

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 312

07.02.12

Saken omhandler:

Vannskade som følge av ledningsbrudd og sviktende drenering.
Avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9, annet pkt, 3-10(1).

Enebolig fra 1973-1975 ble i oktober 2010 solgt ”som den er” for kr 1.100.000,-. Kjøpesummen ble var opprinnelig satt til kr 1.200.000,- men ble senere redusert til kr 1.100.000,- på grunn av en misforståelse mellom kjøper og selger om hva salget omfattet. I takstrappporten var det blant annet opplyst om fukt i grunnmur, antatt manglende fuktspærre, stedvis redusert tilstand på grunnmur. Kjøper har anført at takstrappporten ikke ble fremlagt for kjøper før avtaleinngåelsen, og at de ved spørsmål til megler fikk opplyst at det ikke var avdekket fuktproblematikk i boligen. Det er fremlagt overtagelseserklæring datert 14.03.2011. Overtagelse ble imidlertid opplyst av kjøper i reklamasjonen til å ha funnet sted i november 2010. Kjøper hevder kjøpers underskrift på protokollen er falsk. Kjøperne reklamerte 5. mai 2011 over at det ikke var mulig å innrede krypkjelleren under huset på grunn av ufullstendig mur rundt denne, samt at det før overtagelse ble avdekket en vannskade i hovedkjelleren som følge av brudd på hovedvannledningen som går under huset. Selve bruddet på hovedvannledningen har blitt kompensert av kjøpers villaforsikring med kr 54.308,50 i hht opplysning fra villaforsikringen. Klager har i klagen opplyst at den reelle utbetalingen fra villaforsikringen var kr 39.308,50.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 131.550,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall. Flertallet, medlemmene Leisner og Vold, er i det vesentlige og resultat enig med Klagekontoret sin vurdering av 19. oktober 2011. Uttalelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse, det vises derfor til denne.

Mindretallet, medlemmet Anderssen, har kommet til at saken må avvises fra realitetsbehandling. Det vises her til at saken har et så vidt komplisert saksforhold at den ikke er egnet til en skriftlig behandling. Mindretallet viser her til mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav c.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avgjørelsen er avsagt med slik dissens som fremgår ovenfor.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-961

Enebolig fra 1973-1975 ble i oktober 2010 solgt "som den er" for kr 1.200.000,- jf Kjøpekontrakt (Bilag 1)

Av kjøpekontraktens punkt 13 fremkommer det at salgsoppgave, selgers egenerklæringsskjema og boligsalgsrapport for eiendommen fulgte som vedlegg til kontrakten.

Kjøpesummen ble i møte 03.03.2011 redusert til kr 1.100.000,- grunnet misforståelse om at gnr 5, bnt 19 var selvstendig tomt som fulgte med ved kjøpet jf. tillegg til kjøpekontrakt (Bilag 2)

Forut for avtaleinngåelsen ble det utarbeidet salgsoppgave, boligsalgsrapport, samt at selger fylte ut egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikringen. Salgsoppgaven og selgers egenerklæringsskjema er ikke fremlagt for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Boligsalgsrapport, datert 16.09.2010, følger denne redegjørelse som (Bilag 3)

Fra boligsalgsrapportens sammendrag s 3 hitsettes:

"Frittliggende enebolig på 2 plan oppført i 1973-1975 med kjeller/ krypkjeller i mur og 1. etasje i trekonstruksjon"

Videre hitsettes fra sammendraget s 4:

"Boligen har grei standard ut fra alder, med preg av slitasje."

Fra konklusjonen s 4 hitsettes:

"Boligen er generelt preget av manglende vedlikehold senere år. Bygningsmassen har en generell grei standard referansenivå tatt i betraktning, men betydelig behov for oppgradering av utvendige overflater og utstyr må påregnes, samt dremsforhold på eiendommen. ..."

Grunn og fundamenter var gitt tilstandsgrad 1. Fra punkt om grunn og fundamenter generelt hitsettes:

*"Beskrivelse: Betongfundamenter på antatt morene og sprenstein/ fjell
Vurderinger: Det er ingen synlige tegn til skader i fundamenteringen mht sig/setninger."*

Fra punkt om gulv på grunn hitsettes:

”Beskrivelse: Gulv i kjelleretasjen er utført som uisolert betonggulv på antatt pukk/ sandavrettet masse.

Krypkjeller med jordgulv.

Vurderinger: Noe grunnfukt i gulv antatt med årsak i manglende fuktsperre basert på datidens byggeskikk.”

Vegger mot grunn er i rapporten gitt tilstandsgrad 2. Fra punkt om dette hitsettes:

”Beskrivelse: Grunnmur av sementstein i pusset utførelse. Delvis innvendig isolerte påforingsvegger.

Vurderinger: Grunnmuren er stedvis i redusert stand med sprekker/riss. Utbedring må påregnes. Det er ikke registrert eller funnet noen indikasjoner på fukt i innvendige påforingsvegger på murer i underetasjen. En bør likevel være oppmerksom på at innvendige påforingsvegger kan være såkalte ”risikokonstruksjoner”, dvs. at fukt som trenger inn utenfra gjennom mur vil komme inn i hulrommene mellom murer og påforingsvegger. Erfaringer viser at høye fuktkonsentrasjoner i slike hulrom, kan medføre råte- og muggsoppangrep på treverket. For å kunne registrere disse forhold krever det nærmere undersøkelser med inngrep i konstruksjonene, noe som ikke ble foretatt ved befaring.”

Dreneringen ble i boligsalgsrapporten gitt tilstandsgrad 2. Fra punktet om drenering hitsettes:

”Beskrivelse: Husets drenering er original og antas å være utformet iht. byggeårets bestemmelser.

Vurderinger: Det er registrert noe fukt- og saltgjennomslag på deler av betonggulvet og innvendig synlige kjellermurer. Dette er et tydelig symptom på fukt fra grunnen som følge av manglende fuktsperre i gulv samt påbegynnende svikt i dreneringen og tetthet i kjellermurer(fuktsikring).

Levetider: Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.”

I verdivurderingen var det gjort et fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider på kr 1.170.000,-.

Steinar Jonassen utarbeidet takstrapport 24.11.2010. (Bilag 4)

Av rapporten fremkommer det følgende om skadeforløp:

”Skade med vannspeil like under terrengnivå utvendig og under støpt kjellergulv, ble oppdaget ved at det har trengt fukt opp i tapeten på rom i kjelleretasjen og at shingelen under gulvstøpen på vaskerommet var fuktig. Forsikringstaker kontaktet ing. vesenet i kommunen, som ved besiktigelse konstaterte brudd på vannledning under kjellergulv, mellom ut- og innvendig stoppekran. Selv etter at vannledningen ble kappet – og blendet, var vannspeilet utvendig konstant. For videre fremdrift ble en stedlig maskinentreprenør kontaktet for å utbedre skaden utvendig. Ved besiktigelsen var all fyllmasse rundt boligen fjernet – og det var klargjort for etablering av ny dremsordning.”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Skadeårsaken beskrives slik:

”Vannledningen fra ut – til innvendig stoppekran er med kobberrør. Årsaken til lekkasje fra denne under støpt kjellergulv antas å ha vært forårsaket av korrosjon (innv. Skade). Vannledningen blir lagt om. Årsak til vann i tomtegruven med vannspeil like under kjellergulvnivå er tett drenering. Ved å avdekke dreosanordningen viser det seg at rørene er full av leire og sand.

Det fremkommer av rapporten at utbedring av drenering beløper seg kr 64.400,- i arbeidspenger og kr 48.750,- i materialer. Det fremkommer videre at utbedring av innvendige skader beløper seg til kr 13.400,- i arbeidspenger, og kr 5.000,- for materialer.

Steinar Jonassen utarbeider tilleggsuttalelse til takstrapporten 15.12.2010. (Bilag 5)

Fra uttalelsen hitsettes:

”Ved befaringen ble det av undertegnede oppfattet slik, at drenerørene var tett av sand og leire. Dette er i ettertid tilbakevist av forsikringstaker og Mordal Gard Maskin v/ Svein Olav Mordal. Det som var, var at fyllmassene rundt grunnmuren var av så tett masse, at det ikke ”slapp” vannet gjennom. Selve drens – og avløpet for dreneringen skal ikke ha vært tett. I tillegg til vann fra rørbruddet, var det unormalt stort tilsig fra terrenget rundt. Ved reparasjon bla all fyllmasse skiftet ut med drenerende masser av shingel.”

Steinar Jonassen utarbeider ny tilleggsuttalelse 04.02.2011 (Bilag 6)

Fra rapporten hitsettes:

”Ved 1. befaring, slik undertegnede oppfattet det, ble årsaken til skaden forklart å være vann i tomtegrunnen. I den anledning ble det henvist til den maskinentreprenøren som forestod utbedringen – og som undertegnede hadde gjentatte samtaler med for å få belyst faktum. Konklusjonen i ref. takstrapport vedrørende årsaken, er i samsvar med entreprenørens fremstilling.

Ved 2. befaring forklarer forsikringstaker at situasjonen ikke helt var som beskrevet – og at arbeidet utomhus i betydelig grad omfattet omlegging for nytt inntak av vannledning. De hadde snakket med ”en”, og han ville ha kr 120 000,00 for å meisle opp nødvendig del av – og å støpe igjen trase i kjellergulv for å få vannledningen utbedret – og det ble alt for dyrt. Det er godt mulig – og undertegnede skal ikke nekte for å ha misforstått forsikringstaker i så henseende, og heller ikke det innvendige. Men at forsikringstaker som selv er i bransjen skulle vurdere en kostnad på kr 120 000,00 som reell er helt uforståelig. Til det arbeidet det her er gitt pris på, medgår det maksimum for kr 5 000,00 i materiell m.m. – og resten er arbeide. D.v.s. over 250 t på et arbeide som en normalt bruker en og en halv til maksimum to dager på å utføre.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjelder følgeskadene, så er det forklart at de ble mer omfattende – og at himlingene også måtte skiftes da de var montert før veggene mot grunnmuren. Skaden var dog begrenset til de to soverommene.”

Takstmannen finner at utbedring av vannledningen og vannskaden beløper seg til kr 51.250,- eks mva.

I brev, datert 24.02.2011 tar hjelpeverge for en av selgerne opp problematikk knyttet til fuktproblemer med mer i kjelleren (Bilag 7)

Fra brevet hitsettes:

”Det viser seg også at kjelleren i bolighuset ikke hadde full høyde på deler av kjellerarealet, og at [det] også er en fuktproblematikk i deler av kjelleren. Disse forholdene er ikke meddelt kjøper før kontraktsinngåelsen og vil således være en mangel som må gi kjøper rett til en rimelig kompensasjon. Dersom megler som fullmektig for selger har unnlatt å gjøre kjøper oppmerksom på dette forholdet, bør det rettes opp ved at kjøper får et rimelig avslag i kjøpesummen.”

Det er fremlagt overtagelsesprotokoll, datert 14.03.2011, uten forbehold (Bilag 8)

I e-post datert 15.04.2011 fremkommer det at Sparebank 1 skadeforsikring tidligere har utbetalt kr 38.438,- for skaden og vil foreta ny utbetaling med kr 15.870,50. (Bilag 9)

Ved e-post datert 05.05.2011 reklamerer kjøper over at krypkjelleren ikke kunne pusses opp til en ”gjesteleilighet”. (Bilag 10)

Det reklameres også over forhold knyttet til vannskaden og dreneringen. Fra reklamasjonen hitsettes:

”I tillegg oppdaget vi en vannskade i hovedkjelleren rett før vi skulle overta huset. Vi måtte grave ut alt rundt huset for å finne årsaken til feilen. Da ble selvfølgelig også dreneringsrørene ødelagt, og vi måtte ordne ny drenering. Da vi endelig fant feilen, oppdager vi at det er en skade på hovedvannsledningen, som går under huset. Derfor måtte vi grave ut alt. Vi fikk mye ekstraarbeid og kostnad, fordi vi ikke hadde fått en tegning på huset og tomten. Derfor ble vi nødt til å grave ut alt, for å få reparert skaden. Husforsikringen vil antakelig bare dekke deler av de innvendige kostnadene ved vannskaden.

Derfor skriver vi denne søknaden.

Vi krever at eierskifteforsikringen dekker for disse skadene/manglene og gis oss et prisavslag. Disse feilene er åpenbart å regne for vesentlig skjulte feil ved eiendommen, som vi som kjøpere ikke hadde mulighet til eller kunne forventes å oppdage under visning.”

Kjøperne krever prisavslag med kr 270.000,- hvorav kr 200.000,- knytter seg til at krypkjeller ikke kan innredes som leilighet, og kr 70.000,- for vannskaden.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved e-post datert 05.06.2011 oversender kjøper bilder av forholdene det er reklamert over (Bilag 11)

Protector Forsikring ASA avslår kravet ved brev datert 10.06.2011 (Bilag 12)

Det anføres at skaden på vannledningen må kreves dekket av villaforsikringen før kravet rettes mot Protector Forsikring ASA. Det anføres videre at det var gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen om grunnmuren og krypkjelleren som viser at det var jordgulv i krypkjelleren, og at utbedringer av grunnmuren måtte påregnes. Det anføres videre at det ikke er i strid med vanlig byggeskikk at det ikke var fullstendig grunnmur i tilknytning til krypkjelleren. Det anføres også at det var synlig på visningen. Det anføres også at det er gitt risikoopplysninger om vann- og avløpssystemet i boligsalgsrapporten. Det anføres også at de avdekkede forhold ikke medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente.

Ved e-post datert 17.06.2011 opprettholder kjøper kravet. (Bilag 13)

Det anføres at megler ble forespurt ved tre anledninger om det var mulig å bygge om kjelleren til gjesteleilighet, og at megleren var klar over at ønsket om å bygge gjesteleilighet var motiverende for kjøpet. Det anføres også at kjøper ikke var kjent med boligsalgsrapporten før januar 2011.

Fra e-posten hitsettes om vannskaden:

”Det var en vannskade som var lenge før vi kjøpte huset!!! I takstrappen står jo at det var fuktighet. Men for 2 år siden betalte allerede husforsikringen for en vannskade. Og de har bare satt nye plater, og ikke letet etter grunnen. Grunnen var nemlig en defekt hovedledning UNDER huset.

Jeg vet vi har overtatt feil og mangler, men vi vet også ikke slike!!!”

I e-post datert 26.09.2011 opplyser Protector Forsikring ASA om klageadgangen (Bilag 14)

Kjøper opprettholder kravet i e-post datert 29.09.2011 (Bilag 15)

Fra e-posten hitsettes:

”På takstrapp (1) ble det oppført:

<i>Arbeidspenger</i>	<i>kr 64 400,00</i>
<i>Materialer</i>	<i>kr 48 750,00</i>
<i>Fornyning</i>	<i>kr 13 400,00</i>
<i>Materialer</i>	<i>kr 5 000,00</i>
	<i><u>Kr 131 550,00</u></i>

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Dette gjelder utgravearbeidene på grunn av at ingen visste hvorfor det var fuktighet i kjelleren. Vi spurte alle slags personer om en tegning til huset, selv Fræna Kommune, men ingen kunne hjelpe oss. Derfor måtte vi utgrave!!! Da jo ingen visste på hvilken sted hovedkranen befinner seg, var vi tvunget til utgravearbeiden. Fordi det rann vann inn, og vi ville jo forhindre at skaden blir større. Og Jan Åge har sagt at vi kan gjøre det, og at eiendomskifte-forsikring betaler slike ting som skjer rett etter kjøpet. Det takstrappporten omfatter bare alt om utgravearbeiden, og følgeskadene p.g. av dem. Og selvfølgelig måtte vi lukke alt igjen, etter hovedkranen var fornyet. Disse ble avvist av forsikringsselskapet. Grunnen var at det ikke ville betale for dreneringsarbeiden. Men det var jo ingen dreneringsarbeid. Ingen av dem ville/ kunne forstå det, at vi måtte grave ut om å finne/repasere skaden. Selv etter at Steinar har forandret rapporten. (s. tilleggsrapporten) Vi har bare fått utbetalt 23.438,00 kr.

Den andre rapporten (2) gjelder reparasjon av skadet vannledning. Da ble det oppført:

<i>Arbeide</i>	<i>kr 27 000,00</i>
<i>Materialer</i>	<i>kr 24 250,00</i>
<i>Til sammen</i>	<i>kr 51 250,00</i>

Fra beløpet har de trukket en egenandel av 15.000,00 kr minus 25 % av 51.250,00 kr. Da har vi fått overført 23.438,00 kr...

Da begynte vi å klage på. Da sa de til oss at vi kan sende inn alle fakturaene som angår skadet vannledning, men ikke dreneringsarbeiden, da skal eiendomsskifteforsikring gripe inn. Da sendte jeg inn alle fakturaene, 54.308,50 kr. Men vi fikk overført 15.870,50 kr ...

<i>Faktura sum</i>	<i>kr 54 308,50</i>
<i>Tidl.erstattn.</i>	<i>kr 38 438,00</i>
	<i><u>Kr 15 870,50</u></i>

Ved e-post datert 03.10.2011 opplyser Protector Forsikring ASA at saken er ferdig behandlet hos dem (Bilag 16)

Ved brev datert 03.10.2011 klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. (Bilag 17)

Det anføres at kjøperne anser seg lurt av megleren. Det anføres videre at kjøperne ikke ville kjøpt huset dersom de visste at de måtte grave opp.

Ved e-post datert 06.10.2011 oversender Protector Forsikring ASA sakens dokumenter og opplyser at de opprettholder sin avgjørelse (Bilag 18).

Klagekontoret for Eierskifteforsikring behandler saken 19.10.2011. (Bilag 19)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Sekretariatet vil bemerke at det er noe uklart hvordan kjøpers klage er å forstå. Sekretariatet oppfatter at kravet knyttet til grunnmur nå er frafalt og at klagen kun gjelder drenering/fuktsikring og vannlekkasje fra hovedvannledning.

Det følger av avhendingsloven § 3-10 at kjøper ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe kjøper kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen. I boligsalgsrapporten er det gitt opplysninger om fukt i grunnmuren, samt opplysninger om at fukt fra grunnen trenger inn i bygningsmassen som følge av påbegynnende svikt i dreneringen og fuktsikringen.

Sekretariatet finner etter dette at forhold knyttet til drenering og fuktsikring ikke kan påberopes som mangel ved eiendommen.

Vurderingen vil derfor i det følgende knytte seg kun til rørledningen og lekkasjen.

Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen 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.

Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var lekkasje fra hovedvannledningen.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.

Det er ikke sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil det foreligge en mangel ved eiendommen dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før det foreligger en mangel etter denne bestemmelsen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet er noe usikker på hvordan de fremlagte kostnadsoverslag er å forstå, samt hvor mye av de aktuelle utgifter som er dekket av villaforsikringen.

I tilleggsrapport datert 04.02.2011 fremkommer et overslag på kr 51.250,-. Det legges til grunn at det er reelle kostnader knyttet til utbedringen av vannledningen. Dette utgjør om lag 4,7 % av kjøpesummen og er dermed i grenseland for hva som kan utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Det er i salgsdokumentasjonen ikke gitt opplysninger som kan tyde på at det foreligger unormal fare for skade på vannledningen. Imidlertid dreier det seg i dette tilfellet om en bolig fra 1973-1975. Boligen er følgelig minimum 35 år gammel. Det vil derfor ikke være upåregnelig for kjøper at det vil kunne oppstå skader på vannledninger eller lignende som følge av alder og slitasje.

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

Ved brev datert 02.11.2011 klages sekretariatets avgjørelse inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (Bilag 20)

I brevet påpekes en del forhold klager mener er uriktig/ ufullstendig gjengitt i sekretariatets gjengivelse av faktum. Det uttales også at kjøperne krever prisavslag med kr 73.841,50. Sekretariatet finner det hensiktsmessig at de relevante anførsler vedrørende saken gjengis som kulepunkter nedenfor:

- Kjøperne fikk seg aldri forelagt salgsoppgave eller boligsalgsrapport før salget.
- Megler hadde forsikret kjøperne om at alt var i orden.
- Det må kunne forventes at megler kjenner til innholdet i boligsalgsrapporten.
- Kjøperne kunne ikke kjenne til fuktinntrengningen.
- Overtagelsesprotokollen ble først undertegnet 14.03.2011.
- Det ble reklamert til megler og selger 17.12.2010.
- Kjøperne har fått dekket kun kr 39.308,50 av villaforsikringen.

Ved e-post datert 11.11.2011 opplyser Protector Forsikring ASA at de opprettholder sitt standpunkt. (Bilag 21)

Det anføres også at det i kjøpekontrakten er signert på at kjøperne har mottatt flere dokumenter, herunder boligsalgsrapporten.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum. Det bes også om at Klagenemnda tar stilling til om avhendingsloven § 3-10 medfører at forhold knyttet til drenering og fuktinntrengning ikke kan påberopes som mangel ved eiendommen.