

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 482

12.12.2014

Saken omhandler:

Vannlekkasje gjennom grunnmur og angrep av ekte hussopp.
Avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Saken har tidligere vært behandlet av sekretariatet og av KFE. Det vises til KKFE-1311 og KFE-453.

En enebolig oppført i 1957, ble i september 2011 solgt ”som den er” for kr. 810 000,-. Overtakelsen fant sted 15.09.2011. I juni 2012 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over vannlekkasje gjennom grunnmur med angrep av ekte hussopp som skadefølge. Det ble rekvirert takstmann som avdekket soppangrep bak plater og panel mot yttervegg i kjeller. Årsaken til skaden var vannlekkasje gjennom boligens grunnmur. Hele grunnmuren trakk vann, samtidig som at det ble registrert en gjennomgående, eldre sprekk i grunnmuren. Det ble påvist angrep av ekte hussopp som en følgeskade av lekkasjen. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at skadeforholdet var ukjent for selger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre hadde kjøper blitt gitt en rekke risikopplysninger om boligen ved salget, blant annet at det måtte påregnes modernisering og oppgradering, og at det var setningsskader i kjellermur. Fukt- og råteskadene utgjorde derfor ingen mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper fastholdte sin reklamasjon, og anførte at det ved salget ikke hadde blitt gitt opplysninger om fuktproblematikk i boligen. Det forhold at det var snakk om en eldre bolig med en mulig dårlig drenering, medførte ikke at kjøper skulle forvente samt ha risikoen for betydelige råteskader. Etter flere avslag fra selskapet klaget kjøper saken inn til KKFE, og fastholdte at boligen hadde mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.. Sekretariatet kom til at vannlekkasje gjennom grunnmur og angrep av ekte hussopp ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KFE, hvorav nemnda bemerket at dreneringens alder gjorde at det måtte vært påregnelig for kjøper at det hadde oppstått dreneringssvikt. Videre måtte det være forventbart med noe fukt- og råteskader i boligens kjeller. Ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen var det imidlertid ikke var forventbart at det var ekte hussopp i boligen. For å vurdere hvorvidt angrep av ekte hussopp utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt, etterlyste nemnda dokumentasjon over kjøpers kostnader som ikke relaterte seg til dreneringsarbeidene. Ettersom dette ikke hadde blitt fremlagt for nemnda, ble saken avvist fra realitetsbehandling hos KFE. Kjøper fremla etterspurt dokumentasjon overfor KKFE, og ba om å få saken behandlet på nytt. Saken ble behandlet på nytt av sekretariatet, hvor sekretariatet fastholdte at vannlekkasje gjennom grunnmur og angrep av ekte hussopp ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt KFE om å realitetsbehandle saken.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 221 500,- inkl. mva (utbedringskostnader iht. skaderapport). Kjøper krever kr. 340 000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I sin vurdering tar nemnda utgangspunkt i sin uttalelse av 25.4.2014 (KFE-453), hvor nemnda la til grunn at angrepet av ekte hussopp gikk ut over hva klager hadde grunn til å regne med av kostnader for utbedring av fukt og noe råteproblematikk i kjelleren.

I vurderingen av om den ekte hussoppen medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det klager måtte forvente, er spørsmålet også denne gangen hvor store kostnadsmessige konsekvenser det har at det er avdekket ekte hussopp i boligen.

Etter at nemnda sist vurderte saken, er det fremlagt nye dokumenter som skal belyse kostnadsnivået relatert til den ekte hussoppen.

Ved gjennomgang av taksten fra Taksthuset Haugesund AS av 30.5.2012 (Bilag 23 til sekretariatets redegjørelse), er det ikke mulig for nemnda å vurdere hvorvidt kostnadsoppstillingen utelukkende relaterer seg til utbedring av den ekte hussoppen, eller om den også omhandler kostnader som klager måtte påregne. Nemnda viser her til KFE-453.

Nemnda har også fått seg forelagt diverse fakturaer med fakturagrunnlag fra Sveio Byggsenter AS (Bilag 24 til redegjørelsen), som til sammen beløper seg til kr 84 172 i materialkostnader. Fakturagrunnlagene som er fremlagt er helt uleselige, slik at det ikke er mulig for nemnda å få et bilde av hva disse relaterer seg til. Dette er heller ikke forklart på annet vis. Nemnda registrerer også at det er betydelig forskjell mellom beløpet som fakturagrunnlagene summerer seg til og materialkostnadene som er anslått av Taksthuset Haugesund AS, totalt kr 27 400. Hva denne forskjellen i materialkostnader skyldes, er ikke nærmere forklart og lar seg heller ikke lese ut av saksdokumentene.

Ut fra de nye dokumentene i saken klarer nemnda derfor fortsatt ikke å ta stilling til de relevante kostnadene i saken. Med dette som bakgrunn må derfor nemnda nok en gang avvise saken fra realitetsbehandling med henvisning til Mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav D.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Konklusjon:

Klagen avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-1386(2)

Enebolig ble i september 2011 solgt "som den er" for kr. 810 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... Eldre enebolig med stor tomt i naturskjønne omgivelser. Moderniseringsbehov...

... Eldre enebolig over to plan samt full kjeller. Noe modernisering må påregnes...

... Byggeår: Ca. 1957...

... Byggemåte: Boligen fremstår med standard og utførelse fra byggeår 1957. Eneboligen har grunnmur i betong. Bindingsverk med liggende kledning. Saltak tekket med skiferstein...

... Standard: Eneboligen er over to plan samt kjeller. Boligen har standard og utførelse fra byggeåret 1957. Det må påregnes generell modernisering. Innvendig er store deler av boligen pusset opp med nye overflater fra 2003 – 2011. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt...

... Innhold: ... Kjelleren inneholder to boder samt grovkjeller...».

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at hun kjøpte boligen i 2003 og hadde bodd i boligen i 5 år. Videre opplyste selger blant annet:

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

... Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja. Kommentarer: Har vært mus i kjelleren...

... Pkt. 15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år? Svar: Ja. Kommentarer: Vannskade utbygg tak...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Pkt. 17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Svar: Ja. Kommentarer: Vinduer må byttes + vannbord, kledning...».

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 01.04.2011 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

” ... Markedsvurdering

... Boligen fremstår med standard og utførelse fra byggeår 1957. Det må påregnes generelt modernisering og oppgradering av de fleste bygningskomponenter.

Innvendig er store deler av huset pusset opp med nye overflater fra 2003-2011. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt, og arbeidet har ikke fagmessig utførelse. Dette gjelder og utvendig arbeid med kledning og vinduer/listverk (...) Yttertak fra byggeår. Ytterkledning mot sør er skiftet ca 2001, det er ikke opprettet lufting bak denne kledningen, arbeid med listverk/kledning ved vinduer som er skiftet er ikke ferdigstilt. Det er registrert enkelte partier med råte i kledning, listverk ol. Setningsskade i kjellermur mot vest. Skjevhet i bjelkelag i stue...

... Enebolig

Utvendig

Grunnmur i betong. Bindingsverk med liggende kledning. Saltak tekket med skiferstein. Eternitt på tilbygg. Vinduer med enkle ruter og to-lags ruter...

... Teknisk verdi bygninger

... Fradrag (alder, tidsmessighet, veldikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. Arb) 1 020 000...».

Kjøper overtok boligen 15.09.2011, jf. bilag 1.

Ved brev datert 08.06.2012 (**bilag 5**) reklamerte kjøper v/advokat til Protector Forsikring ASA. Det ble reklamert over vannlekkasje gjennom grunnmur med ekte hussopp som skadefølge. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

” ... [kjøper] fremsetter reklamasjon på vannlekkasje gjennom mur med ekte hussopp som skadefølge.

Iht. vedlagte er kostnadene ved utbedring anslått å være ca. kr. 320.000,-.

Jeg ber om Deres bekreftelse for mottakelse av denne reklamasjon.

Videre ber jeg opplyst hvorvidt det er ønskelig å besiktige skaden og/eller iverksette utbedring.”.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte takstrapport fra Taksthuset Haugesund AS datert 30.05.2012 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”... HENDELSESFORLØP

Forsikringstaker var i ferd med å pusse opp et rom i kjelleren. Etter å ha fjernet plater og panel mot ytterveggen ble det oppdaget soppangrep.

SKADEÅRSAK

Vannlekkasje gjennom grunnmur. Ved befaring ble det registrert gjennomgående, eldre sprekk i grunnmuren og i tillegg ser det ut som hele grunnmuren trekker vann. Terrenget utvendig går ca. 1,5 m over kjellergulv. Følgeskader der Dansk Bygningsanalyse opplyser: Ved mikroskopi af den fremsendte prøve kan vi konstatere, at der er tale om angreb Ekte hussopp (serpula lacrymans).

SKADEOMFANG BYGNING

Skader med sprekk i grunnmur/vanninntregning i kjelleretasjen. Følgeskader med ekte hussopp som ble lokalisert i et kjellerrom. Totale skadeomfang avklares først når en har åpnet i konstruksjoner der det er sannsynlig at det er soppangrep bak innvendig veggkledning i tilstøtende rom... ”.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte videre brev fra Norsk Hussopp Forsikring til kjøper datert 10.05.2012 (**bilag 7**). Det fremgikk av brevet at prøver fra råtesoppen i boligens kjeller viste at råtesoppen var angrep av Ekte hussopp (Serpula lacrymans). Det ble i brevet opplyst at råteskaden ikke var dekningsmessig under villaforsikringen.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte videre et udatert pristilbud fra Allfix AS over utbedring av fuktskadene i boligen (**bilag 8**). Det fremgikk av tilbudet at utbedringsarbeidene utgjorde fjerning av boligens eksisterende trapp, ny drenering og ny trapp. Utbedringskostnadene ble estimert til å koste kr. 221 500,- inkl. mva.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev datert 02.07.2012 (**bilag 9**). Selskapet begrunnet avslaget med at vannlekkasje gjennom grunnmur og angrep av ekte hussopp verken utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Av selskapets brev 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 ikke opplevd problemer med det de reklamerte forhold i sin eiertid. Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1.ledd.

Spørsmålet er da om forholdene er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn dere hadde grunn til å regne med, og at risikoen derfor likevel bør plasseres hos selger, jf avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Boligen er bygget i 1957 og det er gitt opplysninger ved salget om at huset fremstår med standard og utførelse fra byggeår. Videre må det påregnes generelt modernisering og oppgradering av de fleste

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

bygningsskader. Det er opplyst om setningsskader i kjellermur, som igjen viser seg å være medvirkende årsak til skaden...

... Ved denne boligen har de fleste bygningsdelene passert forventet levetid. For drenering angir NBI en levetid på mellom 20 og 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. Alderen innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til kjøper når eiendommen som her er solgt med et "som den er" forbehold i kjøpskontrakten. Sviktende eller manglende drenering vil føre til vannlekkasje gjennom mur, som igjen kan føre til angrep av ekte hussopp. Ved denne boligen er dreneringen 55 år, og har således passert forventbar levetid...

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

Kjøper fastholdte reklamasjonen i brev til selskapet datert 12.07.2012 (**bilag 10**). Av kjøpers brev hitsettes:

"... Det fremgår av sakens dokumenter at verken [selger] eller takstmann har påpekt noen fuktskader. Det fremstår derfor som åpenbart at det er tale om skjulte feil.

I taksten er det påpekt setningsskader mot vest. I denne forbindelse opplyser De at setningsskader er medvirkende årsak til skaden. Hvilket grunnlag De har for dette, fremstår som noe uklart.

Det nevnes at setningsskade påpekt av takstmann er i vegg mot vest. Fuktskadene er avdekket på sørside av bolig.

På vegne av [kjøper] fastholdes kravet om prisavslag. Utbedringskostnadene er anslått til å være ca. kr. 340.000,-...".

Selskapet opprettholdte sitt avslag i e-post datert 25.09.2013 (**bilag 11**). Selskapet bemerket at ekte hussopp var en skjult skade. Slike skader var imidlertid påregnelig i en bolig der de aller fleste bygningsdelene hadde gått ut på levetid. Av selskapets e-post hitsettes:

"... Selskapet bestrider ikke at ekte hussopp er en skjult skade. Selskapet er imidlertid av den oppfatning at slike skader er påregnelig i en bolig hvor de aller fleste bygningsdelene har gått ut på levetid. I den forbindelse minnes det om at kravet er avslått primært fordi årsaken til skaden, mangelfull drenering, er en bygningsdel som har oppnådd forventet levetid for lenge siden.

Selskapet viser til at selgers takstmann har i sin rapport gjort et fradrag i boligens tekniske verdi på 1 020 000,-. Dette er et meget høyt fradrag, og gir forventninger om at dette er en bolig det må gjøres mye med.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Hva gjelder setningsskader i grunnmur har undertegnede vært i kontakt med Taksthuset Haugesund som står for deres rapport. De mener at sprekken i grunnmuren kan knyttes til de setningsskadene som det er opplyst om i selgers takst. Sprekken er også synlig og burde vært oppdaget på et tidligere tidspunkt. Det vises til avhendingslovens § 4-19, og det tas forbehold om at det er reklamert for sent.

Selskapet opprettholder sin tidligere avgjørelse i saken. Det vises til denne i sin helhet.”.

I brev datert 08.11.2013 (**bilag 12**) opplyste kjøper til selskapet at utbedringsarbeidene hadde blitt fullført i boligen, samtidig som at kjøper fastholdte sitt reklamasjonskrav overfor selskapet. Av kjøpers brev hitsettes:

”... Jeg viser til tidligere kontakt i denne saken.

Alle arbeider med eiendommen er nå fullført. På denne bakgrunn bør også denne sak kunne avsluttes.

De har korrekt angitt i Deres brev at kjøper må ta ansvar for feil og mangler som en må forvente i forhold til boligens stand. Dette synspunkt vil lett medføre at det ikke er grunnlag for å kreve prisavslag pga. at det er tale om en gammel bolig. På den annen side finner jeg grunn til å understreke at det ikke for noen av partene er fremkommet opplysninger om fuktproblematikk. Det fremstår derfor som åpenbart at den evt. mangelfulle drenering har gitt slikt utslag at det har blitt plager.

Det som er vanskeligere for min klient å forstå, er at en skal forvente å finne hussopp i enhver gammel bolig hvor dreneringen ikke er skiftet ut. Tvert i mot er det ikke uvanlig med noen fuktplager i gamle kjellere uten at en samtidig har betydelige sopplager.

På denne eiendommen har en måtte foreta betydelige arbeider i kjelleren. Videre har en til dels måtte skifte/reparere stenderverk.

Min klient har hatt direkte utlegg mht. kjøp av varer med ca. 85.000,-. Dette omfatter ikke utgifter relatert til endring av drenering. Disse utgifter samsvarer godt med den takst som er fremlagt fra Taksthuset Haugesund AS...”.

Selskapet avsto på nytt kjøpers krav i brev datert 18.11.2013 (**bilag 13**). Selskapet fastholdte at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Kjøper opprettholdte sitt krav i brev til selskapet datert 28.11.2013 (**bilag 14**). Tidligere anførsler fra kjøper ble opprettholdt.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i saken i brev datert 04.12.2013 (**bilag 15**). Av selskapets brev hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Prinsipalt opprettholdes vår avgjørelse av 02.07.12..."

... Vi kan ikke se at deres klient har overtatt en bolig med en vesentlig dårligere stand enn det han kunne ha berettigede forventninger til ut i fra opplysninger gitt i forbindelse med kjøpet.

Ved ikke å foreta nærmere undersøkelser av boligen, eller på annen måte ta forbehold i kjøpskontrakten eller ved overtakelsen, har deres klient i dette tilfellet bevisst akseptert den risikoen det innebærer å kjøpe en bolig med en standard fra 1957.

Disse forhold sett i sammenheng må nødvendigvis medføre at kjøperens generelle forventninger til boligens stand senkes tilsvarende. Med dette må det videre forstås at de forventninger som en kjøper selv har skapt til en bolig må også en kjøper selv bære risikoen for hvis det viser seg at han/hun tok feil, jfr. lagmannsrettens avgjørelse i LE-2010-143426.

Hva angår kjøpers forventninger til dreneringen henvises det til LH-2013-51017...

... Det vises også til Borgarting Lagmannsretts avgjørelse i LB-2009-102360, hvor det blant annet uttales:

"Det er (...) heller ikke avgjørende om svikten skyldes feil ved monteringen av takvinduene eller slitasje/elde, risikoen er uansett overtatt av kjøperne".

Vedrørende ekte hussopp vises det også til LH-2013-51017:

"Når dreneringen svikter er det vanlig at dette medfører fukskader av en eller annen art. I og med at lagmannsretten har kommet til at selgerne ikke har risikoen for dreneringssvikten, er det naturlig at selgerne heller ikke kan holdes ansvarlig for følgeskadene."

Forholdene utgjør ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt... "

Kjøper klaget saken inn til KFFE ved brev datert 14.01.2014 (bilag 16). Av kjøpers klage hitsettes:

"... Saken bes vurdert av klagekontoret. Klager mener at det ikke er grunnlag for ham å forvente betydelige råteskader i boligen. Dette med bakgrunn i at verken tidligere eier eller han har registrert noen fukskader.

Det forhold at det er en eldre bolig med en mulig dårlig drenering, medfører ikke at kjøper skal forvente og ha risikoen for betydelige råteskader..."

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 23.01.2014 (**bilag 17**). Det fremgikk av selskapets e-post at det var enighet mellom partene om at verken selger eller selgers takstmann hadde påpekt fukskader. Skadeforholdet var derfor skjult og det var enighet om at mengelsvurderingen skulle foretas etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 24.01.2014 (KKFE-1311) (**bilag 18**). Sekretariatet kom til at vannlekkasje gjennom grunnmur og angrep av ekte hussopp ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"... Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til vannlekkasje gjennom grunnmuren og angrep av ekte hussopp, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Det fremgår av skaderapporten til Taksthuset Haugesund AS datert 30.05.2012 at boligen har vannlekkasje gjennom grunnmur som følge av mangelfull drenering og sprekk i grunnmur. Følgeskadene av lekkasjen er angrep av ekte hussopp.

Spørsmålet som sekretariatet skal ta stilling til er hvorvidt vannlekkasje gjennom grunnmur og angrep av ekte hussopp gjør at det foreligger mangel ved eiendommen 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 boligens tilstand ved salget.

I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at boligen var bygget i 1957 og var 54 år ved avtaleinngåelsen. Det ble opplyst om at boligen fremstod med standard og utførelse fra byggeår. Det ble bemerket at det var snakk om en eldre bolig, og det måtte påregnes generell modernisering. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at kjøper måtte påregne generelt modernisering og oppgradering av de fleste bygningskomponenter. Det ble bemerket at boligen hadde blitt pusset opp innvendig fra 2003 – 2011, men at arbeidet ikke var fagmessig utført. Dette gjaldt også utvendig kledning og vinduer/listverk. Det ble samtidig opplyst at ytterkledning mot sør hadde blitt skiftet ca. 2001, og det ikke hadde blitt opprettet lufting bak kledningen. Det ble også registrert enkelte partier med råe i kledning, listverk ol. Det ble også opplyst om en setningsskade i kjellermur mot vest. Ved beregning av boligens tekniske verdi ble det foretatt et fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider med kr. 1 020 000,-.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet vil bemerke at det ikke ble gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen som skulle tilsi at boligens drenering var av nyere dato. Kjøper måtte således legge til grunn at dreneringen var fra boligen byggeår, ref. opplysningen i salgsdokumentene om at boligen hadde utførelse fra 1957.

Slik sekretariatet ser det ble kjøper i salgsdokumentene gitt en rekke risikoopplysninger knyttet til boligens alder, moderniseringsbehov, fuktproblematikk i tilknytning til kledning og synlig svikt i grunnmur. At det avdekkes svikt ved en boligdrenering som er 54 år gammel, kan ikke sies å utgjøre et vesentlig avvik fra hva kjøper måtte forvente. Dette sett hen til at drenering ifølge Norsk Byggforskningsinstitutt har en antatt levetid på mellom 20 og 60 år. De råteskader som er avdekket i boligen (ekte hussopp), er videre en påregnelig følge av denne dreneringssvikten. Fuktskadene skyldes alder og slitasje på boligens bygningsdeler, hvilket klart måtte være påregnelig for kjøper ved avtaleinngåelsen. Når kjøper likevel velger å kjøpe boligen "som den er" uten å ta ytterligere forbehold ved avtaleinngåelsen knyttet til mulig dreneringssvikt og fuktskader, er det sekretariatets oppfatning at det er kjøper som må bære risikoen for at det avdekkes slike fuktskader i etterkant av overtakelsen.

Basert på de risikoopplysninger kjøper ble gitt i forkant av avtaleinngåelsen kommer sekretariatet derfor til at vannlekkasje gjennom grunnmur og angrep av ekte hussopp 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 brev datert 05.02.2014 (**bilag 19**) klaget kjøper saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE). Av kjøpers klage hitsettes:

"... På vegne av [kjøper] ber jeg om at saken fremlegges for klagenemnda. Han mener seg klart berettiget til en betydelig prisavslag.

Bakgrunnen for dette er at han kjøpte en gammel og umoderne bolig. Det var påbegynt arbeider med modernisering av boligen, men disse var ikke ferdigstilt. Det er ingen merknader om fuktproblematikk. Verken selger, kjøper eller takstmann, har funnet noe å påpeke mht. fuktproblematikk.

Dette står i sterk kontrast til det som avdekkes ved nærmere rivningsarbeider. Det må være rimelig klart at kjøper ikke har risikoen for slike omfattende råteplager, selv om det er tale om kjøp av en eldre bolig. Boligkjøperen har ikke risikoen for ekte hussopp.

Jeg imøteser den videre behandling."

Ved e-post til KFE datert 10.02.2014 (**bilag 20**) bemerket selskapet at de ikke hadde ytterligere å tilføye i saken utover det som allerede hadde blitt oversendt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 25.04.2014 (KFE-453) (**bilag 21**). Nemnda bemerket at dreneringens alder gjorde at det måtte vært påregnelig for kjøper at det hadde oppstått dreneringssvikt. Videre måtte det være forventbart med noe fukt- og råteskader i boligens kjeller. Ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen var det imidlertid ikke var forventbart at det var ekte hussopp i boligen. For å vurdere hvorvidt angrep av ekte hussopp utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt, etterlyste nemnda dokumentasjon over kjøpers kostnader som ikke relaterte seg til dreneringsarbeidene. Ettersom dette ikke hadde blitt fremlagt for nemnda, ble saken avvist fra realitetsbehandling hos KFE. Nemndas vurdering hitsettes i sin helhet:

"... Nemnda vil i det følgende vurdere hvorvidt fuktproblematikken i kjelleren og den ekte hussoppen medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det klager kunne forvente, slik at feilene utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

I mangel av andre opplysninger i salgsdokumentasjonen, måtte klager da han inngikk kjøpsavtalen legge til grunn at eiendommens drenering var fra da eiendommen ble oppført, om lag 1957. Med bakgrunn i dreneringens alder, var det derfor påregnelig at det var oppstått funksjonssvikt. Av denne grunn var det også forventbart at det kunne avdekkes noe fukt og råteskader i boligens kjeller, selv om det ikke var gitt opplysninger om dette. Pristilbudet fra Allfix AS på i alt kr 221 000 inkl. mva (Bilag 8 til redegjørelse), er slik nemnda vurderer det utelukkende knyttet til utbedring av boligens drenering. Disse kostnadene er derfor ikke relevante ved mangelsvurderingen.

Ut fra de opplysningene som fremkom av salgsdokumentasjonen, var det etter nemndas syn derimot ikke forventbart at det var ekte hussopp i boligen. Eiendommen fremstår derfor å være i dårligere stand enn klager kunne forvente. Spørsmålet for nemnda blir i det følgende hvorvidt den ekte hussoppen i seg selv kan være tilstrekkelig til at vesentlighetsterskelen må anses for å være overskredet.

Ved en gjennomgang av sekretariatets redegjørelse, kan det synes som om KKFE ikke har fått seg forelagt side 3 i rapporten fra Taksthuset Haugesund AS (Bilag 6 til redegjørelsen). Denne er heller ikke forelagt for nemnda.

Klager har i brev av 8.11.2013 (Bilag 12 til redegjørelsen) opplyst at han har hatt utlegg på i alt kr 85 000 og at disse kostnadene ikke relaterer seg til dreneringsarbeidene. Det er imidlertid ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for disse kostnadene eller gitt en nærmere redegjørelse for hva kostnadene bestod i. Nemnda kan derfor ikke foreta en tilfredsstillende vurdering av hvorvidt eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Klagen må derfor avvises fra realitetsbehandling. Nemnda viser her til Mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav D."

Ved brev datert 16.09.2014 klaget kjøper på nytt saken inn til KKFE (**bilag 22**). Kjøper fremla etterspurt dokumentasjon og ba om å få behandlet saken på nytt i KKFE. Av kjøpers klage hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Denne saken er tidligere brakt inn for klagekontoret og er blitt avgjort i sak 453.

I nevnte avgjørelse fra Klagenemnda, er saken avvist. Dette for det første fordi Protector Forsikring ikke har fremlagt hele rapporten fra Taksthuset Haugesund AS. Videre er det vist til at en ikke har fått bilag som viser de utlegg [kjøper] har hatt.

Jeg har bedt om at Protector Forsikring behandler saken på ny med grunnlag i saken fra klagenemnda. Det er der kun vist til at det ikke er fremkommet noe nytt i saken.

På denne bakgrunn må jeg be om at saken på ny behandles. I denne forbindelse fremlegges som

Bilag 1: Kopi av takst fra Taksthuset Haugesund AS av 30.05.2012 i sin helhet.

Bilag 2: Kopi av faktura av 14.08.2012 fra Sveio Byggsenter AS.

Bilag 3: Kopi av faktura fra 28.08.2012 fra Sveio Byggsenter AS. Den samlede sum i vedlagte fakturaer utgjør ca. kr. 85.000,-. Det er disse det er tidligere vist til i saken.

Videre vedlegges som

Bilag 4: Kopi av faktura av 20.08.2012 fra Skjold Servicesenter AS.

Bilag 5: Kopi av faktura av 24.08.2012 fra Allfix AS.

De sistnevnte fakturaer dekker deler av utlegg ved reparasjon av dreneringen.

Det påpekes at det i vedlagte fakturaer ikke er medtatt noen utlegg til arbeidspenger.

Jeg legger til grunn at klagekontoret innhenter evt. nødvendige dokumenter fra Protector Forsikring ASA...".

Vedlagt kjøpers klage fulgte kopi av takst fra Taksthuset Haugesund AS av 30.05.2012 i sin helhet (**bilag 23**). På side 3 i rapporten ble reparasjonskostnader for følgeskader, eget arbeid, skadesanering, transportkostnader og rigg/drift m.v samlet estimert til å koste kr. 121 587,50,- inkl. mva.

Vedlagt kjøpers klage fulgte videre 2 stk fakturaer fra Sveio Byggsenter AS datert 14.08.012 og 28.08.2012 (**bilag 24**). Den samlede sum på fakturaene utgjorde kr. 84 712,- inkl. mva. Det fremgikk av fakturaene at fakturaene gjaldt varer i følge 3 stk notaer som var vedlagt fakturaene. Disse bilagene er utydelige slik at det er ikke mulig å tyde hvilke varer som er brukt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre fremla kjøper faktura fra Skjold Servicesenter AS av 20.08.12 og faktura fra Allfix AS datert 24.08.2012 (**bilag 25**). Den samlede sum for disse fakturaene utgjorde kr. 57 175,-, og gjaldt arbeider knyttet til utbedring av boligens drenering. Kjøper presiserte i sin klage til KKFE at det i de vedlagte fakturaene ikke hadde blitt medtatt noen utlegg for arbeidspenger.

Ved e-post til KKFE datert 16.09.2014 (**bilag 26**) bemerket selskapet at de ikke hadde ytterligere å tilføye i saken.

Ettersom kjøper hadde fremlagt nye dokumenter i saken etter sekretariatets avgjørelse av 24.01.2014, besluttet KKFE at saken måtte behandles på nytt av sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring, som er klagekontorets 1.instans.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa ny avgjørelse i saken datert 24.09.2014 (KKFE-sak 1386(2) (**bilag 28**)). Sekretariatet kunne ikke se at det hadde fremkommet nye opplysninger i saken som ga grunnlag for en endret vurdering av det reklamerte forhold. Sekretariatet konkluderte med at vannlekkasje gjennom grunnmur og angrep av ekte hussopp ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

” ... Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til vannlekkasje gjennom grunnmuren og angrep av ekte hussopp, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Saken har tidligere vært behandlet av sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring i avgjørelse datert 24.01.2014 (KKFE-sak 1311) og av Klagenemnda for Eierskifteforsikring i avgjørelse datert 25.04.2014 (KFE sak 453). Nemnda bemerket i den anledning at det ikke hadde blitt fremlagt dokumentasjon over kjøpers kostnader som ikke relaterte seg til dreneringsarbeidene i boligen. På grunn av manglende dokumentasjon ble saken avvist fra realitetsbehandling hos KFE.

Kjøper har i ettertid oversendt fullstendig versjon av takst fra Taksthuset Haugesund AS av 30.05.2012. På side 3 i rapporten fremgår det at reparasjonskostnader for følgeskader, eget arbeid, skadesanering, transportkostnader og rigg/drift m.v ble samlet estimert til å koste kr. 121 587,50,- inkl. mva. I tillegg har kjøper fremlagt fakturaer fra Sveio Byggsenter AS, som viser at kjøpers utlegg i forbindelse med angrep av ekte hussopp utgjør kr. 84 712,- inkl. mva. Kjøper har imidlertid presisert at det i fakturaene ikke er medtatt noen utlegg for arbeidspenger. På bakgrunn av oversendt dokumentasjon har kjøper bedt om en fornyet vurdering av saken hos KKFE.

Etter en gjennomgang av kjøpers oversendte utlegg knyttet til angrep av ekte hussopp, kan ikke sekretariatet se at det fremkommer nye opplysninger i saken som gir grunnlag for en endret vurdering av det reklamerte forhold.

Sekretariatet er fremdeles av den oppfatning at de råteskader som er avdekket i boligen (ekte hussopp), må sies å være en påregnelig følge av dreneringssvikten. Fuktskadene skyldes alder og

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

slitasje på boligens bygningsdeler, hvilket klart måtte være påregnelig for kjøper ved avtaleinngåelsen. Den fremlagte dokumentasjon i kjøpers klage til KFFE av 16.09.2014, som viser at kjøper har hatt utlegg i forbindelse med råteskadene på kr. 84 712,-, forandrer ikke sekretariatets vurdering på dette punkt. Det vises derfor i sin helhet til sekretariatets vurdering av 24.01.2014.

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.

Sekretariatet er enig i at angrep av ekte hussopp utgjør et avvik fra hva kjøper kunne forvente ved kjøp av denne boligen. Med henvisning til de risikoopplysninger kjøper ble gitt i forkant av avtaleinngåelsen vurderes imidlertid ikke avviket til å være vesentlig, jf. § 3-9, 2.pkt.”.

Kjøper klaget saken inn til KFE ved brev datert 03.10.2014 (**bilag 29**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Jeg viser til Deres brev av 24. september 2014.

Jeg forstår at sekretariatet ikke har endret standpunkt. Dette ut fra foreliggende vedtak i saken.

Klager fastholder at han ikke hadde grunn til å forvente det aktuelle angrep av hussopp. Videre er det fremlagt dokumentasjon som tilsier at det her er tale om et så vesentlig avvik at det er grunnlag for prisavslag. Saken bes fremlagt for klagenemnda.”.

Ved e-post til KFE datert 03.10.2014 (**bilag 30**), bemerket selskapet at de ikke hadde ytterligere å tilføye i saken utover det som tidligere hadde blitt oversendt.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt vannlekkasje gjennom grunnmur og angrep av ekte hussopp utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.