

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 076

26.05.08

Saken omhandler: Fuktskade på bad (rørbrudd), svikt i kjøkkengulv, svikt i gulv 2.etg, insekter på stue, kloakkpumpe, skadedyr, parabolanlegg, pipe, utepeis og kondensskader i tak på anneks. Avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1700, renoverert og ombygd i 1986/1992, ble i juli 2006 solgt "som den er" for kr 4.750.000,-. Overtakelsen fant sted 14.07.2006. 2 måneder etter overtakelse reklamerte kjøper til selskapet over fuktskade på bad grunnet defekt vannrør. Selskapet anmodet kjøper om å kontakte sin hjemforsikring dersom det var snakk om rørbrudd. Kjøper kontaktet fagkyndig til utarbeidelse av skaderapport på bad, og utvidet samtidig sin reklamasjon til å omfatte kjøkkengulv, insekter, kloakkpumpe, gulv 2.etg, skadedyr, parabolanlegg, pipe, maling på utepeis og kondensskader i tak på anneks. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at kjøper måtte kontakte sin hjemforsikring i forbindelse med rørbrudd. Selskapet vurderte ikke de resterende reklamerte forhold. Kjøper klaget saken inn til KFFE, som avsto kjøpers klage i oktober 2007. Sekretariatet var av den oppfatning at fuktskade på bad var dekningsmessig under kjøpers hjemforsikring, samt at svikt i kjøkkengulv og gulv i 2.etg ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Når det gjaldt de ytterligere reklamerte forhold var ikke disse tilstrekkelig dokumentert for behandling i KFFE. Kjøper innhentet en fullstendig skaderapport over de 10 reklamerte forhold, og selskapet avsto igjen kjøpers krav etter en ny vurdering av saken. Saken skal nå behandles i KFE i lys av ny dokumentasjon.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 365.195,- inkl. mva og omkostninger.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Innledningsvis bemerker nemnda at den ut fra sakens dokumenter, ikke kan se at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger knyttet til de forhold klagen omhandler. Det er derfor ikke grunnlag for ansvar etter avhendingslovens § 3-7 eller § 3-8.

Det enkelte forhold som er omfattet av klagen vil bli vurdert i det følgende:

Bad

Når det gjelder de anførte feil ved badet, finner nemnda at skadens årsak og omfang er mangelfullt dokumentert. Det lar seg derfor ikke gjøre å foreta en tilfredsstillende vurdering av hvorvidt forholdet utgjør en mangel ved eiendommen eller ikke. Forholdet

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

avvises derfor fra realitetsbehandling. Det vises her § 8, jf § 5 bokstav D i mandatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Skadedyr

Overfor nemnda er det ikke fremlagt dokumentasjon som dokumenterer at det er skadedyr i huset. Forholdet kan derfor ikke vurderes og avvises derfor fra behandling. Det vises her § 8, jf § 5 bokstav D i mandatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Parabolanlegg

Hva gjelder dette forhold, er nemnda enig med selskapet. Anlegget er overlevert i henhold til kontrakt og representerer ingen feil.

Kloakkpumpe

Overfor nemnda er det ikke fremlagt dokumentasjon som indikerer at det eksisterende anlegg ikke er egnet for bruk i en helårsbolig. Det er heller ikke fremlagt noen dokumentasjon som viser at det er feil ved det eksisterende anlegg. Overfor nemnda fremstår kravet som normalt vedlikehold/oppgradering. Slike forhold utgjør ikke mangler etter avhendingslovens bestemmelser.

Utepeis

For dette forhold, kan det stilles spørsmål ved hvorvidt det er reklamert rettidig. Nemnda trenger imidlertid ikke å ta stilling til dette. Ut fra den fremlagte billeddokumentasjon er det uklart for nemnda hvilken tilstand peisen hadde på overtakelsestidspunktet. Forholdet avvises derfor fra realitetsbehandling. Det vises her § 8, jf § 5 bokstav D i mandatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Kondensskader i tak på annek

Hva gjelder dette forholdet, er selskapets og klagers fagkyndige uenige om hvorvidt den konstruksjonsmessige løsning er utført i samsvar med gjeldende krav. For å kunne ta stilling til hvorvidt forholdet kan utgjøre en mangel ved eiendommen, er det nødvendig med nærmere byggteknisk kompetanse. Da nemnda ikke innehar den nødvendige kompetansen, må forholdet avvises fra realitetsbehandling. Det vises her § 8, jf § 5 bokstav B i mandatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Svikt i gulvkonstruksjonen

Nemnda finner ikke forholdet tilstrekkelig dokumentert. Det vises her til at klagers egen takstmann ikke konkluderer med hva som er årsaken til skaden. Av rapporten fremgår det kun at bæringen er uoversiktlig. Det bemerkes i tillegg at den fremlagte billeddokumentasjon ikke er tilfredsstillende.

Også denne del av klagen avvises derfor fra realitetsbehandling. Det vises her § 8, jf § 5 bokstav D i mandatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Feieluke og kjøkkengulv

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er hvorvidt disse forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum. For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

I klagers innhentede takst er nytt gulv på toppen av trappen kostnadsberegnet under samme punkt som kjøkkengulvet. Ut fra den fremlagte dokumentasjon, legger nemnda til grunn at utskiftning av gulv på toppen av trapp, har en direkte sammenheng med den påstått mangelfulle bæring. Dette forhold er derfor behandlet under punktet "svikt i gulvkonstruksjonen" over. Utbedringskostnadene for kjøkkengulvet utgjør etter dette ca kr 12 000,-, inkl. mva.

Det er ikke gitt opplysninger som indikerer problemer med kjøkkengulvet i salgsdokumentasjonen og klager måtte derfor kunne legge til grunn at dette var lagt på et tilfredsstillende underlag og derfor ikke ville sprekke opp. Nemnda er derfor enig med klager i at dette forholdet avviker fra hva han kunne forvente. Utbedringskostnadene er imidlertid objektivt sett så vidt lave at det ved kjøp av en eldre bolig ikke kan anses for å være et vesentlig avvik fra hva man måtte forvente.

Når det gjelder feieluken, bestrider ikke selskapet at dens plassering er i strid med de branntekniske krav og derav i strid med forskriftene. Det legges etter dette til grunn at klagers takst er korrekt på dette punkt. Selv om forholdet er synlig, finner nemnda at man ikke kan forvente at den alminnelige kjøper kjenner til de offentligrettslige krav

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

som regulerer det aktuelle forhold. Kjøper er derfor ikke avskåret fra å påberope forholdet som en mangel. Nemnda viser i denne sammenheng til Ot.prp. nr.66 (1990-91) s.93, jf. Ot.prp. nr.80 (1986-87) s. 63.

For nemnda fremstår det som uklart hvor store kostnader som vil påløpe i forbindelse med utbedringsarbeidene. Det vises her til at det i følge klagers takstmann, vil kunne være mulig å montere en spesialluke med innsatsstein bak luke. Kostnadene for et slikt tiltak er opplyst å ville koste kr 7 500,-, inkl. mva. Kostnadene vil i et slikt tilfelle måtte anses som relativt beskjedne og vil isolert sett ikke medføre at forholdet utgjør en mangel etter lovens § 3-9 annet punktum.

Heller ikke om forholdene vurderes under ett, er de etter nemnda sitt syn av en slik karakter eller av et slikt omfang at eiendommen må anses for å være i vesentlig dårligere stand enn klager måtte forvente.

Konklusjon:

Klagen avvises for så vidt gjelder bad, skadedyr, utepeis, kondensskader og svikt i gulvkonstruksjon. For de øvrige forhold gis klager ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-190

Enebolig ble i juli 2006 solgt "som den er" for kr 4.750.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

***Standard:** Boligen er fullstendig renoveret og ombygd i 1986, 1992 og senere ... Se for øvrig nylig avholdt tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av eiendommens tilstand.*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) informerte selger blant annet:

Punkt. 1: Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei.

Punkt. 3: Kjenner du til problemer med ildsted/skorstein/pipe? Svar: Nei. Lecapipe ny.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I forbindelse med salget ble det også utarbeidet boligsalgsrapport datert 12.06.2006 (**bilag 4**). Av boligtaksten hitsettes:

Konklusjon/sammendrag:

Generelt er boligen i meget bra stand og godt vedlikeholdt. Drenering trenger noe oppgradering, samt at kjøkkenet og innvendig trapp har noen bemerkninger. Anneks har fuktig kjeller...

Anneks, vurderinger:

OBS: Det måles meget høy fuktighet og det registreres muggdannelser/fuktskader i himling og bjelker i krypkjeller. Eier opplyser at det har forekommet at det står vann i krypkjeller. Miljøet i krypkjeller må bedres for å unngå fukt/råteskader i konstruksjonen. Tilstand 2 p.g.a miljø i krypkjeller.

Drenering, vurderinger:

Det er på fasade sør av boligen noe drenering, ellers er det ingen form for drenering. Drenering bør utbedres.

Bad:

TG: 1. Badet er fra 1999. Det er fliser på gulv, respateksplater på vegger og panel i himling... Det måles ingen fuktindikasjoner på utsatte steder.

Toalettrom:

TG: 0-1 ... Det er ingen fukt i rommet.

Innvendige trapper, vurderinger:

Plassbygget trapp til 2.etg. Mangler rekkverk, lav høyde til himling. Trappen trenger oppgradering. TG: 1-2.

VVS, vurderinger:

Det er offentlig vann og avløp. Vanninntak i kobber med stoppekran i kjøkkenbenk. Innvendige synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. VV-bereider på 200 liter av nyere årgang. Det er lagt nye rør/Elvestadsledning samt ny pumpe i 2000, fra hus og til offentlig kum.

Kjøper overtok eiendommen 14.07.2006 (**bilag 1**). I e-post av 28.09.2006 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over redusert vanntilstrømming og fuktighet i betonggulv på toalettrom. Av reklamasjonen hitsettes:

"Etter vi flyttet inn og har bodd oss til begynte vi å reagere på unormal lukt fra toalettrom. Vi fikk en takstmann til å sjekke for vannlekkasje og han fant fort ut at det var meget høy fuktighet i betong gulv og tilstøtende vegg på toalettrommet.

Det vi i ettertid har funnet ut er at det er redusert vanngjennomstrømning til kaldtvann på servant og videre til utekran, (muligens også til toalett hvor rør går i betonggulv). Derfor antar vi der er en

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

skade på rør fra bad til toalettrom (knekk/bend på rør eller spiker osv). Takstmann kunne ikke måle noe fuktighet inne på tilstøtende baderom."

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte skriv fra takstmann Terje Sandersen datert 28.09.2006 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

"Vedrørende fukt på toalettrom ... Jeg står ansvarlig for grunnarbeidet til garasje, og i den forbindelse ble jeg konfrontert med at det oppleves mugglukt på toalettrom. Det er også dårlig vanntrykk.

Det ble målt indikasjon til høy fukt på gulv ved rørkasse langs yttervegg. På kasse av tre ble det målt fra 19-21 % fukt. Årsak og omfang er ikke vurdert under befaringen."

I brev datert 04.10.2006 (**bilag 7**) opplyste selskapet at det reklamerte forhold ville være dekningsmessig under boligforsikringen dersom det skyldtes rørbrudd. Kjøper ble oppfordret til å dokumentere sitt krav.

Selger innga sine kommentarer til reklamasjonen i brev av 13.10.2006 (**bilag 8**). I brevet anførte selger:

"Vi kjenner ikke til forholdene det er reklamert for. Med hilsen Nina og Tor Grave."

Det ble fremlagt skaderapport m/bilder utarbeidet av takstmann Terje Sandersen datert 14.02.2007 (**bilag 9**). Av rapporten hitsettes:

Skadebeskrivelse – årsak:

Under befaring ble det observert fuktig betonggulv på toalettrom, der kobberrør går ned i betonggulv og ved wc i samme område. Ved tapping av vann i vask, samt trekking i toalett samtidig, er det meget dårlig vanntrykk. Det gjelder også utekran, som har konstant dårlig trykk...

Det er målt høy fukt (31 %) på yttervegger i samme område. Det suser noe i vannrør (vanskelig å fastslå), noe som kan tyde på brudd på vannledning, som ligger via betonggulv i et langt strekk, for så å gå opp i trevegg på vaskerom...

Årsak:

Vannrør av kobber ser ut til å være lagt av tidligere eier (ikke fagmessig utført). Det er observert klemte rør ved vask til utekran, og kun stedvis festet med bøyede spikere. Kobberrør har loddede skjøter i betonggulv.

Skadeomfang:

Skadene dreier seg om fuktskade og defekt vannrør til toalett, utekran og vask på toalett. Dette medfører til at vegg fra vaskerom til toalett må rives, for så å legge rør i vegg...

Anbefalt utbedring:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det anbefales å legge nytt rør i vegg fra vaskerom frem til toalett, utekran og vask på toalett. Dette medfører til at hele gangen må tapetseres over brystnings høyde. Toalettrom må totalrenoveres, samt tette åpning i vegg på vaskerom ... Drenering er ikke tatt med pga. at forventet levetid er utløpt (selv om TG 1-2 står i boligsalgsrapport). Ut i fra levetid burde takstmann varslet TG 3.

De samlede utbedringskostnader ble i rapporten satt til kr. 68.281,- inkl. mva.

I e-post av 28.02.2007 kom takstmann med tilleggsopplysninger til skaderapport (**bilag 10**). I e-posten fremkom det at feieluke til pipe var montert for nær vegg og hadde mangelfull utførelse. Det var også skade/sprekker på puss rundt feieluke. Utbedringene ble anslått å koste kr. 3.500,-.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 14.03.2007 (**bilag 11**). Det ble anført at det ikke var holdepunkter for at det hadde blitt gitt uriktige eller holdt tilbake opplysninger fra selger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjaldt vurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, ble det anført:

"Et sentralt moment i denne vurderingen er utbedringskostnaden i forhold til kjøpesum. I deres tilfelle vil det utgjøre ca. 1,5 % av kjøpesummen. I henhold til rettspraksis må utbedringskostnaden ligge på fra 3-5 % av kjøpesum for å utgjøre et kvalifisert avvik fra forventet stand."

Kjøper påklaget selskapets avslag, og utvidet samtidig sin reklamasjon i brev av 14.04.2007 (**bilag 12**). I tillegg til defekt vannrør på bad og feilmontert feieluke til pipe, ble det reklamert over svikt i kjøkkengulv med påfølgende sprekkdannelse i parkett, invasjon av melkedyr i stuen, mus og rotter på eiendommen, sviktende kloakkpumpe, samt mangelfullt parabolanlegg. Av kjøpers brev hitsettes:

"Vi har tidligere informert om to saker, defekt vannrør med høy fuktighet i betong gulv/råtelukt og feilmontert feieluke i pipe. Ref skaderapport fra Terje Sandersen.

Vi har nå også fått problem med svikt i kjøkkengulvet og skadet /sprukket parkett grunnet svikt i trekonstruksjonen under gulv. I stuen har vi fått invasjon av melkedyr, noe som mest sannsynlig skyldes fukt pga feil konstruksjon i overgang gulv/vegg. Oppgradert skaderapport vil bli sendt fra Terje Sandersen med anslått kostnad for reparasjon tilbake til opprinnelig standard for kjøkkengulv og anslått utbedring av stuegulv.

Det er verdt å merke seg i alle ovenfor nevnte saker så er dette fra siste rehabilitering av boligen og anslått til 5-10 år gammelt. Alt det gamle i huset ser ut til å holde en bedre standard og kvalitet. Vår påstand er at rehabiliteringen/oppgraderingen er gjennomført uten å bruke fagfolk og dermed er heller ikke ting montert riktig eller i henhold til standarden på den tiden, ref feieluke, røropplegg, overgang mellom betong og bjelkelag for kjøkkengulv, ikke korrekt montert dampsperre under støp osv.

For alle 4 sakene referert ovenfor går for vår del på § 3-7 i Avhendingsloven, manglende opplysninger om eiendommen som selger kjenner eller måtte kjenne til og § 3-9 i avhendingsloven. Eiendommen

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

har også en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å tro ut fra kjøpesum og forholdene ellers...

... Ut fra anslått teknisk verdi på bolig vil nok våre krav ligge langt over 5 %, antageligvis nærmere 10 % av det dere forsikrer. Det blir helt feil å bruke hele kjøpesummen i vårt tilfelle, da vi har betalt mest for tomten. Ut fra en totalvurdering forventet vi ikke å måtte pusse opp igjen det tidligere eier sist hadde rehabilitert og oppgradert...

... Vi har også hatt mus i huset i vinter og foreløpig usikker på om de har forårsaket skader. Klarte kun å ta 2 stk i vinter. På eiendommen har vi nå i våres oppdaget rotter i skråning ned til vannet (5 meter fra husveggen). Dette har vi heller ikke blitt informert om.

Vi måtte bygge om kloakkpumpe 1 mnd etter at vi flyttet inn, (anlegget havarerte), da anlegget ikke var egnet for en familie på 4. Fagmann som bygget om anlegget, uttalte at installert anlegg ikke var dimensjonert for en permanent bolig, kun ment for hytte/fritidseiendom. Ombyggingen av pumpestasjonen kom på ca. 50.000 nok, faktura kan ettersendes. Vi ble informert av selger om at installert anlegg var meget driftssikkert og hadde stoppet kun en gang, men det ble ikke nevnt noe om at anlegget ikke egnet seg for permanent bolig. Ville tro at forrige eier visste hva slags anlegg han hadde kjøpt.

En annen sak vi også kan nevne er at det i slagsoppgaven stod at det var parabolanlegg, men det eneste vi fikk var en parabol tallerken og kabel til huset. Dette er en mangel som vi heller ikke er kompensert for. Vi måtte kjøpe komplett nytt anlegg etter at vi flyttet inn, faktura kan også her ettersendes”.

I reklamasjonen hevdet kjøper at tidligere eier hadde bekreftet pr telefon at han kjente til feil på røropplegg og dårlig vanntilførsel. På bakgrunn av de avdekkede forhold fremmet kjøper krav om prisavslag på kr. 200.000,-.

Det ble fremlagt ny skaderapport m/bilder av takstmann Sandersen datert 04.05.2007 (**bilag 13**). I rapporten fremgikk det at det var svikt i kjøkkengulv og kritikkverdige forhold knyttet til gulv i 2.etasje ved trapp. Av rapporten hitsettes:

Skadeomfang:

Skadene/mangelen som eier nå påberoper seg, er svikt i kjøkkengulv som er så store at parketten sprekker opp i not og fjær, som fører til ubehag å gå på.

Etasjeskiller i gang ved toppen av trappen har en uoversiktlig bæring, som eier hevder gir seg mer etter som tiden har gått. Bjelkelag ser ut til å være skjøtet midt i et spenn, uten noen for understøttelse.

Anbefalt utbedring:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøkkenbenk med vask og alle underskap må fjernes. Parketten må rives, for så å rette opp underlaget for så å legge ny parkett. Deretter kan kjøkkeninnredningen monteres på nytt. Når det gjelder gulv på toppen av trappen, vil jeg tro det er enklest å rive gulvet, for så å bygge det opp på nytt.

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 30.812,- inkl. mva.

Selskapet avsto på ny kjøpers krav i brev av 06.06.2007 (**bilag 14**). Av avslaget hitsettes:

"Når det gjelder deres reklamasjon 28.09.06 hvor det reklameres over lukt og for høy fuktighet i gulv og vegg. Det er ved befaring av takstmann Sandersen den 14.02.07 stilt spørsmål om det er brudd på vannledning. Brudd på vannledning vil normalt dekkes av deres villaforsikring. Ut i fra deres beskrivelse av hendelsen kan det synes som om det påberopte forholdet er en skade som er dekningsberettiget under boligens hjem- eller villaforsikring..."

... Et eventuelt prisavslag skal fastsettes til å få mangelen rettet. Det er bare nødvendige kostnader for å få utbedret skaden som skal erstattes. Eventuell verdiøkning som følge av utbedringene skal det gjøres fratrukk for. Kjøper har også plikt til at kostnadene ikke blir høyere enn nødvendig."

Kjøper opprettholdt sitt krav i brev av 06.06.2007 (**bilag 15**). Det ble fastholdt at selger hadde hatt kjennskap til forholdet vedrørende lukt, høy fuktighet/sopp og skade på vannledning:

"Etter overtakelse av eiendommen reagerte vi på lukt og fant høy fuktighet i gulv i og utenfor bad samt skade på vannledning med dårlig vanntrykk. Tidligere eier ble kontaktet pr. telefon og han bekreftet da at det var noe galt med vanntrykket, men at han ikke hadde gjort noe med dette. Vi ble ikke informert om dette ifm kjøp av eiendommen, og tilstandsrapporten reflekterer ikke noen av punktene ovenfor og i egenmeldingen fra selger er dette utelatt. Med andre ord kommer da avhendingsloven til anvendelse her med manglende opplysninger selger kjente til. Videre er det bekreftet fra selger at dette er en sak som har oppstått lenge før overtakelse og derfor kan vi dessverre ikke late som det er en ny sak og ta det mot vår hjemforsikring da vi ikke handler på det viset..."

Videre i brevet reklamerte kjøper over flassende maling på utepeis som ville koste kr. 15.000,- å utbedre. Videre ble det reklamert over konstruksjonsfeil ved tak på anneks:

"Mangel på anneks, ref bilde nedenfor hvor vi i forbindelse med utbygging av veranda må rehabilitere taket. Fra bildet kan man tydelig se kondens skader. Årsaken til dette er at man har isolert taket og ikke laget lufting. Dette arbeidet er av nyere dato og man har da ikke fulgt byggeforskrifter med det resultat at isolasjon og undertak blir våt pga kondens. Antatt tid og kostnad for reparasjon av dette er satt til kr. 20000 nok. I tilstandsrapporten fra 12.06.06 er det ikke nevnt noe om feilkonstruksjon med manglende lufting på anneks. Kun henvist til fukt i kjeller i anneks, noe som er utbedret før overtakelse."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper ba selskapet om å vurdere de 10 reklamerte forhold, da selskapet kun hadde behandlet forholdet vedrørende fukt og skade på vannrør i forrige avslag. Det ble på nytt fremmet krav på prisavslag på kr. 200.000,-.

Selger innga på ny sine kommentarer i brev av 09.07.2007 (**bilag 16**). Av brevet hitsettes:

"Vedr. det lille badet, dette har vi svart på før. Det har ikke blitt bekreftet noe over tlf. til kjøper etterpå.

Trekonstruksjonen under kjøkkengulv kan ikke svikte da dette er betong. Dette er jo et gammelt hus som knirker og knaker særlig i overgang sommer/vinter.

Melkedyr hva er det?

Vedr. overtakelsen var vi veldig nøye med forklaring vedr. bruk av kloakken. Man må ikke kaste noe annet enn toalettpapir i klosettet pga. pumpe. Vi var veldig fornøyd med anlegget, som ble byttet ut for 2 år siden. Det gamle gikk i stykker da noen feriegjester kastet en bleie i do. Anlegget ble kjøpt for permanent bolig, vi bodde jo der, og hadde en del gjester.

Vedr. svikt i andre etasje i gangen, er dette gjort etter beste evne. Alle kan jo se at dette ikke var ferdig. Dette måtte jo kjøper vite da han overtok huset. vi har ikke sagt at gulvet sviker mer og mer, men at det knirket det kunne jo alle høre.

Når det gjelder mus har ikke dette vært noe problem de siste årene. Man må jo passe litt på om høsten når mus vil inn. Lukke rører osv. Vi har sett en rotte i løpet av 15 år så dette var ikke noe problem. Vedr. parabolanlegget så er det bare å leie dekoder av det selskapet de vil bruke, sånn som vi gjorde."

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 17.07.2007 (**bilag 17**). Kjøper ble informert om klageadgangen til KFFE.

I brev av 21.09.2007 (**bilag 18**) informerte kjøper til selskapet om at de ville klage saken inn til KFFE. Videre hadde konstruksjonsfeil på annekset blitt utbedret, og dette hadde kostet 45.000,-. Kjøper krav ble derfor forhøyet til kr. 225.000,-.

I brev av 24.09.2007 ble saken klaget inn til KFFE (**bilag 19**). Av klagen hitsettes:

"Vi har etter hvert oppdaget 10 punkter vedrørende eiendommen som vi mener kvalifiserer til prisavslag på kjøpesummen. Dette er basert på utilfredsstillende/mangelfull tilstandsrapport og § 3-7 i avhendingsloven, manglende opplysninger om eiendommen som selger kjenner eller måtte kjenne til

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

og § 3-9 i avhendingsloven, eiendommen har også mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å tro ut fra kjøpesum og forholdene ellers.”

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslo kjøpers klage i brev av 16.10.2007 (**bilag 20**). Av avslaget hitsettes:

”Sekretariatet finner forholdene knyttet til skadedyr- og insektsangrep, feil ved feieluke, feil ved kloakkpumpe, fuktskader i tak i anneks samt avflassende maling utilstrekkelig dokumentert. Det er klager som har bevisbyrden for at det forholder seg slik han hevder. Bevisbyrden er dermed ikke oppfylt for disse forhold.

Hva gjelder parolanlegg vurderer sekretariatet dette til å være levert i henhold til kontrakten.”

Når det gjaldt selgers opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, bemerket sekretariatet:

”Kjøper har påberopt seg at selger har holdt tilbake opplysninger som kjøper kunne regne med å få. Sekretariatet for klagenemnda for eierskifteforsikring kan ikke ut fra de fremlagte dokumentbevis se at det er godtgjort at selger har holdt tilbake opplysninger. Det er klager, som kravstiller, som har bevisbyrden for at det forholder seg slik han anfører. Sekretariatet kommer dermed til at det ikke er holdt tilbake opplysninger.”

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, anførte sekretariatet videre:

”Det fremkommer av boligsalgsrapporten at toalettrommet er i god stand, at avløp fungerer godt og at det ikke er fukt i rommet. Dette er opplysninger som hever kjøpers forventninger til rommet. Huset fremstilles generelt som i god stand. Det gjør også at kjøpers forventninger til eiendommen heves. Det fremkommer noen bemerkninger vedrørende kjøkken og innvendig trapp, men boligsalgsrapporten er ikke presist nok utformet til å kunne ta nøyaktig stilling til hva som fremkommer. Det er derfor uklart hvilken forventning kjøper har til dette på bakgrunn av boligsalgsrapporten. For øvrig fremkommer ingen risikoopplysninger av selgers egenerklæringsskjema. Dette taler også for at kjøper har en berettiget forventning om en eiendom i god stand. Spørsmålet blir dermed om de avdekkede forhold medfører at eiendommen avviker vesentlig fra det kjøper hadde grunn til å forvente.

For toalettrommets vedkommende er det snakk om en skade som vil kunne være dekningsmessig under kjøpers villaforsikring. Dersom skaden er dekningsmessig under villaforsikringen vil den etter skadeserstatningsloven § 4-2 som utgangspunkt ikke kunne kreves dekket under ansvarsforsikringen. Kjøper hatt en klar oppfordring om å undersøke hvor vidt skaden er dekningsberettiget under villaforsikringen. Når dette ikke har blitt gjort må usikkerheten i så måte bæres av kjøper. Sekretariatet finner derfor at forholdet knyttet til toalettrommet ikke kan tas med ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”

Når det gjaldt svikt i kjøkkengulv og gulv i 2.etasje, anførte sekretariatet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Spørsmålet blir dermed om svikten i kjøkkengulv og gulv i andre etasje utgjør en mangel. Sekretariatet vil bemerke at slik gulvet i overgang 2. Etasje/ trapp er laget fremstår det som en sikkerhetsrisiko. Det taler for at det foreligger en mangel. Imidlertid har det i langvarig rettspraksis blitt lagt stor vekt på forholdet mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Sekretariatet finner ingen avgjørelser i rettspraksis hvor forhold med utbedringskostnader under 2,6 % av kjøpesummen har blitt ansett som en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Utbedringskostnadene for gulv på kjøkken og i andre etasje beløper seg til kr 30.812,- inkl mva. Dette utgjør om lag 0,65 % av kjøpesummen og er dermed langt under den forholdsmessige grense som har blitt oppstilt i rettspraksis.

Kjøper har påberopt seg at utbedringskostnadene må ses i sammenheng med den anslagsmessige kjøpesummen for bygningsmassen. Sekretariatet er ikke enig i dette, da det ikke er naturlig å dele opp ytelsene på en slik måte. Vurderingen etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum knytter seg til ytelsen (eiendommen) som helhet ikke dens enkelte deler."

Sekretariatet konkluderte med at klagen ikke ble tatt til følge. Kjøper ble anbefalt å avstå fra en videre forfølging av kravet med mindre de påberopte forhold ikke kunne dokumenteres bedre.

Kjøper innhentet ny skaderapport fra takstmann Sandersen datert 04.12.2007 (**bilag 21**), og kjøper oversendte rapporten til selskapet i e-post datert 06.12.2007 (**bilag 22**). Av skaderapporten hitsettes følgende nye opplysninger:

3. Innsekter (melkeedyr/skrukketroll) i stue grunnet fuktighet og dårlig drenering.

Innsekter (melkeedyr/skrukketroll) kommer frem ved vegglister rundt i stue i følge eier. Dette er typisk fenomen dersom det er fuktig under parkett. Det var også målt noe fuktighet ved vegger. Mest sannsynlig årsak til dette er dårlig drenering på nordvest side av huset. Det er trolig ingen form for drenering.

Nåværende eier har drenert dette området høsten 2007 og kan allerede se forbedring i stue. Utbedringskostnadene er regnet ut basert på forbrukte timer og materiell... totalsum kr. 20.500.

4. Kloakkpumpe, feildimensjonert for permanent bolig.

Ref. vedlagte kvitteringer eier har hatt for utskiftning av gammelt anlegg. Se også uttalelse fra pumpeleverandør hvor det fremgår at installert pumpe var mindre egnet for boligens formål. Eier måtte installere nytt anlegg kun få uker etter overtakelse av eiendommen da det gamle havarerte. Leverandør ville ikke reparere det gamle anlegget, men anbefalte full oppgradering, ref egen uttalelse i vedlegg ... Totalsum kr. 61.477.

6. Skadedyr i kjøkkenbenk, etasjeskiller og vegger.

Eier sliter med skadedyr i huset. De hører gnaging og lyder fra mus i vegger i andre etasje samt etasjeskiller og vegger i første etasje.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøkkengulvet mangler noe betong ved vegg og i følge eier kommer mus opp i dette området. For å få bukt med dette problemet må det monteres musebånd utvendig i underkant kledning på hele huset. Kjøkkeninnredning og gulv rives, deretter må gulv støpes ferdig. Alle skadedyr i huset må så fjernes ... Totalsum kr. 64.750.

7. Parabollegg.

Refererer til skaderapport hvor det er beskrevet at eiendommen tilbys med parabollegg. Eier hevder kun selve antennen var tilstede. Tuner mangler, noe som normalt ligger på ca 2000 i innkjøp eller inngår i mnd leie.

8. Kondensskader på tak til anneks, feilkonstruksjon.

I forbindelse med en veranda/takutvidelse på anneks ble det avdekket flere negative avvik som vedlagte bilder viser. Det er blant annet store kondensskader på undertak. I tillegg ble det funnet feilmontering av undertak som er lagt ca. 1996. Grunnen til kondensskader er feil utførelse/byggeteknikk. Det er ikke luftespalte mellom isolasjon og undertak noe som byggeforskriftene krever for varmt tak. Sutaksplater var ikke fagmessig utført (dårlig klemte skjøter med manglende overlapp). Dette burde takstmann ha sett og informert om i boligsalgsrapporten noe som ikke er gjort. Eier har nå skiftet ut alt av dårlig materiale og lagt nytt undertak med lufting. Gammel takstein og blikk er brukt om igjen ... totalsum kr. 62.375.

9. Feilmontert pipe, overholder ikke branntekniske krav.

Feieluke er montert feil i pipe. Krav er min. 300 mm til brennbart materiale og her måles det ca 60 mm. Det er også krav til at 2 av 4 sider skal være synlige. Her er kun 1 av 4 sider synlig og det er ikke ihht branntekniske krav ... totalsum kr. 27.000.

10. Maling på utepeis og mur flasser av.

Ved visning var mur og utepeis nymalt og fint, ref. også salgsrapport og bilder på den. Eier hevder at maling begynte å flasse av kun etter et par mnd'er. Ved riktig valg av maling vil dette normalt ikke skje. Fuktighet kan forårsake samme avflassing, men her flasser maling av over alt, også på steder hvor det ikke er mulig å få tilført fukt fra baksiden... totalsum kr. 19.750.

De samlede utbedringskostnader ble i rapporten satt til kr. 385.695 inkl. mva.

Selskapet vurderte kjøpers klage på nytt, og avsto igjen kravet i brev av 22.01.2008 (**bilag 23**). Det ble fastholdt at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, anførte selskapet:

"1. Fuktskade bad.

Her vises det til tidligere brev og uttalelse fra KFFE. Rørskade som her kan tenkes dekket av villaforsikringen ... Hvorvidt det er deres eller selgers hjem- eller villaforsikring som skal belastes, vil være avhengig av når skaden inntraff. Dersom dere kan dokumentere/sannsynliggjøre at forholdet

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

forelå før overtakelsestidspunktet, vil det være selgers villaforsikring som skal belastes, men det normale i slike tilfeller er at skaden håndteres av deres forsikringsselskap.

2. Kjøkkengulv.

Av skaderapporten fremkommer det at utbedringskostnader ifm utbedring av kjøkkengulvet er 9.375,- eks mva. I tillegg kommer utgifter til de/remontering kjøkken. Rettspraksis viser til at utbedringskostnadene må utgjøre 3-4 % av kjøpesummen for at mangelen skal anses vesentlig ... Utgiftene til retting av kjøkkengulv fremstår som relativt beskjedne, og vil ikke innebære en rettslig mangel.

3. Insekter.

I følge skaderapporten er årsaken til dette problemet, fukt som følge av problemer med drenering. Det følger videre at det aktuelle området er drenert og problemet har bedret seg ... I boligsalgsrapporten som var en del av salgsdokumentasjonen fremkommer det under punkt om drenering: "Det er på fasade sør av boligen noe drenering, ellers er det ingen form for drenering. Drenering bør utbedres". Det er her gitt risikoopplysninger vedrørende drenering. Forventingene må derfor senkes tilsvarende. Skader som er oppstått kan direkte relateres til manglende drenering. Dette er således påregnelige skadefølger av manglende/sviktende drenering, og medfører ingen rettslig mangel.

4. Kloakkpumpe.

Selgere opplyser at de har benyttet kloakkpumpa i noen år uten at de har hatt problemer med denne. Det fremkommer videre at de var meget nøye å forklare dere om bruken av pumpa. At det var viktig ikke å kaste noe annet enn toalettpapir etc ... En større kloakkpumpe var ikke nødvendigvis en bedre løsning for selgerne. En overdimensjonert pumpe kan føre til ulemper i form av trykkstøt i vannsystemet og forstyrrelser i el-systemet. Risikoen for tørrkjøring blir også lavere med en mindre pumpe. For selgerne fungerte altså dette. At dere har et større behov, endrer forutsetningen i bruken, og viktigheten av riktig bruk og vedlikehold blir viktig. Reparasjoner og utskiftning som følge av skader på pumpen, som dere har valgt her, er forhold som dere som kjøpere må bære risikoen for. Dette representerer ingen rettslig mangel etter avhendingsloven.

5. Gulv 2.etg.

I boligsalgsrapporten følger det at trappekonstruksjonen til 2.etg har behov for oppgradering. Gulvet på toppen anser vi som en del av denne trappekonstruksjonen, da dette henger nært sammen. Selger opplyser at denne konstruksjonen fremstår klart uferdig. Dette underbygges av bilder som også gir dette inntrykket ... Vi kan ikke vurdere avdekkede svakheter som utvilsomt og et vesentlig avvik fra hva dere kunne forvente, på bakgrunn av den informasjon dere fikk ved salget...

6. Skadedyr.

I skaderapporten er det lagt til grunn store kostnader ifm bekjempelse av mus. Bl.a inngår støp av nytt gulv som medfører at gulv og kjøkken må rives. Dette fremstår som overdimensjonerte kostnader ift selve mus problemet. At gulvet manglet noe betong er synlig, og kan ikke påberopes som rettslig mangel. At mus forekommer i eldre hus er heller ikke uventet. I tillegg ligger eiendommen landlig til,

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

hvor det ikke er unaturlig med mur som kommer inn på vinteren. Selger opplyser og at de ikke har kjent til dette i deres eiertid. Det har formodningen mot seg at selgere ikke hadde utbedret dette problemet dersom de hadde hatt kunnskap om mus i huset...

7. Parabolanelegg.

Parabolanelegg hevder vi er levert ihht avtale. At dekoder ikke medfølger innebærer ikke at det ikke foreligger parabolanelegg. En dekoder er i mange tilfeller noe man ikke eier, men leier av et selskap ifm tegning av abonnement. Kostnad på kr. 2000,- er under enhver omstendighet ikke kvantitativt tilstrekkelig til å medføre mangel etter avhendingsloven...

8. Kondensskader tak, anneks.

I samråd med vår tekniske konsulent har vi vurdert rapporten og de opplysninger, samt bilder som der fremkommer. Vi vil hevde at problemet som skisseres ikke har årsak i kondensproblemer. Taket er bygget som et kompakttak. Det er bygget med sutak som er diffusjonsåpent, og er således beregnet til å slippe kondens gjennom. Sutak er godkjent som undertak ved kompakttak konstruksjoner. Fuktskjolder skyldes sannsynligvis eldre takstein, og en mer- belastning på undertaket som følge av taksteinen ikke er tett. Annekset ligger utsatt til i et fuktig miljø i nærhet til sjø. Det kan ikke forventes tilsvarende teknisk standard til et anneks som til en helårsbolig...

9. Pipe.

Dette er klart synlige forhold, og kan dermed ikke påberopes som rettslige mangler ved "som den er" kjøp.

10. Maling utepeis, mur.

At maling flasser av mur fremstår som et mindre forhold som ikke kan karakteriseres som vesentlig verken i art eller kvantitativt sett..."

Kjøper klaget saken på ny inn til KKFE i brev og e-post datert 03.02.2008 (**bilag 24**). Det ble fastholdt at selger måtte ha hatt kjennskap til de reklamerte forhold. Kjøpers samlede krav var på kr. 365.195 inkl. mva og saksomkostninger.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt de reklamerte forhold utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.