § 3-10 kommer til anvendelse. Sekretariatet er også av den oppfatning at de uriktige opplysningene som er gitt i selgers egenerklærings skjema ikke kan ha virket inn på avtalen i og med opplysningene i verdi- og lånetaksten.

Hva gjelder manglende boligareal er sekretariatet av den oppfatning at dette er et resultat av de negative forhold ved eiendommen. Ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen har kjøper blitt informert om disse forholdene. Slik Sekretariatet ser det har begge parter vært uvitende om at dette medførte at soverommet i kjelleren var uegnet som rom for varig opphold. Spørsmålet blir dermed hvem som må bære risikoen for dette.

Det er kjøper av boligen som skal bebo den i fremtiden. Slik Sekretariatet ser det er det derfor kjøper som har den største interesse i å få avklart vrifningen og betydningen av de negative forhold det opplyses om. Det medfører, slik Sekretariatet ser det, at det er kjøper som er nærmest til å bære

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

risikoen for betydningen av de negative opplysninger som er gitt. Sekretariatet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8."

Det forelå heller ikke noe vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her bemerket sekretariatet:

"... I dette tilfellet er det gitt betydelige risikoopplysninger om eiendommen. De forhold det er reklamert over har sin opprinnelse i de forhold det er opplyst om i salgsdokumentasjonen. Sekretariatet viser til redegjørelsen ovenfor vedrørende avhendingsloven § 3-8, da denne vurderingen vil måtte legges til grunn også for vurderingen etter avhendingsloven § 3-9, annet ledd.

Sekretariatet er av den oppfatning at eiendommen avviker fra hva kjøper kunne forvente ved kjøpet. Imidlertid er Sekretariatet av den oppfatning at avviket fra forventbar stand ikke er vesentlig, og at kjøper er nærmest til å bære risikoen for ikke å ha avklart forholdene nærmere."

I e-post til selskapet av 12.06.2008 (**bilag 13**) opplyste kjøper at han hadde bedt snekker om å utarbeide en rapport hvor det fremgikk at sponplatene som dekket det ødelagte sementgulvet stammet fra 2001. Dette tilsa at gulvet hadde blitt lagt i løpet av selgers eiertid, og at selger måtte hatt kjennskap til problemene med betonggulvet. Kjøper ønsket å presisere at hans reklamasjon ikke gjaldt råte og muggproblemer, men tap av boligareal grunnet tilstanden på gulv/berg på soverom i sør. Selskapet ble bedt om å foreta en ny vurdering av saken etter at brev fra snekker hadde blitt oversendt.

Kjøper innhentet uttalelse fra snekker Lars Kjønås Johansen datert 17.06.2008 (**bilag 14**). I brevet fremgikk det:

"... Jeg fikk i desember 2007 i oppdrag å renovere kjeller til bolighuset til [kjøper]. Da arbeidet startet, ble det etter kort tid avdekket flere feil ved tidligere oppbygging av gulv i kjeller. Nederst var det et svært krakelert betongdekke på omtrent 6 cm tykkelse. Dette var sunket ned midt på pga. at underlaget var vasket vekk ved at det har vært stor vanninntregning i kjeller. Dette skyldtes at et bergsnipp stakk inn gjennom grunnmuren og ved nedbør ledet nokså store mengder vann inn under gulvet. Betongdekket var forsøkt reparert med et lite påstøp. Over betongdekket var det lagt 2 lag med gulvbelegg som var store fukt- og muggdannelser på. Dette gulvet var forsøkt opprettet med fuktbestandige gulvplater.

Jeg stiller meg utenforstående til at den forrige huseier ikke kjenner til verken inntregning av fukt eller at gulvet var i slik dårlig forfatning. Dette fordi de fuktbestandige platene som var brukt til oppretting av gulvet har en produksjonsdato fra 2001, altså mens den forrige eieren bodde der. Da gulvet var forsøkt reparert, skulle det være umulig å ikke legge merke til at det var fuktdannelse (mugg) i gulvet under gulvbelegg.

Dette betonggulvet, og forsøket på reparering av det, burde absolutt vært nevnt i takst av huset..."

Vedlagt brevet fulgte bilde av gulvplate med datostempling 02.07.2001 (**bilag 15**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter en ny vurdering av saken, avslo selskapet igjen kjøpers krav i brev av 20.06.2008 (**bilag 16**). Selv om det viste seg at selger hadde holdt tilbake opplysninger vedrørende gulv på soverommet, jf. avhl. § 3-7, ville dette ikke ha endret utfallet i saken. Det ble vist til de risikoopplysninger som ble gitt om denne bygningsdelen, og at kjøper måtte påregne store kostnader til oppgradering/utbedring av gulvkonstruksjonene. En tilbakeholdt opplysning om gulvet ville ikke ha virket inn på den inngåtte avtale, jf. innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev datert 17.04.2009 (**bilag 17**). Denne klagen ble først mottatt hos KKFE 13.05.2009. I klagen presiserte kjøper at hans reklamasjon gjaldt tap av boligareal grunnet tilstanden på gulv/berg på soverom i sør, og at selger måtte ha vært klar over dette, jf. avhl. § 3-7. Av klagen hitsettes:

"... Jeg erkjenner at takstrappporten beskriver fuktproblemer i krypkjeller for sokkeletasjen, men det påpekes også at et tiltak med plast mot grunn hadde bedret problemene. Jeg spurte selger om dette og han demonstrerte med en kniv at bærebjelkene over krypkjelleren bestod av friskt trevirke. Min reklamasjon er dessuten ikke rettet mot de to soverommene som ligger over krypkjelleren. Reklamasjonen gjelder det sørligst soverommet, og det kommer ikke frem noe negativt i taksrapporten rettet mot denne delen av sokkeletasjen. Jeg dokumenterer med rapport fra snekker og bilde at selger hadde kjennskap til problemene med gulvet. Arbeidet selger har gjort med gulvet, er heller ikke forskriftsmessig gjort, og jeg tør påstå at dette rommet trolig ikke var beregnet som soverom da selger kjøpte huset. På det tidspunktet hadde rommet et betonggulv dekket med et enkelt gulvbelegg noe som uavhengig av fuktproblemer, er lite egnet for et soverom. Selger har vært gjennomført i sitt forsøk på å skjule problemene med huset, noe selgers egenerklæringsskjema med all tydelighet viser.

Jeg har hittil brukt mer enn 300.000 kroner på å utbedre problemene i sokkeletasjen, og jeg synes ikke da at mitt krav på 120.500 kroner er urimelig for tap av boligareal. Jeg føler at jeg har gjort de undersøkelser jeg som kjøper kan gjøre, og det kan umulig være forventet jeg skal rive opp gulv for å finne eventuelle problemer med huset jeg ønsker å kjøpe. KKFE skriver som nevnt i sitt avslag at eiendommen avviker fra det kjøper kunne forvente ved kjøpet, men at avviket ikke regnes som vesentlig. Jeg kan ikke skjønne at en reduksjon av boligareal med 10 kvadratmeter, ikke er et vesentlig avvik. Kan dere i så fall fortelle meg hva reglene eller gjeldende rettspraksis sier om hvor mye et boligareal kan være redusert før det regnes som et vesentlig avvik?"

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved gulv/mur på soverom i kjeller utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.