

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE - 116

22.12.08

**Saken omhandler:** Soppskader i kjeller og feilkonstruert trapp

Enebolig m/hybelleilighet oppført i 1972, ble i juni 2007 solgt "som den er" for kr 1 500 000,-. Overtagelse fant sted 27.06.2007. Ved oppussing av boligen oppdaget kjøper svikt i gulvet ved utgangsdøra. Det ble fremsatt reklamasjon knyttet til råteskader ved inngangsparti både ved hovedinngang og hybelleilighet som følge av feilkonstruert trapp. Videre ble det reklamert på fuktighet i underetasje som følge av sviktende drenering. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon på bakgrunn av opplysninger som fremgikk av salgsdokumentasjonen. Saken ble oversendt til KKFE, som avsto kjøpers krav. Kjøpers advokat har klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring med den bemerkning at avviket fra kontraktmessig stand er betydelig, og at forholdet utgjør en mangel etter avhl § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 68 750,- inkl. mva, samt kr. 13 625,- inkl. mva i takstutgifter.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

KFE er i det vesentlige enig i sekretariatets vurdering, både hva gjelder begrunnelse og resultat. Sekretariatets vurdering av 31.07.2008 er inntatt i redegjørelsen. Det vises derfor i sin helhet til denne.

I forhold til sekretariatets vurdering vil nemnda bemerke at utbedringskostnadenes prosentvise størrelse i forhold til kjøpesummen kun utgjør ett av flere momenter i den samlede vesentlighetsvurderingen.

#### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-383

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Bolig oppført i 1972, ble i juni 2007 solgt "som den er" for kr 1.500.000,- jf kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/selgers egenerklæring (**bilag 2**) og verdi- og lånetakst (**bilag 3**). Fra selgers egenerklæring hitsettes:

**Pkt. 4:** *Kjenner du til om det er/ har vært fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Ja, se takstpapirer.*

**Pkt. 9:** *Kjenner du til om det har vært utettheter på terrasse/ garasje/ fasade? Svar: Ja, se takstpapirer.*

I verdi- og lånetakst (**bilag 3**) ble det blant annet opplyst:

*Sammenfattet beskrivelse (s.2)*

*Det er registrert saltutslag i kjeller og det er lekkasje fra taket som er synlig i kjøkkentaket. Det påregnes oppussinger på overflater.*

**Pkt. 210 Grunn og fundamenter:**

*Det er registrert malingavflassing, saltutslag og sprekt mur. Det er skjevheter på gulv. Det må påregnes oppgradering av drenering. Belegg slipper på gulv. Det kan være skjult svikt som er innredet i kjeller.*

**Pkt. 255 Himling og overflater:**

*Det er registrert lekkasje i himling i kjøkken på hybel. Loftet er ikke besiktiget.*

**Pkt. 260 Yttertak:**

*Taktekke er modent for omteking.*

**Teknisk verdiberegning:**

*Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l. 600 000 kr.*

Kjøper overtok eiendommen 27.06.2007 (**bilag 1**). Ved e-post datert 03.08.2007 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (**bilag 4**). Det ble reklamert over vannlekkasje ved utvendig trapp. Vedlagt reklamasjonen fulgte bilder av skadene.

Help Forsikring kontaktet takstingeniør Terje Westby AS med anmodning om å utarbeide en takstrapport. Fra rapporten datert 01.08.2007 (**bilag 5**) hitsettes:

**Pkt. 2.0 Konklusjon**

*På bakgrunn av befaring og registrering av påreklamerte forhold på boligen i Snekkerstubakken 1, Sarpsborg, kan vi konkludere med at bygget har feil og svikt i forhold til referansenivået på noen*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*punkter. Dette gjelder på utførelse av overgang utvendig trapp mot yttervegg. Sprekk og riss i grunnmursblokker i kjellerer er det opplyst om.*

*De samlede kostnadskonsekvenser er beregnet til kr. 27 000,- eks mva. Ca. kr. 3 500,- eks mva vil kunne defineres som standardøkning knyttet til en ny dørbeslag.*

### **Pkt. 6.0 Vurdering av de påreklamerte forhold**

*Ved befaring var 3 bordbredder på undergolvet i VF hovedleilighet fjernet i rommets bredde. (se foto nr 1, 2, 3 og 4). To forhold avdekket. Kantbjelke (endebjelken og bjelkelaget) hadde spor etter fukt. To mulige årsaker ved at dørbeslaget som er avsluttet under toppdekket på trappene fører vann under skiferplater som trenger ned i betongen hvor det treffer armeringsjern som har gjennomhullet kantbjelken som dermed lar vann dryppe inn i konstruksjonen. I tillegg tyder mye på at vann også har trengt inn i overkant dørbeslag da det er avdekket råte på undergolvsbord.*

*I flg NBI er normal levetid for beslag 15 til 35 år. Alder på denne konstruksjonen i objektet er 35 år.*

Utbedringskostnadene ble i rapporten vurdert til kr. 33 750,- inkl. mva.

Etter anmodning fra Help Forsikring utarbeidet Takstingeniør Terje Westby AS en tilleggsrapport datert 07.08.2007 (**bilag 6**). Rapporten avdekket tilsvarende feil med hybelleiligheten som med hovedleiligheten, jf. bilag 5. Av rapporten hitsettes:

*”Fuktmålinger utført ved seneste besiktigelse med Protimeter MMS avdekket ingen høy fuktighet. Min teori om at vannet kommer inn via betongtrappen i kombinasjon med for dårlig dørbeslag, og gjerne kombinert med kondensering knyttet til at kantbjelken alltid er et ømt punkt i forbindelse med kuldebroproblematikken, dekkes hovedkostnadene inn som beskrevet og beregnet i hovedrapporten.*

*Med noe utvidet skade som nå er bekreftet, kan det være riktig å øke skadebeløpet fra kr. 27.000,- til kr. 35.000,- eks. mva.”*

Skader ved trappene ble estimert til kr. 43 750,- inkl. mva.

VAKTIV Takst - Inneklima og Sikkerhet Rådgivning AS utarbeidet en rapport over boligen datert 27.03.2008 (**bilag 7**). Fra rapporten hitsettes:

### **”S. 5 Skader i forbindelse med trappene**

#### Observasjoner ved befaringen

*... Man oppdaget at mugg og treødeleggende råtesopper hadde ødelagt tregolv av gran. Kjøper har senere også åpnet gulvet og observert at mugg og treødeleggende råtesopper har skadet svillen og deler av gulvbjelkene. Utvendig er hovedinngangstrappen utført i betong og med skifer. Trappen danner et overbygg over trappenedgangen til kjelleren. Hovedinngangstrappen er montert rett inn i etasjeskilleren med gjennomgående armeringsjern rett gjennom svillen og etasjeskilleren. Det er påmontert et beslag, men dette har ikke vært tett og har ikke beskyttet hele kontaktpunktet som*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

betongtrappen har hatt inn mot etasjeskilleren som består av treverk og panel. Det øverste trappereposet er også utført uten tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Vann har derfor rent inn mot treveggen/ etasjeskilleren. Kondens har også blitt dannet ved at det har oppstått en kuldebro mellom betongtrappen og etasjeskilleren. Regnvann og kondensvann har rent inn i etasjeskilleren over lang tid trolig fra byggetiden og har skadet treverket ved at det har oppstått muggsopper, treødeleggende råtesopper, svelling, missfarging og stedvis sammensynkninger... I forbindelse med at denne skaden ble oppdaget fikk kjøper mistanke om at den andre betongtrappen inn til inngangsdøren til hybelleiligheten hadde den samme byggefeilen... Det viste seg at også der var nesten identiske skader.

### Vurdering av svikt mot referansenivå

Bygningsloven og forskriftene har i alle år hatt regler om at kuldeledende konstruksjoner skal sikres i forhold til den øvrige konstruksjonen slik at det ikke oppstår fukt eller skade. Trappen av betong som er utført uten luftespalte og tett beslag mot etasjeskilleren av tre vil forårsake fuktskader på denne. Dette anses som svikt i forhold til referansenivået.

### Levetidsbetraktninger

Norges Byggforsikringsinstitutt Byggdetaljblader 727.815 har noen angivelser om levetider. I sammenlign bare konstruksjoner kommer det frem at levetiden på bærekonstruksjoner er 60 år eller mer. Trappene regnes for å tilsvarende levetid.

Utbedring for trappene ble i rapporten satt til kr. 75 000,-.

## **S.6 Fukt i utforet vegg, underetasjens gulv og dreneringen**

### Observasjoner ved befaringen

...I panelplatene, isolasjonen og det lette bindingsverket er det nedkant konstatert skadelig fukt, muggsopper og noe treødeleggende råtesopper. I tilstøtende rom er det også blitt oppdaget fukt i vegger og gulv. Disse rommene er ikke innredet slik at man har oppdaget fukten ved at man har begynt å oppbevare løsøre gjenstander i disse rommene. Løsøregjenstandene har etter hvert blitt utsatt for fukt og muggsoppvekst. Det skyldes at drenefunksjonen ikke er tilstede da den er helt feil utført. Dreneringen har blitt byttet. I den anledning har man ikke funnet avløpsledningen til bygningen. Tegninger som er innhentet i kommunen stemmer ikke. Deler av ledningsnettets virker å være skadet.

### Vurdering av svikt mot referansenivå

Byggeforskriftene hadde krav til sikring av bygning mot fuktighet. Det var krav til utforming av terreng, til utførelse av vegger og til drenering. Muggskadene og fukten i innvendige utforede vegger i denne boligen skyldes fuktinntrenging gjennom grunnmur, noe som må anses som svikt i forhold til referansenivået. Dette kan føre til et fuktig klima og lukt i underetasjen. Råteskadene er foreløpig ikke langt fremskredet, men muggskadene er tydelige og vil kunne gi helseplager for disponerte personer.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### Levetidsbetraktninger

...Byggdetaljbladet gir ingen levetidsangivelser på utforede vegger, men levetiden vil kunne være tilsvarende en vanlig lettvegg innvendig i bygningen forutsatt at den ikke blir utsatt for skadelige fuktbelastninger. Det vil normalt bety 60 år eller mer.

### Utbedring og kostnader

Veggene av treverk i peisestuen saneres/fjernes rives og bygges opp igjen. Dette er kostnadsberegnet til kr. 46.000,- inkl mva. Dreneringen må repareres/skiftes. Dette er kostnadsberegnet til kr. 150.000,- inkl mva.

## **S.9 Inneklima**

### Observasjoner ved befaringen

I forbindelse med befaringen ble det oppdaget fukt, mugg og skader etter treødeleggende råtesopper i etasjeskilleren ved inngangstrappene/ dørene, noe ved vannskaden på våtrommet og fra de utforede treveggene i underetasjen...Det ble derfor den 30.08.07 foretatt luftmålinger av inneluften fra gangen midt i deres [kjøpers] boenhet i 1. etg. fra bjelken under inngangsdøren, peisestua i underetasje og fra kjøkkenbenkskapet i hybelen/ leiligheten.

### **Konklusjon**

Bygningen har flere alvorlige fuktproblemer...Det er konstatert svært rikelig vekst i alle prøvene som er tatt innvendig. Med tanke på alle de fysiske funn av skadelig fukt som er målt kan man trekke den slutning at bygningen både har nye og gamle fuktskader som har forårsaket en svært rikelig vekst av soppsporer. Dette har infisert inneluften og alle flater i hele bygningen har blitt utsatt for muggsoppsporer.

### Vurdering av svikt mot referansenivå

Skadene på inneklima og bygningen skyldes fukt og vannskader som tidligere er nevnt i denne rapporten. De skyldes i hovedsak feil ved byggemetoden og skader. Dette har ført til soppvekst av muggsopper og treødeleggende råtesopper. Vi er derfor av den oppfatning at dette er svikt i forhold til referansenivået.

### Levetidsbetraktninger

...Unngår man fukt/ vannskader og/ eller reparerer disse raskt vil det ikke oppstå soppvekst som kan infisere inneklima. Da vil inneklima ha en levetid på 60 år eller mer."

Kostnadene for rengjøring av hele boligen ble i rapporten satt til kr 25 000,- inkl mva.

I skaderapporten ble det inntatt en rapport fra ØMM-Lab AS datert 13.09.2007, hvor det hadde blitt foretatt en mikrobiologisk undersøkelse av boligens inneklima (**bilag 7**).

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

På bakgrunn av oversendte skadedokumentasjon opprettholdte kjøpers advokat reklamasjonen i brev av 16.04.2008 (**bilag 8**). Her ble det anført:

*"Det fremgår av befarringsrapporten at skadenes årsak er feilmontering av utvendige trapper og fuktighet som har ført til råteskader og soppskader. Kostnaden ved utbedring er beregnet til kr. 25 000,- for vasking etter utbedring av drenering og kr. 43 750,- for skader ved trappene.*

*Det er avdekket svikt i dreneringen rundt boligen. Alderen tatt i betraktning erkjennes det fradrag for standardheving for denne. Det er derimot en større skade ved begge de utvendige trappene.*

*...De totale kostnader for å utbedre skadene i tilknytning til utvendige trapper og rensing av innklimaet beløper seg til kr. 68 750,-. Det er ikke opplyst om dette ved salget...."*

Kjøpers advokat framsatte et krav om prisavslag pålydende kr 68 750,- inkl. mva, samt erstatning for takstutgifter pålydende kr 13 625 inkl. mva,-. Prisavslaget utgjorde utbedringskostnader for skader ved trappene på kr. 43 750,- inkl. mva, og kr. 25 000,- inkl. mva for kostnader til rengjøring av boligen etter drenering.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 22.04.2008 (**bilag 9**). Her ble det bemerket:

*"Av Dykkar reklamasjon går det fram at kostnadane med vasking etter utbetring av drenering vil komme på kr. 25.000 inkl. mva. I verdi- og lånetaksten vert det gitt opplysingar om at eigedommen er frå 1972, der dreneringa vert antatt å vere frå byttetida. Det står vidare at ein må pårekne oppgradering av drenering og at det er registrert saltutslag i kjellar, samt at oppussing av overflater må påreknast. Av bilder i prospektet frå meklar står bustaden fram som noko gammal og slitt.*

*På bakgrunn av desse opplysningene er det ikkje upårekeleg for kjøpar at visse følgjeskader frå manglande vedlikehald av drenering vil oppstå. Dei tilleggskostnadane vaskinga vil medføre vil vere minimale ettersom det likevel må gjenst arbeid på dei innvendige overflatene. Vidare er det selskapet si oppfatning at vasking vert sett på som ein del av oppussing av innvendige overflater som angitt i verdi- og lånetaksten. Dette forhold utgjør etter vårt syn ikkje noko avvik frå kva kjøpar kunne forvente."*

Vedrørende kjøpers krav om prisavslag for kostnader tilknyttet de utvendige trappene uttalte selskapet videre:

*"Av takstrapporten til Terje Westby AS går det fram at levetida for beslag er utlevd. Vidare må det forventast at dei utvendige trappene er frå byggeår, 1972. Dei var altså 35 år gamle ved overtakinga. Ut frå bilder i takstrapportar og prospekt går det fram at trappene er enkle konstruksjoner. Å få skifta ut ei 35 år gammel betongtrapp med ei ny trapp vil naturleg føre til forlenga levetid, noko det må gjerast eit frådrag for."*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Til slutt konkluderte selskapet:

*"På bakgrunn av dei opplysningene som ble gitt i samband med salet, dei forholdsvis låge utbetningskostnadane, og det faktum at det i verdi- og lånetaksten er gjort eit frådrag på kr. 600 000 for gjenstående arbeid, alder, utidmessigheiter eller liknende, kan vi ikkje sjå at dei reklamerte forholda utgjør eit vesentlig avvik frå forventa stand."*

Help Forsikring påklaget selskapets avgjørelse i brev datert 24.04.2008 (**bilag 10**). Her ble det bemerket:

*"... De peker på at disse trappene etter 35 år er utgått på levetid. Trappene var i støpt betong med armering som gikk inn i bygningen, se bilde i prospekt. En slik trapp har ingen annen funksjon enn å bære mennesker. Grunnen til at det må monteres nye trapper er for at de forrige må rives for å utbedre feilmonteringen..."*

*Det er ikke bestridt fra dette hold at dreneringen er utgått på tid. At man har regnet med å oppgradere drenering medfører derimot ikke at man samtidig må påregne kr 25 000,- i soppsanering. Det anføres at forholdet avviker fra kontraktmessig stand."*

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt i brev av 13.05.2008 (**bilag 11**).

Kjøpers advokat opprettholdt reklamasjonen i brev av 06.06.2008 (**bilag 12**). I brevet ble det bemerket:

*"I denne saken er det ikke beslag som er gått ut på levetid, men armeringer i trappen som er festet inn i husets bunnsvill. Dette fører til at vann renner rett inn i trekonstruksjonen."*

*I det foreliggende tilfelle er det feilmonteringen som er årsaken til skaden. Det er ikke her beslag som er sviktende slik at det har rent vann inn og forårsaket råte....Det er også riktig at dreneringen er utgått på tid. At det på grunn av dette skal være nødvendig med soppsanering er ikke påregnelig. Det er ikke her snakk om vanlig fukt i kjeller, men et betydelig soppproblem. Dette er et betydelig avvik fra det vår kunde kunne regne med."*

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 10.06.2008 (**bilag 13**).

Kjøpers advokat klaget saken inn til KKFE i brev av 11.07.2008 (**bilag 14**). Det ble fastholdt at det forelå en mangel ved boligen etter avhl § 3-9, 2.pkt.

Klagekontoret for Eierskifteforsikring avsto kjøpers krav i avgjørelse datert 31.07.2008 (**bilag15**). Sekretariatet var under tvil kommet til at det ikke forelå en mangel ved eiendommen etter avhl § 3-9 2.pkt. Her ble det uttalt:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*”Det dreier seg i dette tilfellet om en eiendom med et bolighus fra 1972. Ut fra de fremlagte opplysninger har man ikke grunnlag for å gå ut fra at trappene er nyere enn dette. Sekretariatet er enig med klager i at det vanskelig kan settes noen levetidsbetraktninger for trapper. Imidlertid må det også legges til grunn at datidens byggeskikk kan avvike fra dagens. Det medfører at man ved kjøp av et hus som ikke er bygget etter dagens standard kan risikere å finne bygningstekniske forhold som ikke er i tråd med dagens byggeskikk. Sekretariatet har ikke funnet noen bestemt byggeskikk for trapper i 1972. Det er derfor vanskelig å konkretiserer eksakt hva kjøper kunne forvente. Imidlertid er Sekretariatet av den oppfatning at kjøper måtte være forberedt på at det kunne foreligge svakheter med bygget. Det vises da til at det var foretatt et fradrag i teknisk verdi i taksten på kr 600 000,- for alder, utidsmessighet, gjenstående arbeider og lignende.*

*I forhold til soppsaneringen er Sekretariatet også enig med klager i at klager ut fra opplysningen om at dreneringen måtte påregnes utbedret ikke kunne regne med å måtte foreta soppsanering. Slik Sekretariatet ser det er dette et avvik fra hva kjøper kunne forvente. Imidlertid er det i taksten også gitt andre risikoopplysninger, det er eksempelvis opplyst om at det kan være skjult svikt i innredete rom i kjeller. Verdi- og lånetaksten gir generelt et inntrykk av en bolig hvor det kan forventes at inneklimate er relativt fuktig. Fukt er forhold som kan medføre soppdannelse.*

*Utbedringskostnadene utgjør om lag 4,5 % av kjøpesummen. Dette er såpass høye utbedringskostnader at det ikke kan utelukkes at det foreligger en mangel kun ut fra utbedringskostnadene alene.*

*Sekretariatet er noe i tvil, men finner at det ut fra eiendommens alder, og de risikoopplysninger som er gitt og utbedringskostnadenes størrelse ikke forligger en mangel ved eiendommen.”*

Kjøpers advokat ba om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 03.09.2008 (bilag 16).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt skadene tilknyttet de utvendige trappene og inneklimate i kjeller utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand, jf avhl § 3-9, 2.pkt.