

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 171

11.12.09

Saken omhandler: Boligens drenering og fuktsikring, avhl. § 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1974, ble mars 2009 solgt "som den er" for kr. 2 500 000,-. Overtakelsen fant sted 20.07.2009. Tre dager etter overtakelse reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over fukt i kjelleretasjen. Dagen etter overtakelsen oppdaget kjøper vann i kjelleren. Selger hadde opplyst før kontraktssigneringen at det tidligere hadde vært problemer med drenering rundt huset og vann i kjeller, men at det i 2008 ble utført drenering på nordvest-siden av huset. I følge selger hadde arbeidet vært vellykket og kjelleren hadde stått tørr siden. Det ble utarbeidet skaderapport som avdekket fukt/råteskade i bunnsviller i grovkjeller samt fuktmerker i veggkonstruksjon til innredet rom i kjeller. Årsaken til vanninnslag i kjeller var at bunnsvill i grovkjeller manglet fuktbeskyttelse. Kjelleren manglet drenering, og slik hadde det vært siden boligen ble bygd i 1974. Grunnmuren var plassert oppå fjell slik at nedbørsvann fulgte fjellformasjonen med fall mot grunnmuren og trengte inn i overgangen mur og fjell. Takstmannen bemerket at det ikke var grunn til å tro at vann hadde kommet inn fra den del av tomten hvor drenering hadde blitt forbedret. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon på bakgrunn av generelle levetidsbetraktninger og risikoopplysninger inntatt i boligsalgsrapporten om dreneringens alder. Den oppståtte skade utgjorde derfor ikke et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring og anførte at vann i kjeller kun én dag etter overtakelse utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet ga kjøper medhold i at fukt i kjeller utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt, og bemerket at det var vesensforskjell på en opplysning om at boligen hadde en eldre drenering, og en opplysning om at boligen faktisk manglet fuktsikring mot grunnen. Selskapet er uenig i sekretariatets mangelvurdering, og har bedt om klagenemndas vurdering av spørsmålet knyttet til avhl. § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 150 000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets vurdering av 29.09.09, men bemerker at den har funnet avgjørelsen noe tvilsum. Sekretariatets vurdering følger av sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda tilføyer at inntrykket salgsdokumentasjonen gir av boligen, er at den har en eldre, men fungerende, fuktsikring. Nemnda er enig med sekretariatet i at det er forskjell på om det er opplyst at en eiendom har en fungerende, eldre fuktsikring, og om eiendommen aldri har hatt fuktsikring. Det vises i denne sammenheng til Gulating lagmannsretts dom 08.01.07 (LG-2006-82660). Nemnda har for øvrig merket seg at problemene oppstod allerede dagen etter overtagelsen, hvilket gjør at det kan stilles spørsmål ved om ikke andre bestemmelser i avhendingsloven kapittel 3 enn § 3-9 annet punktum kunne vært aktuelle mangelsgrunnlag. Det er imidlertid ikke nødvendig for nemnda å gå nærmere inn på dette.

Nemnda er ikke bedt om å ta stilling til prisavslaget størrelse, jf. avhendingsloven § 4-12 annet ledd. Nemnda bemerker likevel at det ved utmålingen må gjøres et ikke ubetydelig fradrag for forbedret standard og forlenget levetid.

Konklusjon:

Selskapet gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-550

Enebolig ble mars 2009 solgt "som den er" for kr. 2 500 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 2**) ble kjøper opplyst at selger kjøpte boligen i 2001 og hadde bodd i boligen i 8 år. Videre opplyste selger:

"Spm. 4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren? Svar: Ja. Noe fuktinnslag. Drenering utbedret av Per Try AS."

I forbindelse med salget ble det utformet boligsalgsrapport datert 26.03.2009 (**bilag 3**) Av rapporten hitsettes:

"... Byggeår: 1974.

... Drenering

Grunn og fundament – drenering

Vurderinger: Drenering rundt murer er fra byggetiden. Det var ikke synlig fukt i kjeller på befaringsdagen. Eier opplyser at under etg oppleves som tørre. Eier opplyser at det aldri har vært fukt i disse rommene. Man må være obs på alder på dreneringen rundt murer. Vegger som er påførte

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

er det ikke utført fuktmålinger av selve grunnmuren, da dette er umulig uten å foreta inngrep i selve konstruksjonen. TG: 1.

Levetider: Normal levetid for drenering er 40 til 60 år... ”.

Kjøper overtok boligen 20.07.2009 (**bilag 1**). I brev av 23.07.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 4**). Det ble reklamert over fukt i kjelleretasjen. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”... Den 20.07.09 overtok vi boligen ... Dagen etter overtakelse oppdaget vi vann og fukt flere steder i kjelleretasjen. Det meste av vannet var sentrert midt i kjelleren, på betongen. Viser til bilde 1 og 2. Ellers kunne vi registrere synlige fuktgjennomslag flere steder langs kjellerrommet, se bilde 3, 4 og 5.

Selger fortalte i forkant av salget og under kjøpskontrakten at det tidligere har vært problemer med drenering rundt huset, og at det til tider kunne være mye vann i kjelleren. I 2008 ble det utført drenering på nord-vestsiden av huset. Dreneringsarbeidet ble utført av Per Try AS. Arbeidet var i følge selger vellykket, og kjelleren har siden den gang stått tørr (i følge eier).

Det er ikke påpekt problemer med fukt i boligsalgsrapporten ... Boligen hadde fått tilstandsgrad 1 på alle punkter, bortsett fra på verandaene som fikk TG: 2. Det var derfor svært overraskende å oppdage vann midt i kjelleren. Vi var 100 prosent overbevist om at vi ikke skulle bli møtt med fukt ved overtakelse.

Vi kan per i dag ikke ta i bruk kjelleren. Vi ønsker så snart som mulig å innrede flere hobbyrom og boder i kjelleren, men vann og fukt forhindrer oss fra dette. Vi har også planer om å benytte dette som oppholdsrom. For å få bukt med problemene i kjelleren, må det gjennomføres omfattende drenering av alle problemområdene rundt huset... ”.

I e-post datert 03.08.2009 opplyste megler til selskapet om at salget av eiendommen var et kontrakts- og oppgjørsoppdrag, slik at megler ikke var til stede da kjøper var på visning i boligen (**bilag 5**).

Selskapet rekvirerte takstmann Ben A. Tellefsen v/ Takstkontoret Johan Roland AS til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 21.08.2009 (bilag 6). Av rapporten hitsettes:

” ... 01 Vann og fukt i kjelleren

Vi får opplyst at det kort tid før overtakelse ble utført drenering av deler av tomten (mot nabo i nr. 60), uten at terrasser som er tilknyttet bygningen er demontert i den forbindelse ... Dagen etter overtakelse oppdaget [kjøper] fritt vann i et parti av grovkjelleren. Vi får opplyst at vannspeilets dybde var anslagsvis 3-5 cm på det høyeste. Samlet parti med fritt vann anslås av [kjøper] til mellom 5 og 10 m². Samt at det tok 1-2 uker før det aller meste av vannet var borte. Ved besiktigelsen lå det fremdeles et par pytter som ikke var trukket ned.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

[Kjøper] har forventet å kunne benytte grovkjelleren til bortsetning/lagring, og i så måte vil det ikke være akseptabelt at det opptrer fritt vann på gulvflaten. Det vil også være uheldig for bygningen (eksempelvis bjelkelaget mellom kjelleren og 1 etasje) med mye fukt i kjelleren. I grovkjelleren er bunnsvillene på vegger av åpent reisverk støpt ned i gulvet, og har fukt/råteskade.

Innredet rom ved trappa har vært forventet å kunne benytte til beboelse, da det også inngår i boarealet i følge BSR. En liten del av veggkonstruksjonen er synlig fra grovkjelleren. Her er det registrert fuktmerker i svill og panel. Det er ikke registrert fuktbeskyttelse av bunnsvillen, som med sannsynlighetsovervekt er årsaken til registrerte symptomer. Videre er det funnet sannsynlig at også resten av veggene er oppført på samme måte. Under eksisterende forutsetninger er det funnet risiko for at det kan utvikles fukt/råteskade i vegger og gulv.

Eventuelle utvendige tiltak med ytterligere forbedring av byggegropsdreneringen vil ventelig være svært kostbare. Samtidig vil det være knyttet stor usikkerhet til effekten; grunnet fjellformasjoner over/under terrengoverflaten, og problemer med å stoppe vann fra å komme inn (grunnmur er støpt delvis oppå fjell). Det er derfor funnet mest hensiktsmessig å håndtere/akseptere det vannet som kommer inn ved å endre forholdene inne... ”.

I rapporten anbefalte takstmannen å fjerne nedre deler av trevegger i grovkjeller og i innredet rom og erstatte disse med lettklinkerblokker, samt etablere fuksikring mellom mur og ny bunnsvill. Videre måtte ny påstøp og drenering etableres. Utbedringskostnadene ble i rapporten estimert til kr. 150 000,- inkl. mva.

I 3 stk e-poster til selskapet datert 25.08.2009 (**bilag 7**) uttalte takstmann Tellefsen at kjøper ved avtaleinngåelsen hadde hatt grunn til å tro at kjelleren var tørr. Årsaken til at det kom vann inn i kjelleren var at kjelleren manglet drenering, og slik hadde det vært siden boligen ble bygd i 1974. Grunnmuren var plassert oppå fjellet, og nedbørsvann fulgte fjellformasjonen med fall mot grunnmuren og trengte inn i overgangen mur og fjell. Takstmannen bemerket at det ikke var grunn til å tro at vann hadde kommet inn fra den del av tomten hvor drenering hadde blitt forbedret.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 26.08.2009 (**bilag 8**). Det var ikke grunnlag for å anta at det forelå opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Fukt i kjeller utgjorde heller ikke et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Av vesentlighetsvurderingen hitsettes:

” ... I boligsalgsrapporten er det opplyst om at drenering rundt muren er fra byggetiden. Byggåret var 1974. Videre er det inntatt at det ikke var synlig fukt i kjeller på befaringdagen. Til sist er det inntatt at man må være obs på alder på drenering rundt murer. I boligsalgsrapporten er levetid for drenering angitt til 40-60 år. I henhold til veiledende levetidsbetraktninger fra Norsk Byggeforskningsinstitutt er levetid for drenering 20-60 år. Denne aktuelle dreneringen er 35 år, og befinner seg således innenfor intervallet hvor det er påregnelig med utskifning.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ben A. Tellefsen bekrefter ut fra plasseringen av fuktmerker og fritt vann ved besiktigelsen, at det ikke er grunn til å tro at det er delen av dreneringen som ble utbedret i 2008 som svikter. Dette betyr at det er svikt i den opprinnelige dreneringen som er årsaken til vanninnsig og fukt i kjeller. Ut fra generelle levetidsbetraktninger og risikoopplysninger inntatt i boligsalgsrapporten om dreneringens alder og at det særlig oppfordres til å være obs, kan ikke den skaden som nå er oppstått sides å være upåregnelig for dere som kjøpere.

På bakgrunn av ovennevnte helhetsvurdering kan vi ikke se at boligen avviker vesentlig fra hva dere kunne forvente ut fra opplysningene som ble gitt i forbindelse med salget, jfr. avhl. § 3-9, 2.pkt... ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 22.09.2009 (**bilag 9**). Det ble anført at vann i kjeller kun én dag etter overtakelse utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

I brev av 25.09.2009 oversendte selskapet sakens dokumenter til KFFE (**bilag 10**). Det ble fastholdt at kjøper hadde blitt gitt risikoopplysninger forut for avtaleinngåelsen knyttet til boligens drenering, og at det derfor ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 29.09.2009 (**bilag 11**). Sekretariatet kom til at forholdet knyttet til boligens drenering/fuktsikring var av en slik karakter at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Av sekretariatets avgjørelse hitsettes:

”... Spørsmålet for sekretariatet i denne saken er om forholdet vedrørende boligens drenering/fuktsikring er av en slik karakter at boligen som sådan er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ved inngåelsen av avtalen, jf avhl. § 3-9, 2.pkt. Ved vurderingen skal det stilles strenge krav til hvor stort avviket er sett i forhold til det objektivt sett forventbare. Forholdet må være av en slik art/omfang at risikoen bør plasseres hos selger.

Vanninnsig i kjeller skyldes i følge takstmann Tellefsen at kjelleren mangler drenering. Grovkjellerens bunnsvill mangler fuktbeskyttelse, samtidig som at grunnmuren er plassert oppå fjell. Dette medfører at nedbørsvann følger fjellformasjonen med fall mot grunnmuren og trenger inn i overgangen mur og fjell. Fuktsikring og drenering av boligen er estimert til kr. 150 000,- inkl. mva.

Det registreres at selskapet anfører at kjøper ble gitt risikoopplysninger knyttet til boligens drenering (alder), og at vann i kjeller da ikke utgjør et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger til boligen.

Sekretariatet vil imidlertid bemerke at det er vesensforskjell på en opplysning om at boligen har en eldre drenering, og en opplysning om at boligen faktisk mangler fuktsikring mot grunnen.

Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper på sikt måtte forvente mulig svikt i boligens drenering på bakgrunn av alder. Sekretariatet er imidlertid ikke enig i at kjøper like etter overtakelse måtte

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

forvente strakstiltak i form av fuktsikring av hele kjelleren mot grunn som følge av fraværende drenering. Skadeforholdets art gjør at boligen avviker vesentlig fra hva kjøper kunne forvente ved avtaleinngåelsen. Det var ingenting i salgsdokumentene som ga kjøper indikasjoner på at et slikt skadeforhold ville oppstå like etter overtakelse.

Sekretariatet finner derfor etter en helhetsvurdering at skadeforholdets art gjør at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9, 2.pkt oppfylt. Det reklamerte forhold representerer en mangel i henhold til avhendingsloven, og forholdet bør derfor også være dekningsberettiget under selgers eierskifteforsikring... ”.

I brev av 02.10.2009 klaget selskapet saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 12**). Etter en fornyet vurdering av saken fant selskapet ikke grunn til å endre sitt tidligere inntatte standpunkt i saken. I klagen bemerket selskapet:

”... KKFE synes i sin anbefaling å legge avgjørende vekt på at skaden oppsto nært opptil overtakelse, og at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9, 2.pkt basert på en helhetsvurdering således anses for å være oppfylt. Selskapet er ikke enig i denne vurdering, og ønsker å fremlegge følgende begrunnelse:

Eiendommen er solgt ”som den er”. Dette er en risikoplassering med grunnlag i kjøpekontrakten som innebærer at kjøper overtar risikoen for skjulte feil og mangler ved boligen. I forhold til vurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt skal forholdet det reklameres over vurderes opp mot hva kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra opplysningene som var gitt i salgsoppgaven. Et avvik mellom berettiget forventning og de faktiske forhold må være vesentlig for å berettige et prisavslag.

Boligen er opplyst å være oppført i 1974. Det er i boligsalgsrapporten opplyst om at drenering rundt murer er fra byggetiden. Det er videre opplyst om at man må være obs på alder på drenering rundt murer. Normal levetid er i henhold til Norsk Byggforskningsinstitutt 20-60 år. Kjøper overtar ved overtakelsen risikoen for bygningsdelers sviktende funksjon. Det er nettopp derfor boliger i dag selges med ”som den er”-klausul. At den opplyste svakheten inntreer tidligere enn subjektivt forventet, medfører ikke at selger skal bære risikoen. Det må også vektlegges at skaden oppsto som følge av ekstrem nedbør. Tidspunktet for skadens inntreden kan ikke tillegges vekt, kjøper bærer risikoen for overtakelsestidspunktet.

Ut fra disse opplysningene som er gitt, må det uansett for kjøper være påregnelig for med kostnader forbundet med utbedring av drenering. At dreneringen må oppgraderes utgjør således ingen merkostnad enn det forventbare for kjøper. Årsaken til at dreneringen må oppgraderes er således ikke av betydning, da oppgradering av drenering var påregnelig for kjøper.

I et eventuelt prisavslag skal det i alle tilfelle gjøres fradrag for standardheving og forlenget levetid. Den utbedring som er beskrevet i takstrapporten gir kjøper et vesentlig bedre resultat enn hva han kjøpte. Dreneringen, fraværende eller sviktende, ville uansett befinne seg i intervallet hvor det må anses påregnelig med utbedring.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det bestrides at forholdet medfører at boligen sett under ett avviker vesentlig fra hva kjøper kunne forvente ut fra opplysningene som ble gitt. At kjøper må utbedre skaden utgjør ingen merkostnad i forhold til utbedring av drenering som måtte være påregnelig for kjøper. Det foreligger således ingen mangel i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt... ”.

I e-post datert 06.10.2009 informerte kjøper til KFFE om en opplysningsfeil fra kjøpers side **(bilag 13)**. Her ble det opplyst:

” ... Etter flyttingen har vi ikke klart å finne boligsalgsrapporten. Den ligger nok i en eller annen kasse. Vi kontaktet megler og fikk en kopi av boligsalgsrapporten.

Det jeg har glemt, er at vi under kontraktsmøtet strøk setningen om at det aldri hadde vært fukt i kjelleren. Selger mente at det ikke var rett å la denne setningen stå slik den stod, og vi ble enige om å stryke setningen. I kopien jeg fikk av megler, var ikke denne setningen strøket over. Beklager, men dette er en feil fra min side... ”.

Kjøper innga ytterligere kommentarer i saken i brev til KFFE datert 05.10.2009 **(bilag 14)**. Her anførte kjøper:

” ... Jeg har ved flere anledninger snakket med selger etter overtakelse. Ved en anledning nevnte selger at han har hatt en avfukter stående i kjelleren i flere måneder, og at jeg gjerne måtte låne den. Dette er etter min mening vesentlig informasjon som burde vært fremlagt i forkant av overtakelsen. En avfukter kan trekke opptil 10 liter vann i døgnet – så det er ikke rart at kjelleren oppleves som tørr.

Hobbyrommet som er helt nyoppsatt, er i en slik stand at det må rives. Det er påvist fukt i reisverk, gulv og vegger. Vi har siden overtagelse, hatt en del av flyttelasset stående i hobbyrommet. Allerede etter 1 måned opplever vi at enkelte av gjenstandene har synlige muggsoppangrep.

Slik kjelleren fremstår i dag kan den ikke brukes til noe som helst. Vi står dermed igjen med et hus som i praksis bare kan nyttiggjøre ca 120 kvadratmeter. Boligen gav vi 2,5 millioner for. Vi sitter igjen med følelsen av å ha ”kjøpt katta i sekken”.

Vi hadde aldri kjøpt boligen dersom alle fakta om kjellerens tilstand hadde ligget på bordet før overtakelse. Vi er blitt feilinformert... ”.

Selskapet fremsatte utfyllende kommentarer til klagen i brev av 06.10.2009 **(bilag 15)**. Selskapet videreformildet opplysningen om at det ved avtaleinngåelsen hadde blitt strøket setning i boligsalgsrapporten om at det i følge eier ikke hadde vært fukt i kjellerrommene, og anførte:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Selskapet er således uenig i at selger har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, særlig da selger korrigererte opplysningen i boligsalgsrapporten under kontraktsmøtet etter ønske om å gi så korrekte opplysninger som mulig.

Selger bebodde eiendommen i flere år, og planla å anlegge kjellerstue. Kjellerens rå og fuktige luft, samt oppdagelsen av noen fuktmerker, gjorde at entreprenør Per Try AS høsten 2008 ble engasjert for å utbedre drenering på en side av boligen. Etter at arbeidet ble avsluttet følte de at luft og miljø ble bedre i kjelleren, og valgte å installere en avfukter for å få tørket ut konstruksjonen. Denne ble koblet av i oktober/november 2008. Deretter ventet selger et halvt års tid før de begynte å legge gulv i kjeller påsken 2009. Selger har aldri opplevd problemer med fuktighet i kjeller etter at drenering ble utbedret. Selger har oppfylt sin opplysningsplikt ved å informere om problemene som har vært med fukt i kjeller.

Avfukter ble aldri brukt etter november 2008, og da kun for å få tørket ut ordentlig etter at utbedringsarbeidet ble utført...

... Vi ber om at nemnda vurderer hvorvidt forholdet som er oppstått utgjør en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt sett i forhold til at kjøper ble opplyst om boligens sviktende fuktsikring."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fravær av drenering/fuktsikring av boligen utgjør en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.