

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 259

08.0911

### Saken omhandler:

Fuktinntregning i kjeller som følge av sviktende drenering. Defekt avløpsledning. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1953, ble i januar 2010 solgt ”som den er” for kr. 620 000,-. Overtakelsen fant sted 26.02.2010. I september 2010 reklamerte kjøper til selskapet over vanninntregning i boligens kjeller. Det ble rekvirert takstmann som konkluderte med at vanninntregning skyldtes sviktende drenering. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at kjøper hadde blitt gitt en rekke risikoopplysninger i salgsdokumentene og at det av den grunn ikke forelå mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Etter avslaget ble det i tillegg til dreneringen avdekket at boligens spillvannsledning var defekt, og kjøper krevde på bakgrunn av de avdekkede feil at kjøpekontrakten ble hevet. Etter nok et avslag fra selskapet ble saken klaget inn til KKFE. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at verken sviktende drenering eller ødelagt avløpsledning utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9. Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering til KFE og fastholder at mangelen er vesentlig og at kjøper ikke kunne forvente en såpass stor skade i boligens kjeller.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 90 000,- inkl. mva. (utbedringskostnader drenering)

---

### Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets avgjørelse av 22.03.11. Avgjørelsen er tatt inn i sekretariatets redegjørelse, det vises derfor til denne.

Når det gjelder dreneringen, tillegger nemnda at saken muligens hadde stilt seg annerledes dersom nemnda kunne legge til grunn at selger spesifikt hadde opplyst at kjelleren var tørr, eller gitt klart inntrykk av at det forholdt seg slik. I henhold til mandatets § 8, må imidlertid nemndas vurderinger basere seg på den skriftlige dokumentasjon som foreligger i saken. Nemnda kan derfor ikke legge til grunn udokumenterte påstander.

### Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Uttalelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-846

---

Enebolig ble i januar 2010 solgt "som den er" for kr. 620 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

**"Generell informasjon**

*Eldre enebolig i usjenerte og koselige omgivelser...*

*... Byggeår, modernisering og påbygging  
1953.*

**... Standard**

*Bygningen er solid oppført, men har en eldre boligstandard og oppgraderinger må påregnes. Se takst for detaljer."*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at han hadde bygd boligen selv i 1953, og hadde bodd i boligen i 56 år. Videre hitsettes følgende fra egenerklæringen:

*"Pkt. 4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren? Svar: Nei.*

*Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Ja. Kommentarer: Sprekker utvendig.*

*Pkt. 10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Svar: Nei."*

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst over boligen datert 04.09.2009 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

**"... BEBYGGELSEN**

*A: Enebolig med enkel boligstandard ... Oppgraderinger må påregnes...*

**... Eiendomsdata**

*... Avløp: Privat, ikke opplyst om skade eller påbud...*

**... 200 Bygning, generelt**

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Enkel standard...

### **210 Grunn og fundamenter, generelt**

... Kjeller under hele huset, egen utgang fra kjeller.

### **212 Drenering**

Ingen tegn til at drenering finnes.

### ... **230 Yttervegger**

Kjelleryttervegger av sementsteinsblokker som er pusset innvendig og på synlig flate utvendig...

Vedlikehold og lignende:

Det er flere synlig setninger/riss i yttervegger. Disse bør utbedres...

### ... **254 Gulv og overflate**

Kjellergulv med betong gulver...

... Vedlikehold og lignende:

Overflater av varierende kvalitet og slitasje.

Påkostninger/oppgraderinger må påregnes.

### **254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger**

Kjeller har overflater med puss og malt puss...

... Vedlikehold o l:

Overflater av forskjellig årstall, slitasje og kvalitet.

Oppgraderinger må påregnes...

### ... **312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner**

Kobber vannrør og soil avløpsrør.”.

Kjøper overtok eiendommen 26.02. 2010 (**bilag 1**).

Ved e-post datert 24.08.2010 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over vanninnsig i et kjellerrom. Det ble varslet om at det ville bli iverksatt undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang.

Takstmann Per Christian Sternberg utarbeidet skaderapport på vegne av kjøper datert 13.09.2010 (**bilag 6**). Av taksten hitsettes:

”... Enkel bygningsbeskrivelse: Enebolig med byggeår 1953 ... Det er uvisst om det er lagt drenering rundt huset og hvis dette er lagt, forutsetter jeg at denne er fra byggeåret.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Påviste skader: det er tydelige tegn til sviktende drenering. Det er saltutslag på del av kjellergolvet og nederst på del av veggene. Det er også avskalling av maling på del av veggene på grunn av at fukt har trengt inn på disse stedene.*

*Skadeutbedring: Det må graves opp og legges ny drenering rundt hele huset – 40 meter.*

*Kostnad settes til: 40 meter a kr. 1800 – kr 72 000 + 25 % mva kr. 18.000 – kr. 90 000.”.*

Kjøper opprettholdte reklamasjon i brev datert 24.09.2010 (**bilag 7**). Her ble det blant annet bemerket:

*”[kjøper] er av den oppfatning at det foreligger en mangel ved boligen, og det varsles med dette om at det vil gjøres mangelsbeføyelser gjeldende. Dette skriv er å regne som reklamasjon etter avhendingsloven § 4-19.*

*Konkret består mangelen i fukt og vanninntregning (vannansamling) i boligens kjeller.*

*Omfanget av inntregning av fukt og vann (mangelen) er p.t. uklar. Heller ikke er det på det rene hvilke skader fukten / vannet har medført og eventuelle utbedringskostnader...”.*

Ved brev datert 30.09.2010 bekreftet selskapet at reklamasjonen var mottatt og ba om å få oversendt saksdokumentasjon fra kjøper (**bilag 8**).

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 07.10.2010 (**bilag 9**). Selskapet var av den oppfatning at sviktende drenering ikke utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Av selskapets vurdering hitsettes:

*”I dette tilfellet er denne boligen opplyst å være fra 1953, dvs at den er ca 57 år ved kjøpet. I slagsoppgaven opplyses det om at det dreier seg om en eldre bolig som er solid oppført, men som har en eldre boligstandard og oppgraderinger må derfor påregnes. Det informeres videre at boligen selges i den stand og stilling den er ved vising ... I verdi- og lånetakst[...] konkluderes det med at boligen er av enkel boligstandard i en og en halv etasje med kjeller og saltak fra 1953. dette er en risikoopplysning. Det informeres videre om at oppgraderinger må påregnes. Under punkt 212 vedrørende drenering opplyses det om at det ikke er noen tegn til at drenering finnes. Dette er også en risikoopplysning da manglende drenering fører til vanninntregning. Under punkt 233 vedrørende yttervegger står det at det er flere synlige setninger/riss i yttervegger. Takstmannen informeres om at disse bør utbedres. Dette er også en risikoopplysning. Vedrørende gulv og overflater punkt 254 fremkommer det at kjellergulv er i betong og at påkostninger/oppgraderinger må påregnes. Andre overflater i kjeller er med puss og malt puss, og oppgraderinger må også her påregnes. I taksten er det totalt sett fradrag for 1.420.000,- for å få boligen i stand.*

*Ut fra denne vurderingen er det dessverre klart at forholdet ikke medfører at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn det man kunne forvente ved avtaletidspunktet...”.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 22.11.2010 krevde kjøper heving av kjøpet (**bilag 10**). I tillegg til sviktende drenering hadde kjøper videre avdekket tett sluk på dusjrommet i kjelleren. Av brevet hitsettes:

*"Vi deler ikke Protector's oppfatning av fukten og vanninntregningen (vannansamlingen i boligens kjeller). Vi er av den oppfatning at denne mangelen og mangelens størrelse ikke kunne forutses i forkant av kjøpet.*

*Vi er av den oppfatning at vår klient ikke kunne forutse fukt og vanninntregning i kjelleren. Vår klient spurte eieren spesifikt om kjelleren var tørr da hun besøktiget boligen før kjøpet. Hun fikk ingen tilbakemelding som skulle tilsa at dette ikke var tilfellet.*

*Ifølge vurderingen [...] fra takstmann Per Christian Sternberg har han påvist tydelige tegn til sviktende drenering. Kostnadene for å utbedre skadene vil komme på kr. 90 000,-. Det foreligger etter vår oppfatning etter dette en betydelig skade og en vesentlig mangel ved boligen som forelå på kjøpstidspunktet. Dette tilsier at det må være selgerens ansvar som er misligholdt ved å ikke informere kjøperen om kjellerens mangelfulle tilstand.*

*Vår klient har også oppdaget også ytterligere feil etter kjøpet av boligen. Sluket i dusjrommet i kjelleren var tett. Rørleggeren konstaterte at det var to sluk oppå hverandre og at det var murt opp til det øverste sluket. Feilen er nå midlertidig reparert, men det må ytterligere utbedringer til før det blir helt bra. Vedlagt følger uttalelse fra Knut Lindberg.*

*På vegne av vår klient fremsetter vi herved prinsipielt krav på heving av kjøpekontrakten. Under enhver omstendighet fremsettes det krav på prisavslag / og eller erstatning."*

Vedlagt kjøpers brev fulgte uttalelse fra Rørleggermester Knut Lindberg AS om sluk på bad/vaskerom datert 03.11.2010 (**bilag 11**). Det fremkom av brevet at bunnen av et plastsluk hadde blitt kuttet av og støpt fast til støpejernssluket, og at dette medførte at det ikke var mulig å spyle sluket ved et eventuelt tett avløpsrør.

Selskapet avsto igjen kjøpers krev ved brev datert 25.11.2010 (**bilag 12**). Selskapets opprettholdt sine tidligere anførsler knyttet til avhl. § 3-9, 2.pkt. Videre ble det kort bemerket at det ikke var grunnlag for å anta at selger hadde gitt uriktige opplysninger eller hold tilbake opplysninger ved salget etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Eidskog og Kongsvinger Septik AS gjennomførte befaring av boligens spillvannsledning 08.02.2011, og det ble utarbeidet rapport datert 09.02.2011 (**bilag 13**). Her ble det bemerket:

***"Rapport fra rørinspeksjon av spillvannsledning..."***

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*... Rørinspeksjon og rapportering er utført ut i fra opptak som er gjort ved spyling av en kloakkstopp...*

*... Det er bestilt rapport pga gjentatte kloakkstopper.*

*Inspeksjonen avdekker:*

- Flere deformasjoner.*
- Deformasjon med sprekke.*
- Flere svanker med vannfyllinger.*
- Synlig pakning som hindrer i Grenrør.*

*Disse nevnte observasjoner gjør at det lett oppstår kloakkstopper.*

*Det anbefales utskiftning av ledningen.*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 02.03.2011 (**bilag 14**). Av klagen hitsettes:

*"... Vi er av den oppfatning at mangelen er vesentlig og at kjøper ikke kunne forvente en såpass stor skade i boligens kjeller...*

*... Det vises for øvrig til vedlagt rapport fra rørinspeksjon av spillvannsledning. Konklusjonen i rapporten er forhold vår klient ikke var gjort kjent med da hun kjøpte huset.*

*Vi ber om at Klagekontoret for Eierskifteforsikring vurderer saken og kommer med en redegjørelse for sitt standpunkt."*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 22.03.2011 (**bilag 15**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at sviktende drenering og defekt avløpsledning verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*"Sekretariatet bemerker at det er fremlagt et nytt dokumentbevis for Klagekontoret for Eierskifteforsikring, som ikke har blitt fremlagt for Protector Forsikring ASA. Det følger av mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, første ledd bokstav D at klagen i så fall kan avvises fra realitetsbehandling ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Sekretariatet finner imidlertid at hensynet til omkostningene ved alternativ behandling av klagen tilsier at det allikevel foretas en realitetsbehandling ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring, jfr mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, annet ledd.*

*Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil det foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om, forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.*

*Sekretariatet finner det ikke ut i fra den foreliggende dokumentasjon sannsynliggjort at selger illojalt har holdt tilbake opplysninger om eiendommen. Det vises til at det i taksten var opplyst om at det ikke var noen tegn til at det fantes drenering.*

*Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved spillvannsledning.*

*Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhendingsloven § 3-7, jf. § 3-9, 1.pkt.*

*Spørsmålet blir videre om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

*Eiendommen har en mangel etter avhl. § 3-8 (1) dersom det er, objektivt sett, et avvik mellom de opplysninger som er gitt og slik eiendommen faktisk er. I forarbeidene til bestemmelsen er det videre uttalt følgende om vurderingen: "Dei opplysningane det er snakk om, må vere konkrete og i ei viss utstrekning vere spesifiserte. Kjøparen må ha hatt grunn til å lite på opplysningane" (Ot.prp.nr. 66, 1990-91 på side 90). Etter dette foreligger det altså en mangel etter avhl. § 3-8 (1) dersom selger, eller noen som opptrer på vegne av selger, har gitt en uriktig opplysning i forbindelse med salget.*

*Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen.*

*Det foreligger ikke en mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

*Endelig vurderer sekretariatet hvorvidt det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.*

*Etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt foreligger det en mangel dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers.*

*Det følger av forarbeidene til § 3-9 at « misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt » for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 92. Det skal foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand herunder feilenes art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.*

*Det er i salgsdokumentasjonen opplyst om at boligen er fra 1953, og at den er bygget av selger selv. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at selger er faglært, og det må derfor legges til grunn at kjøper kunne forvente at boligen var oppført av ufaglærte. Dette medfører at kjøper ikke kan ha samme forventninger til boligen som om den hadde vært oppført av faglærte.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Videre er det i salgsdokumentasjonen opplyst at det er behov for oppgraderinger.*

*I taksten er det også opplyst at det ikke er funnet tegn til drenering. Kjøper måtte derfor påregne at det ville kunne være behov for etablering av drenering.*

*Videre er det ikke gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen som skulle tilsi at spillvannsledning var skiftet. Det må derfor legges til grunn at kjøper kunne forvente en spillvannsledning fra 1953. Spillvannsledningen har følgelig oppnådd en slik alder at det ikke kan utelukkes at denne kunne ha behov for utskifting i løpet av relativt kort tid.*

*Sekretariatet finner etter dette at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

*Da sekretariatet har kommet til at eiendommen ikke er mangelfull vil det heller ikke være grunnlag for heving. Hevingskravet vurderes ikke nærmere av Klagekontoret for Eierskifteforsikring.”*

Ved brev datert 12.04.2011 påklaget kjøper saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring **(bilag 16)**. Av klagen hitsettes:

*Vi er av den oppfatning at manglene er vesentlige og at kjøper ikke kunne forvente såpass omfattende skader i boligen. Vår klient spurte selgeren spesifikt om kjelleren var tørr da hun besøkt boligen før kjøpet. Hun fikk ingen tilbakemelding som skulle tilsi at dette ikke var tilfellet.*

*Vi ber om at Klagenemnda for Eierskifteforsikring overprøver saken og kommer med en redegjørelse for sitt standpunkt.”*

Ved e-post datert 20.04.2011 varslet selskapet KKFE om at de ikke hadde ytterligere kommentarer i saken **(bilag 17)**.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fuktinntregning i kjeller/sviktende drenering og defekt avløpsledning utgjør mangel ved boligen etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.