

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 191

25.05.10

Saken omhandler: Vanninnsig og sviktende drenering.

Enebolig oppført i 1951, ble april 2009 solgt "som den er" for kr. 1 120 000,-. Overtakelsen fant sted 23.04.2009. I august 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over vann og mye fuktighet i kjeller og garasje. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om at dreneringen ikke hadde blitt lagt etter forskriftene. Det ble fremlagt uttalelse fra maskinfører som konkluderte med at utførte arbeider ved drenering ikke hadde blitt gjort fagmessig. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger hadde opplyst om at tilbygget hadde blitt utført av ufaglært, samtidig som at det ble gitt en rekke risikoopplysninger i boligsalgsrapporten knyttet til kjeller og drenering. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet kom til at vanninnsig og sviktende drenering verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Selger hadde ikke misligholdt sin opplysningsplikt. De risikoopplysninger som kjøper ble gitt gjorde videre at det ikke forelå noe vesentlig avvik ved eiendommen etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper har klaget saken inn til KFE, og fastholder at selger bevisst har tilbakeholdt opplysninger om eiendommen forut for avtaleinngåelsen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ikke estimert.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Avhendingsloven § 3-7 og § 3-8

I henhold til bestemmelsene utgjør forholdet en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller det er gitt en uriktig opplysning om eiendommen og den tilbakeholdte eller uriktige opplysningen må anses for å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Ut fra den skriftlige dokumentasjon som foreligger i saken finner nemnda ingen holdepunkter for å konstatere at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Det vises her til at klager var gjort oppmerksom på at arbeidene med tilbygg og drenering var gjort av ufaglærte. Ut fra sakens dokumenter kan nemnda ikke konkludere

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

med at selger kjente eller måtte kjenne til at dreneringen var lagt i strid med hva som er anbefalt.

I vurderingen av hvorvidt selger har avgitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet ved at han ikke var kjent med problemer knyttet til dreneringen eller fukt i kjelleren, bemerker nemnda at opplysningene som er gitt av selger selv, må leses i sammenheng med opplysningene som fremgikk av boligsalgsrapporten. I rapporten var det opplyst at det var målt fukt i kjelleren og at deler av grunnmuren måtte fuktsikres bedre. Dersom opplysningene som fremgår av salgsdokumentasjonen leses i sammenheng, er det etter nemnda sitt syn ikke gitt en uriktig opplysning i lovens forstand.

Med bakgrunn i ovennevnte finner nemnda ikke at forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8.

Avhendingsloven § 3-9

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, 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 salgsdokumentasjonen var det opplyst at det var etablert ny drenering mot nord. Denne positive opplysningen knyttet til eiendommens utvendige fuktsikring svekkes imidlertid dersom den sammenholdes med de negative opplysningene om det samme forholdet som fulgte av boligsalgsrapporten. Det vises her til at rapporten inneholdt opplysninger om at grunnmursplast kun var stedvis og provisorisk festet, slik at fukt kunne trekke inn bak plasten, at det var målt fukt i store deler av kjelleren (også mot nord), og at terrenget på nordsiden hadde fall mot boligen, hvilket medførte større fuktbelastning på den utvendige fuktsikringen. Når samtlige opplysninger i salgsdokumentasjonen vurderes samlet, finner nemnda at eiendommen faktiske tilstand ikke avvek vesentlig fra det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor heller ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-616

Enebolig ble april 2009 solgt "som den er" for kr. 1 120 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"Byggeår: 1951."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag3**) fremgikk det at selger hadde bodd i boligen siden 1992, dvs. i 16 år. Videre opplyste selger blant annet:

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

Spm.11. Kjenner du til om det er utfør bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer eller ved dugnad eller ved egeninnsats? Svar: Ja. Påbygg er satt opp på egeninnsats".

I forbindelse med salget ble det utformet boligsalgsrapport datert 03.02.2009 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"Andre opplysninger

Boligen ble oppført i 1952-53. Selger overtok boligen i 1992 og på slutten av 90-tallet ble en mer omfattende rehabilitering påbegynt, videre ble tilbygg oppført i 2001 ...Boligen har bl.a. fått ny drenering mot nord...

...Konklusjon

Dette er en eldre bolig som tidvis har blitt oppgradert og tilbygd, men det gjenstår en del arbeider. Følgende tiltak anbefales prioritert:

- *Oppgraving og etablering av drenering og utvendig fuksikring av grunnmur mot sør og øst.*
- *Etablering overvannsledning i grunnen...*

... Drenering

Vurdering

I forbindelse med oppgraving og muring av grunnmur for tilbygg i 2001, ble det gravd opp fram til hjørne nø på tilbygg inngang, det ble da montert plast grunnmursplate mot nord eldre del for tilbygg.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det bemerkes at plata kun er stedvis og provisorisk festet, derfor henger deler av plata ned slik at fukt kan trenge seg bak.

Grunnmursflater mot øst og sør ser ut til å utvendig fuktbeskyttelse i form av Gudron-påsmurning, dvs. asfaltimpregnering, mot tilbakefylte masser. Denne typen fuktsikring svekkes etter noen år, på innvendig side er fuktgjennomgangen i grunnmur mot sør og øst synlig og målbar. Det anbefales at det sørges for fuktsikring med plast grunnmursplate også for denne delen av grunnmuren.

Kommentar:

For å beskytte grunnmuren mot fuktgjennomgang, er det beste alternativet pr dato å montere plast grunnmursplate som fuktsikring av grunnmurer, og da kombinert med isolasjonsmatter/ekstrudert polystyren. Grunnmursplata bør være festet med tett kantlist ca 10 cm over bakkenivå...

... Rom under terreng

Vurdering

Under hele 1.etg eldre del er det kjeller, adkomst via innvendig trapp... kjelleren betegnes som en grovkjeller. Yttermurene har innpussede treullsementplater, pussen har noen mindre sprekker.

Ved hjelp av fuktindikator, ble det registrert forhøyede fuktverdier i alle murvegger, helt opp til og dels over terrengnivå mot sør og øst. Fuktgjennomgangen er synlig i form av salt-kalkutslag. Videre er det noe fukt i nedkant murer mot nord, dette er mest sannsynlig restfukt.

I hht byggeår er det ikke etablert fuktsperre under gulvstøyp, det ble registrert fuktopptrekk fra grunnen...

... Terrengforhold

Vurdering

Fra nord er det fall inn mot boligen. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, dvs fall fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales at terrenget planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot grunnmur... ”.

Kjøper overtok boligen 23.04.2009 (**bilag 1**).

I brev av 19.08.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 5**). Det ble reklamert over vann og fukt i kjeller samt forhold ved boligens bad. Av reklamasjonen hitsettes:

”Vann og til dels mye fukt i kjeller og garasje. Det ble opplyst om noe fukt i kjeller, men ikke store dammer og bekker! Sender med bilder.

Glipe i tak mellom bad og stue. Fuktinntrekk til stue fra bad. Ingen fuktsperre.”.

Selskapet bekreftet mottak av reklamasjonen i brev av 03.09.2009 (**bilag 6**). Kjøper ble bedt om å dokumentere de reklamerte forhold. Videre uttalte selskapet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Vi bemerker at du har kjøpt en bolig hvor det er gitt forholdsvis mange negative opplysninger. Terskelen for hva som vil utgjøre en mangel vil av den grunn ligge høyt.

Når det gjelder fukt i kjeller, er dette opplyst om, både ved fuktgjennomgang i grunnmur samt kapillært oppsug. Det er også opplyst at drenering må anlegges på grunn av fuktgjennomgangen. Det er i tillegg opplyst om utettheter på badet, som dessverre vil gjøre at fuktgjennomtrekning fra badet vil kunne oppstå.

På bakgrunn av en vurdering av saken slik den fremstår p.t synes det ikke som om forholdene du har anført i reklamasjonen utgjør noe vesentlig avvik fra det avtalte."

Kjøper opprettholdt reklamasjonen i brev av 17.11.2009 (**bilag 7**). Her anførte kjøper:

"Det ble etter hvert så mye vann at det i kjeller måtte ryddes vekk alt i rom mot nord. I garasjen rant det bekker, så garasjen måtte tømmes helt.

Gravearbeid ble igangsatt, dette ga oss noen overraskelser.

Mot nord støtte vi på drenering langt oppe på veggen, og under var det fjell. Mellom fjell og mur var det så trang at det var umulig å få lagt dreneringen der den egentlig skulle være – i bunn.

Tidligere eier har satt opp tilbygg på egeninnsats og lagt ny drenering mot nord i 2001.

Det vil med andre ord si at tidligere eier må ha visst at dreneringen mot nord ikke var lagt etter forskriftene.

Dette er etter min mening et så klart brudd på selgers plikt til å opplyse, at jeg regner med at dere gir saken rask behandling."

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 20.11.2009 (**bilag 8**). Når det gjaldt selgers opplysningsplikt bemerket selskapet:

"Selger... opplyser at han ikke har kjent til feil ved den nyere dreneringen på nordsiden eller innsig av vann utover den fukt som står opplyst om i boligsalgsrapporten. Selger har videre opplyst at arbeider vedrørende tilbygg er gjort som egeninnsats/av ufaglært. Dette står opplyst i egenerklæringen.

Vi legger etter dette til grunn at selger ikke har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om de aktuelle manglene."

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Boligen er fra 1952/53. Av boligsalgsrapporten fremgår det at det er lagt ny drenering på den del av nordveggen som omfattes av nytt tilbygg, men at øvrige del av dreneringen er av eldre dato. I boligsalgsrapporten er det gitt klare opplysninger under konklusjon at det må etableres drenering og utvendig fuktsikring mot sør og øst, samt at det må etableres overvannsledning i grunnen ettersom dette ikke finnes.

Slik vi leser boligsalgsrapporten har du alt i alt kjøpt en drenering som er markedsført som mangelfull. Det er blant annet opplyst i boligsalgsrapporten s. 7 at grunnmursplate mot nord ikke er montert korrekt, da det er fare for at fukt kan trenge inn bak platen. For de øvrige deler av muren er goudron-påsmøringen svekket som følge av alder, ettersom det er målt fukt der, samt synlig saltutslag.

Når det gjelder "rom under terreng" ble det av takstmannen som laget boligsalgsrapporten, registrert forhøyede fuktverdier i alle murvegger, både over og under terreng. Det ble også registrert fukt i nedkant av murer mot nord.

Når det gjelder terrengforhold er det opplyst på s. 15: "mot nord er det fall inn mot boligen. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, dvs. fall ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales at terrenget planeres slik at overflatevann ikke renner inn mot grunnmur".

Ut fra en samlet vurdering av saken er det klart at du har fått opplysninger om at drenering på andre sider enn nordveggen må utbedres. Dette utgjør følgelig heller ingen mangel, ettersom det er opplyst om.

Når det gjelder nordsiden har du først og fremst fått opplysninger om at arbeider tilknyttet tilbygg er gjort av ufaglært person. Forventningen man kan ha til arbeidet blir også deretter. I tillegg er det vært uheldige fallforhold mot nord, dette innebærer i seg selv en risiko for innsig av vann, samt at overvannsledning i grunnen mangler.

Ut fra en samlet vurdering kan vi ikke se at feil ved drenering på nordveggen gjør at boligen er i "vesentlig" dårligere stand enn hva du kunne forvente...".

Kjøper opprettholdt sitt krav i brev av 29.12.2009 (**bilag 9**). Av brevet hitsettes:

"Jeg har innhentet uttalelse fra maskinføreren, som utførte jobben med gravingen med eiendommen. Den er mildt sagt ikke noen stjerne til tidligere eier. Vedlegger kopi av denne. Vedlegger også et bilde av fjellet helt inn til nyoppført mur. Hvor er sunn fornuft, og hvilken forutsetning hadde jeg for å vite hva som lå under jorden?"

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Min stefar har vært i kontakt med tidligere eier, og det skulle kanskje dere også ha vært. På egenerklæringsskjemaet har han haket nei i punkt 4. Dette har han ovenfor min stefar innrømmet at kanskje ikke var helt riktig, for han har hatt problemer med både fukt og vann han også.

Selv om påbyggingen er utført som egeninnsats, hadde jeg ingen forutsetning for å mistenke vedkommende for ikke å vite eller kunne noen ting. Heller ikke at han løy på egenerklæringsskjemaet.”

Vedlagt kjøpers brev fulgte bilde av dreneringen og uttalelse fra maskinfører Rune Husby v/ Orkla Maskin AS datert 21.12.2009 (**bilag 10**). Av uttalelsen hitsettes:

”Undertegnede utførte oppgraving og reparasjon av drenering rundt deler av denne eiendommen høsten 2009.

Ved avdekking av eksisterende drenering viste det seg at denne lå ca. 0,3 – 0,5 m høyere enn bankett (overgang kjellermur/golv). Eksisterende drenering hadde dermed liten eller ingen nytte.

Deler av kjellermuren var støpt direkte på fjell uten noen form for tetningstiltak. Det rant derfor inn grunnvann i ”skjøten” mellom fjell og mur.

Ut i fra min vurdering er ikke tidligere utført dreneringsarbeider utført fagmessig og er ikke i henhold til verken byggeforskrifter eller vanlig gjengs praksis”.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 04.01.2010 (**bilag 11**). Det ble anført at det på grunn av at arbeidene hadde blitt utført av ufaglærte kunne forekomme ufagmessigheter og feil som ikke ville vært der om arbeidene hadde blitt utført av fagfolk.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 11.01.2010 (**bilag 12**). Av kjøpers klage hitsettes:

”I og med at selger har gjort en del arbeid selv, tolker jeg Protector Forsikrings svar til at jeg skulle ha visst og skjönt at selger verken kunne eller visste hva han gjorde, og at han løy på egenerklæringsskjemaet. At det måtte legges ny drenering mot nord, var ikke nevnt i boligrapporten, for den er ny. Det STORE problemet har hele tiden vært mot nord. Årsak: selger har valgt en lettvinløsning (som ble helt feil), uten å opplyse om dette.”

KKFE mottok sakens dokumenter fra selskapet 15.01.2010.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 21.01.2010 (**bilag 13**). Sekretariatet kom til at vanninnsig og sviktende drenering verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt bemerket sekretariatet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”Sekretariatet vurderer først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil det foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen.

De opplysninger som er gitt i all salgsdokumentasjon må ses i sammenheng. I takstrappporten er det gitt klare anvisninger på fuktproblematikk i kjeller, og sviktende drenering. Det skal bemerkes at man ut fra boligsalgsrapporten kan få et godt av dreneringen mot nord.

Imidlertid er det enighet om at selger har opplyst om at arbeidene er gjort av ufaglærte. Det er ikke sannsynliggjort at selger har kjent eller måtte kjenne til at arbeidene er uforskriftsmessig utført.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Etter avhendingsloven § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger. Det er videre en forutsetning at opplysningene ikke har blitt rettet på tydelig måte før avtaleinngåelsen.

I selgers egenerklæringsskjema er det krysset av for ”NEI” på spørsmål om selger kjenner til om det er eller har vært problemer med drenering eller fuktinnslag i boligen. De opplysninger som er gitt i selgers egenerklæringsskjema er kun å anse som en subjektiv beskrivelse av selger, og de kan derfor ikke ses som en objektiv beskrivelse av eiendommens tilstand. Det er ikke dokumentert at selger faktisk har hatt kjennskap til feil ved dreneringen eller fuktinnslag i kjelleren. Det kan derfor diskuteres om opplysningene som er gitt faktisk er uriktige. Imidlertid finner sekretariatet ikke grunn til å konkludere om det dreier seg om uriktige opplysninger, da opplysningene uansett må anses rettet gjennom takstrappporten. Det er i takstrappporten opplyst om fuktinnslag i kjelleren. Taksten er en fagmessig vurdering av eiendommen, og en eventuell uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet må således anses rettet.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8.”

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

”I boligsalgsrapporten er det i konklusjonen opplyst at det bør prioriteres oppgraving for etablering av drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur mot sør og øst. Dette kan isolert sett tyde på at man i forhold til drenering mot nord ikke trenger å foreta seg noe. Det taler for at det foreligger en mangel.

Imidlertid er det i punktet for drenering opplyst at grunnmursplata på nordvegg kun er stedvis og provisorisk festet, og at deler av den henger ned slik at fukt kan trenge seg bak. Det er følgelig gitt negative opplysninger om dreneringen også mot nord.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er enighet om at det ble opplyst at arbeidene var utført av ufaglærte. Dersom bygningsmessige arbeider er utført av ufaglærte må man være forberedt på at det kan foreligge feil, i og med at ufaglærte ikke nødvendigvis har den påkrevde faglige kompetanse til å forstå arbeidene på fagmessig godt vis. En opplysning om at arbeider er utført av ufaglærte er alltid en opplysning om at det foreligger en ikke ubetydelig risiko knyttet til den aktuelle bygningsdel. Særlig vil dette gjelde hvor svikt kan medføre følgeskader som for eksempel fuktinnsig, slik som i dette tilfellet. Når det i tillegg er gitt opplysninger om at grunnmursplata ikke er ordentlig festet tilsier dette at kjøpers berettigede forventninger til dreneringens utførelse er små.

Sekretariatet finner at eiendommen avviker fra hva kjøper kunne forvente. Imidlertid finner Sekretariatet at avvik fra forventbar stand ikke er vesentlig. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Kjøpers mor klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 23.02.2010 (bilag 14). Av kjøpers klage hitsettes:

"Det uttales at man vurderte eiendommen til ikke å avvike vesentlig fra det forventbare. Sakens fakta er: Takstmann sin vurdering er gjort på vinteren, opplyst om NY drenering i nord. Med andre ord, da min sønn overtok så alt ut til å være brukbart i orden. Det sto ingen ting om at du kunne bade i garasjen og kjelleren når snøen smeltet, eller det regnet.

Dere påstår at man får et godt bilde av dreneringen i nord ut fra boligsalgsrapporten. Ja, den var ny, og kun selger visste hvor den lå. Det hjalp ikke med noen grep over jorden, så lenge som problemet var "begravd, halvveis oppe på veggen". Boligsalgsrapporten anbefaler prioritert ny drenering i sør og øst.

Våre med snøsmelting kom, og marerittet startet, og det har enda ikke stoppet. Nye ting dukker stadig opp, men det skal vi ta opp med Protector, skjønt det er vel liten vits i det også.

Det eneste positive med huset nå, er at det virkelig er lagt ny drenering i nord, og vannet har sluttet å strømme inn fra den siden. Nå kommer det fra taket, renner gjennom hele huset, og ned i kjelleren. Huset råtner snart bort.

Har man kun en liten tanke sunn fornuft i hodet, så skjønner man at dette ikke er ting som oppstod i det kontrakten ble undertegnet. At dreneringen i nord ikke fungerte, visste selger, men valgte å lyve.

Dere bør ta saken opp til ny behandling og denne gangen bruke fakta og ikke tenke at det skal for enhver pris ikke koste en krone.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt vanninnsig i kjeller og sviktende drenering utgjør mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.

KFE er en navhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.