

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 459

27.6.2014

Saken omhandler:

Fuktinnsig, kondens og muggsoppforekomster i kjeller.
Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

½ part av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1963, ble i september 2013 solgt "som den er" for kr. 6 000 000,-. Overtakelsen fant sted 15.11.2013. I januar 2014 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over fukt- og muggsoppvekst i boligens kjelleretasje. Det ble utarbeidet en skadevurdering fra Mycoteam AS, som bemerket at skadeforholdet hadde blitt avdekket ved at kjøper hadde oppdaget en lukt i det ene rommet i innredet sokkeletasje. På befaring ble det målt fuktkvoter på mellom 20-33 % i MDF-plater og tilstøtende bunnsviller i utforede yttervegger i kjeller. Det ble avdekket rik vekst av muggsopp og middforekomster. Det ble også avdekket at det var benyttet dampsperre og vindpapp i konstruksjonen. Årsaken til fuktinnsig var manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren, kombinert med at dampsperre i utforet vegg og vindsperre mot grunnen gjorde at fuktigheten trakk inn og ble holdt sperret i konstruksjonen. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at det ikke forelå opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre utgjorde ikke fuktskader i kjeller et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble vist til at den aktuelle veggen i kjeller der fuktinnsiget var avdekket, og drenering, hadde en alder på 50 år. Dette var i det øvre sjiktet med tanke på levetid. Kjøper klaget saken inn til KKE og anførte at man ved vurdering av hvilke skader som var påregnelige for boligen, måtte ta i betraktning at det i salgssoppgaven hadde blitt opplyst at drenering hadde blitt utført i nyere tid. Det var uvisst når kjellerrommet hadde blitt innredet og isolert, men dette hadde i følge kjøper blitt utført på et atskillig senere tidspunkt enn husets byggeår 1963. Sett hen til oppføringstidspunktet for innvendig kledning var det ikke påregnelig med muggsopp i veggen. Feil oppbygging av vegg utgjorde ikke en påregnelig mangel ved boligen. Kjøper bemerket videre at det var underlig at verken leieboer eller selger hadde merket lukt i den aktuelle delen av huset. Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til fuktinnsig gjennom grunnmur og kondensproblematikk ved salget, jf. avhl. § 3-7. Videre var ikke vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt oppfylt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 85 656,25,- inkl. mva (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontoret sin vurdering av 2.4.2014. Vurderingen er inntatt som bilag 15 i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-1338

½ part av vertikaldelt tomannsbolig ble i september 2013 solgt "som den er" for kr. 6 000 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... Innhold

Frittliggende halvpart av vertikaldelt tomannsbolig på tre plan (...) Boligen er oppført i 1963 og påbygd i 1984...

*... Kjeller i underetasje inneholder:
Trapperom/gang og bad.*

Tilleggsdel: Entre, åpen kjøkkenløsning, gang, bad og to innredede rom.

Standard

*... Boligen holder en god standard og har store vindusflater som sørger for gode lysforhold.
Tilleggsdel med egen inngang...*

... Større utvendige moderniseringsarbeider

Drenering rundt 2 yttervegger utført i 2010.

Boligen ble påbygget i 1984.

Kjeller innredet i 2010 iht. egenerklæring fra 27.08.13...".

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte boligen i 2010, og at de hadde bodd i boligen i 3 år. Videre opplyste selger blant annet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Pkt. 4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg./krypkjeller? Svar: Ja. Kommentarer: Ny drenering utført i 2010.

Pkt. 4.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og av hvem. Svar: Ja. Kommentarer: Drenering rundt 2 yttervegger i 2010...

... Pkt. 14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår? Svar: Ja. Kommentarer: Påbygg i 1984, innredet deler av kjeller 2010..."

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 29.08.2013 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... **Sammenfattet beskrivelse**

... *Frittliggende halvpart av vertikaldelt tomannsbolig (...) Boligen er oppført i 1963, påbygd i 1984...*

... *Eier opplyser at deler av fuktsikring av grunnmur er oppgradert og det er lagt ny oppkjørsel, samt nytt gulv i garasje. Videre at nåværende eier har innredet tilleggsdel i kjeller, men at det ikke er søkt om bruksendring...*"

Kjøper overtok boligen 15.11.2013, jf. bilag 1.

Ved reklamasjonsskjema mottatt Protector Forsikring ASA ("selskapet") den 06.01.2014, reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over fukt- og muggsoppvekst i kjelleretasje.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte skadevurdering fra Mycoteam AS datert 20.12.2013 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

"... **1. Innledning**

1.1 Bakgrunn

Underetasjen er innredet til en sokkelleilighet og tidvis har man merket en lukt i det ene rommet som man forbinder med fuktighet. Det er også sett svart misfarging i et av ytterhjørnene i rommet. Det har derfor oppstått mistanke om at det kan være fukt- og muggsoppskader i dette rommet og det var derfor ønske om en nærmere vurdering av forholdene.

1.2 Bygning/konstruksjon

Huset er fra 1963 og bygget i isolert bindingsverk. Underetasjen er innredet der murvegger er lektet ut med MDF-plater. Langs med deler av grunnmuren til boligen er det lagt ny fuktsikring og drenering, men ikke utenfor rommet man merker lukt. På gulvet i rommet er det varmekabler og laminat...

... **2. Observasjoner og resultater**

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

2.1 Inspeksjon av sokkeletasje

Det ble ved inspeksjonen registrert følgende forhold:

- Det ble foretatt fuktmålinger med hammerlektrode langs med utforede yttervegger. Det ble registrert en fuktkvote mellom 20-23 % (forhøyet til vått, foto 1) i MDF-plater og tilstøtende bunnsviller. Langs med langveggen er verdiene avtagende mot tilstøtende rom.
- I det ytre hjørnet i rommet ble det på innsiden av MDF-platene registrert rik vekst av muggsopp, samt forekomst av midd...
- Det ble avdekket i hjørnet. Både fotlister og MDF-plater var synlig misfarget på baksiden. Analyse tatt av prøver fra overflatene viste rik vekst av ulike typer muggsopper...
- Det er bunnsvill langs med utforet langvegg. Det var lite synlig vekst av muggsopp på bunnsvilla, men prøve tatt fra overflaten viste likevel rik vekst av muggsopp...
- Det er benyttet dampspærre og vindpapp i veggkonstruksjonen. Vindpappen ligger med direkte kontakt mot grunnmuren. Det ble på denne registrert rik vekst av ulike typer muggsopper, samt forekomst av midd...
- Det ble på baksiden av vindpappen registrert saltutslag på grunnmuren.
- Det ble med fuktindikator ikke registrert utslag på fuktighet i gulyflaten verken generelt eller mot yttervegger. Det var heller ingen tegn til at den har vært fuktbelastet. Det ligger plast under laminatet som trolig har beskyttet den form for oppfukning, se også senere vurderinger.
- Det ble i yttergang registrert noe overflatevekst på ytterveggen bak skohylla. Det ble ikke registrert utslag på fuktighet i området. Muggsoppveksten skyldes mest trolig kondensering mot veggoverflatene på grunn av tidvis fuktige sko kombinert med noe mangelfull luftsirkulasjon mellom hylla og veggen.
- Det ble ellers i underetasjen ikke registrert synlige tegn til fukt- og/eller muggsoppeskader...

... 3. Skadevurdering

Det ble langs med ytterveggene i rommet registrert fuktighet i nedre deler av utforede vegger. Med grunnlag i fuktmålingene er fuktbelastningen høyest langs med gavlveggen, samt ved halve langveggen. Dette indikerer at det skjer fuktinnsig gjennom grunnmuren og/eller i overgangen mellom sålen og grunnmuren. Dette kan skyldes den manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren, eventuelt kombinert med økt utvendig fuktbelastning mot grunnmuren (endring i dreneringen).

Det er benyttet dampspærre i utforet vegg, noe som fører til at selv ved begrenset fuktinnsig gjennom grunnmuren vil fuktigheten holdes inne i konstruksjonen og med påfølgende høy risiko for utvikling av muggsopp- og/eller råtesoppeskader. Det er videre benyttet vindspærre mot grunnmuren. Vindspærre er utsatt for oppfukning og et svært godt grunnlag for vekst av muggsopp. Både bruk av dampspærre og vindspærre i utforet vegg ble fjernet fra Byggforsk's byggdetaljblader i 1996.

Både med bakgrunn i fuktinnsig gjennom grunnmuren/kapillært oppsug av fuktighet gjennom sålen, kombinert med feil oppbygging av utforet vegg, har dette ført til rik vekst av muggsopp både på bunnsviller, vindpapp, samt på baksiden av MDF-plater og fotlister. Rik vekst av muggsopp på også innvendig side av veggen kan indikere at fuktbelastningen tidvis kan være høyere enn målt ved inspeksjonstidspunktet. Det har vært en tørr sommer og relativt lite nedbør i høst, så det må forventes

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

at fuktbelastningen mot innvendige konstruksjoner kan være høyere i lengre perioder med mye nedbør.

Muggsoppveksten på innvendig side av MDF-plata helt ut mot hjørnet er trolig derfor en kombinasjon mellom fuktig yttervegg kombinert med kondensering. Det har tidligere vært plassert en seng ut mot hjørnet og dette kan ha redusert mulighetene for luftsirkulasjon over flatene.

Med bakgrunn i de registrerte forhold er det høy risiko for unormal spredning av muggsoppsporer med påfølgende risiko for negativ belastning av inneklimaet. Dette kan føre til helsemessige negative reaksjoner hos beboere. Det er derfor viktig å avdekke konstruksjoner og få fjernet muggsoppveksten. For å få fjernet vindpappen er det med andre ord påkrevd å fjerne utforede yttervegger i sin helhet...

... Ut fra gitte opplysninger og forhold registrert på stedet virker det som om fukt- og muggsoppskadene er lokalisert til dette rommet. I og med at grunnmuren ellers er fuktsikret langs med yttervegger i sokkelleiligheten, burde konstruksjonene her være mer beskyttet for oppfukning... ”.

Ved e-post datert 23.01.2014 (**bilag 7**) ba selskapet kjøper om å dokumentere sitt reklamasjonskrav i form av en fagkyndig redegjørelse som viste skadens omfang, årsak og antatte, spesifiserte utbedringskostnader.

Selger uttalte seg om kjøpers reklamasjon i e-post til selskapet datert 30.01.2014 (**bilag 8**). Av selgers e-post hitsettes:

”Viser til mottatt mail angående fukt som skal ha blitt oppdaget i kjelleren i [eiendommen].

Ved kjøp av nevnte hus i 2010, hadde forrige eier i egenerklæringen i sin salgsoppgave skrevet ”kan forekomme noe innsig av vann ved snøsmelting”. Dette gjaldt for et spesifikt område av den delen av huset som ble bygget som et tilbygg i 1984 (ved inngangspartiet). Som følge av dette utførte vi omfattende dreneringsarbeid høsten 2010 (Kvittering vedlagt). Det ble gravd opp og lagt nye dreneringsrør rundt 2 av ytterveggene på denne delen av huset, samt drenering i gulvet i inngangspartiet. Fagmannen undersøkte den andre veggen (på den gamle delen av huset). Den erklærte han som tørr, og mente det ville være unødvendig med drenering her. Det er i dette området vi forstår at det nå har blitt oppdaget fukt. Dette er helt ukjent for oss. Når det gjelder den sengen, så var den på ingen måte plassert der for å skjule noe. Det er slik at huset har vært møblert. Og på overtakelse var huset tomt for møbler, og den sengen var ikke der.”.

Vedlagt selgers e-post fulgte selgers egenerklæring fra da selger kjøpte boligen i 2010, og kvittering som selger hadde mottatt etter utførte dreneringsarbeider i 2010 (**bilag 9**).

Ved e-post til selskapet datert 05.02.2014 oversendte kjøper et pristilbud over innvendige arbeider i boligen fra UanZ Bygg AS datert 28.01.2014 (**bilag 10**). Innvendige arbeider ble estimert til å koste kr. 35 656,25,- inkl. mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved e-post til selskapet datert 05.02.2014 oversendte kjøper et pristilbud over utvendige arbeider (gravning og drenering) fra OPG Anlegg AS datert 05.02.2014 (**bilag 11**). Det fremgikk av pristilbudet at dreneringsarbeider ble estimert til å koste kr. 50 000,- inkl. mva.

Selskapet av slo kjøpers reklamasjon i brev datert 19.02.2014 (**bilag 12**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

"... Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold.

Selger har opplyst både i egenerklæringskjema og i prospekt at to av ytterveggene ble drenert i 2010. Samtidig ble veggen på den originale/gamle delen av huset undersøkt, og ble erklært tørr.

Vi vil i tillegg bemerke slik boligen fremstår og slik tilbygget står kan man ikke legge til grunn at tilbyggets yttervegger er de samme yttervegger som hovedhuset, og kan derfor ikke utgjøre en og samme yttervegg.

Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1.ledd.

Subsidiært vil vi kort bemerke hvis det forelå en manglende opplysning etter avhl. § 3-7. Vi kan vanskelig se at dette ville ha vært avgjørende for kjøpet, da det kommer frem at deler av grunnmuren ikke er drenert siden byggeår, og det er påregnelig at dette er arbeid som kan forventes ut fra bygningsdelens alder.

Spørsmålet er da om forholdene er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand (...) jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt...

... For drenering angir SINTEF en levetid på mellom 20-60 år. Innenfor dette tidsintervallet er det påregnelig med utbedring og rehabilitering og man må være forberedt på at funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå plutselig. Den aktuelle veggen har en alder på 50 år og ligger i det øvre sjiktet med tanke på levetid. Dette innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til kjøper når eiendommen som her er solgt med et "som den er" forbehold i kjøpskontrakten. Drenering fra 1963 har etter dette oppnådd forventet levealder og oppgradering/arbeid må forventes...

... Basert på en helhetsvurdering er vår konklusjon at det ikke foreligger noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser...".

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) i e-post datert 17.03.2014 (**bilag 13**). Av kjøpers klage hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Som man kan se av avgjørelsen fra Protector er de av den oppfatning at svikt i drenering må være påregnelig gitt byggets alder. Det er mulig dette medfører riktighet, men det bør tas i betraktning at det i salgsoppgaven opplyses om drenering utført i nyere tid, og at en som kjøper da vil forvente at nødvendige utbedringer har blitt gjort.

Protector nevner ikke noe om byggets innvendige tilstand i sitt avslag. Det er uvisst når kjellerrommet ble innredet og isolert, men dette er utført på et atskillig senere tidspunkt enn husets byggeår (1963). Etter vår mening er det ikke påregnelig med muggsopp i veggen gitt oppføringstidspunkt for innvendig kledning. Vår nabo som bor vegg i vegg har ingen tilsvarende problemer. Der har det inntil de siste årene kun vært åpen mur på innsiden, og de har ikke hatt samme kondensproblem som er tilfelle i vår del av huset. Som påvist av Mycoteams rapport er det feil oppbygging av vegg som har medført kondensproblemer med tilhørende fukt og mugg. Dette er ikke en påregnelig mangel da en ikke uten videre kan vite at en isolert vegg vil være feil oppbygget. Det er heller ikke mulig å sjekke dette på visning da det ville medført å bore hull i veggen.

Forrige eier har hatt leieboer boende i kjeller over flere år og vi finner det underlig at verken leieboer eller eier har merket lukt i den aktuelle delen av huset.

Vi ber om at dere tar en ny vurdering av saken. Særlig med hensyn til feilaktig oppbygging av innvendig vegg, noe som ikke er en påregnelig mangel...".

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 20.03.2014 (**bilag 14**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 02.04.2014 (**bilag 15**). Sekretariatet kom frem til at fuktinnsig, kondens og muggsoppforekomster i kjeller verken utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"... Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til fuktinnsig, kondens og muggsopp i kjeller, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt eiendommen har mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger har kjent til fuktinnsig gjennom grunnmur og kondensproblematikk ved salget. Det vises i den sammenheng til at selger i salgsdokumentene har opplyst om at det tidligere hadde vært problemer med drenering og fuktinnsig.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

og at det av den grunn ble utført drenering rundt to yttervegger i 2010. Det er ikke dokumentert at selger har hatt kjennskap til fuktproblemer utover dette.

Sekretariatet finner det videre ikke tilstrekkelig dokumentert at skadeforholdet har vært såpass synlig i selgers eiertid, at det kan legges til grunn at selger måtte kjenne til skadeforholdet ved salget, jf. andre del av kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7. Det vises i den sammenheng til at vurderingen til Mycoteam AS av 20.12.2013 kun omtaler at kjøper "tidvis har merket en lukt i den ene rommet som man forbinder med fuktighet". Denne beskrivelsen av skadebildet gir ikke tilstrekkelige holdepunkter for sekretariatet til å konkludere med at skadeforholdet er et forhold som selger ikke har hatt noen rimelig grunn til å være uvitende om ved salget.

For sekretariatet synes det som at fuktinnsig, kondens og muggsopp i kjeller var skjult både for selger og kjøper ved avtaleinngåelsen, og ble først avklart etter at konstruksjonen ble undersøkt av fagperson i regi av kjøper. Sekretariatet kommer derfor til at boligen ikke har noen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Sekretariatet kan videre ikke se at selger har gitt uriktige opplysninger om fuktproblematikk eller muggsopp ved salget. Skadeforholdene utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3 8.

Spørsmålet blir da om fuktinnsig, kondens og muggsopp i kjeller gjør at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

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 skal ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.

Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9, er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Salgsopplysningene viser hva kjøper kunne forvente ved leilighetens tilstand ved salget.

I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at boligen var bygget i 1963, og var 50 år gammel på avtaletidspunktet. Det ble samtidig bemerket at boligen hadde blitt påbygget i 1984. Det ble opplyst at boligen hadde en tilleggsdel i kjelleren med blant annet 2 stk. innredede rom. Boligen ble opplyst å holde en god standard. I selgers egenerklæring opplyste selger at de hadde kjøpt boligen i 2010 og hadde bodd i boligen i 3 år. Videre opplyste selger i erklæringen at de kjente til at det hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt/fuktmerker i kjelleren/underetasje, og opplyste at det hadde blitt drenert rundt to yttervegger i 2010. Videre opplyste selger at boligen hadde blitt påbygd i 1984, og at deler av kjelleren hadde blitt innredet i 2010. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at deler av fuktsikring av grunnmur hadde blitt oppgradert iflg. eier.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Slik sekretariatet ser det ble kjøper i salgsdokumentene gitt risikoopplysninger knyttet til at det kun var to vegger i boligen som hadde blitt drenert i 2010. I mangel av andre referansepunkter er det sekretariatets oppfatning at kjøper da måtte legge til grunn at drenering på de øvrige veggene stammet fra byggeår 1963. At drenering på disse veggene svikter, med påfølgende fuktinnsig muggsoppforekomster, kan ikke sies å utgjøre et vesentlig avvik fra hva kjøper måtte forvente ved avtaleinngåelsen.

Kjøper anfører imidlertid at oppbyggingen av kjellerytterveggene, som er en medvirkende årsak til fuktproblematikken i kjelleren ref. rapporten til Mycoteam AS, må sies å utgjøre et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, all den tid kledningen var av nyere dato og kjelleren i følge kjøper har blitt innredet etter byggeår 1963.

Sekretariatet vil i den anledning bemerke at bruk av dampsperre og vindsperre i utforede kjellervegger var en vanlig byggemetode helt frem til slutten av 1990-tallet. Etter den tid ble det alminnelig kjent at bruk av dampsperre og vindsperre i utforet vegg var å anse som en risikokonstruksjon mtp. fukt og muggsopp.

Kjøpers påstand om at innvendig kledning og innredning av kjelleren er av nyere dato, er ikke dokumentert for sekretariatet gjennom sakens dokumenter. Ettersom det kun er adgang til skriftlig bevisførsel hos KKFE, kan ikke sekretariatet legge kjøpers anførsel til grunn ved mangelsvurderingen.

For det tilfellet det kan dokumenteres at kjøper ved salget måtte ha en berettiget forventning om at kjelleren hadde blitt innredet i nyere tid, er sekretariatet likevel av den oppfatning at boligens fuktskader ikke utgjør et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Dette sett hen til at kjøper ble gitt risikoopplysninger knyttet til kjellerrommets vegger hadde drenering fra 1963. Uavhengig av om fukt i kjeller skyldes oppbygging av kjellervegger eller sviktende drenering, vil fukt i kjeller ikke utgjøre et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved kjøp av nevnte bolig.

Et annet moment ved vesentlighetsvurderingen er utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot boligens kjøpesum. I Rt. 2010 s. 103 konkluderte Høyesterett med at dersom vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt skal være oppfylt så må utbedringskostnadene som et utgangspunkt utgjøre om lag 5-6 % av kjøpesummen.

Kjøper har i saken fremlagt pristilbud for innvendige og utvendige arbeider, og utbedringskostnadene er på til sammen kr. 85 656,25,- inkl. mva. Utbedringskostnadene utgjør ca. 1,4 % av boligens kjøpesum, hvilket også taler for at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3 9, 2.pkt ikke er oppfylt.

Vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Basert på de risikoopplysninger kjøper ble gitt i forkant av avtaleinngåelsen kommer sekretariatet til at fuktinnsig, kondens og muggsopp i kjeller ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Når det reklamerte forhold ikke utgjør mangel etter avhendingsloven, kan det ikke gjøres gjeldende overfor selger/eierskifteforsikringen.”

Ved e-post datert 19.05.2014 (**bilag 16**) klaget kjøper saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE). I kjøpers e-post ble følgende bemerket:

”Viser til avgjørelse i saksnr som nevnt ovenfor. Vi ønsker å klage avslaget på klagen videre. En misforståelse har dessverre ført til at vi ikke har fått sendt denne beskjeden før nå.”

Ved e-post til KFE datert 19.05.2014 (**bilag 17**) bemerket selskapet at selskapet ikke hadde ytterligere bemerkninger i saken utover det som tidligere hadde blitt oversendt til KKFE.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fuktinnsig, kondens og muggsoppforekomster i kjeller utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.