

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 108

16.10.08

Saken omhandler: Mangelfull drenering. Avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1948 ble i mai 2006 solgt "som den er" for kr 2.530.000,-. Overtakelsen fant sted 21.06.2006. I mars 2008 reklamerte kjøper til selskapet over fuktskader på betong i kjeller. Det ble anført at skadene skyldes dreneringen, som ble opplyst i salgsdokumentene å være lagt i 2004. Selskapet rekvirerte takstmann til å besiktige boligen, og takstmannen konkluderte med at det ikke var noe i veien med boligens drenering. Fuktskadene skyldtes ifølge takstmann kapillært oppsug fra grunn. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning av at det ikke var upåregnelig med slike skader i en eldre bolig. Videre hadde kjøper senket kjellergulvet etter overtakelsen. Kjøper rekvirerte egen takstmann som imidlertid slo fast at fuktskadene skyldes at drenering og knotteplast hadde blitt lagt feil i 2004. Kjøper anførte at de umulig kunne forvente slike skader ved boligens drenering som ble opplyst å være ny i 2004. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, og anførte at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Sekretariatet avsto under tvil kjøpers klage under den henvisning av at fuktskadene både skyldes oppsug fra grunn og feil ved drenering. Senking av gulv var videre noe kjøper måtte bære risikoen for. Kjøper har bedt om å få saken behandlet i KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 117 500,- eks. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder mangelsvurderingen etter avhendingslovens § 3-8, tiltrer KFE sekretariatets vurdering i det vesentlige. Sekretariatets vurdering følger av redegjørelsen.

For at det påberopte forhold skal representere en mangel etter avhendingslovens § 3-7, er det et vilkår at 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. Videre oppstiller loven et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene.

Når det gjelder opplysningen om at selger bidro som hjelpemann i forbindelse med dreneringsarbeidene, er disse for dårlig opplyst og dokumentert til at nemnda kan trekke noen rettslig slutning.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda anser også saken for å være for dårlig opplyst til at det kan foretas en tilfredsstillende vurdering av hvorvidt eiendommen er i vesentlig årligere stand enn klager kunne forvente, slik at forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum. Det foreligger motstridende opplysninger fra selskapets og klagers takstmann. De faktiske forhold blir derfor umulig å ta stilling til uten en umiddelbar bevisførsel, hvilket det ikke er adgang til overfor KFE.

Nemnda finner etter dette å måtte avvise saken fra behandling i det den anses for å være for dårlig dokumentert, samt at det er behov for umiddelbar bevisførsel. Det vises i denne sammenheng til § 5 B i mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-275

Enebolig ble i september 2007 solgt "som den er" for kr 1.350.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

Boligen inneholder

U.etg: Vaskerom/wc...kjøkken

1.etg: ...bad/wc

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger:

Når kjøpte du boligen? Svar: 2003.

Hvor lenge har du bodd i boligen? Svar: 3,5 år.

Pkt. 1. Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, for eksempel sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader? Svar: Nei.

Pkt. 7. Kjenner du til sopp, råteskader...? Svar: Nei.

Pkt. 8. Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner? Svar: Nei.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I verdi- og lånetakst datert 13.06.2007 (**bilag 4**) ble det opplyst:

Sammendrag:

Bebyggelse: ... Byggeår 1978. Middels boligstandard...

Pkt. 200 Bygningen generelt

.. Bygningens el.anlegg og røranlegg og piper og ildsteder er ikke kontrollert av takstmannen da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde/kontrollansvar. I verdiberegningen er dog tatt hensyn til det generelle helhetsinntrykket av disse installasjonene slik de framkommer på besiktigelsesdagen.

Generelt viser statistikken at de fleste hus etter noen år får en eller flere merknader bl.a. el.anlegg...

Pkt. 250 Overflater, generelt (her medtatt innvendige overflater...)

Gulver: Laminatgulver. Vinylbelegg. Fliser.

Vegger: Trepaneler. Tapet/strie. Fliser.

Himlinger: Mest plater. Trepanel i himling.

Takstmannen har lagt til grunn mye innvendig oppussing ved nyinnflytting.

Pkt. 310. Sanitærinstallasjoner, generelt:

I u.etg er wc (eldre) + vaskekum.

Forenklet oppussing på gulv m/laminat. Naturlig med oppgradering av dette rommet.

Badet har dusjkabinett + vask + innredning + wc. Forutsetter bl.a bruk av dusjkabinett – da ikke opplyst hvordan underlagsarbeider er utført på badet.

Kjøper overtok eiendommen 21.09.2007 (**bilag 1**). I brev av 24.09.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over mangler på bad i 1.etg, vaskerom og kjøkken i underetasje, det elektriske anlegget, samt utvendig panel/vegg. I reklamasjonen opplyste kjøper:

”1.etg: Bad på fliser oppsprukket bak dusjkabinett, ikke membran i sluk. Slår ut med fuktmåler.

Kjelleretg: På bad og kjøkken lå det en type treflis oppå vanlig beleggtregulv, på begge stedene er belegget mugnet og fuktmåleren slår ut vesentlig mange steder. Bl.a. i vegg på kjøkkenet.

Utover dette ser det ut som en del av det elektriske anlegget er i dårlig stand. Noe ikke L-verket vil godta ved ettersyn.

Samt utvendig vegg som skiller mot naboen.”

Vedlagt reklamasjonen fulgte skaderapport av takstmann Per Låche datert 04.10.2007 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

Skadeomfang:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Badet i 1.etg:

Fukt bad dusjkabinett. Fliser har løsnet fra gulv og oppover. Fukt målt i hele gulvet + nedre del av vegger – gulv – og veggfliser byttes. Gips og isolasjon i vegg antas også skadet.

Vaskerom i kjeller:

Skader på laminatgulv + ullpapp. Noe skader på veggplater mot gulv. Fukt i hele gulv samt muggsopp.

Kjøkken i kjeller:

Laminatgulv + to lag papp. Underskap i kjøkkeninnredningen (ca. 5 Lm) er råteskadet mot gulv. Gipsvegg bak innredning har fuktskader, ca. 30 cm opp – anbefales å skjære ca. 50 cm fra gulv og sette inn spikerslag og gips.

Utvendig panel:

Råteskadet mot nabo i nord, ca. 12 m².

Konklusjon:

Bad i 1.etg:

Det er sannsynligvis ikke membran på badegulv, da det ikke kommer ut noe i sluk – ikke ved topp eller ved klemring i sluk. Det stilles også spørsmål om det er noe membran på vegger, da fliser har løsnet.

Vaskerom:

Laminat og ullpapp er ikke å anbefale i våtrom, da ullpappen trekker til seg fuktighet og utvikler muggsopp – senere fuktskader.

Kjøkken i kjeller:

Sannsynlig søling med vann fra vask og lignende som har medført skader.

Elanlegg:

Bør gjennomgås i sin helhet av autorisert el.installatør. Ledninger uten støpsel rett i kontakt. Ledninger er løse mange steder i huset. Ledning til v.v.bereder går rett gjennom hull i veggen – uten trekte rør.

Utbedringskostnadene ble i rapporten beregnet til kr. 95.874,- eks. mva. Vedlagt rapporten fulgte bilder av skadene.

Selskapet avslø kjøpers reklamasjon i brev av 09.10.2007 (**bilag 7**). I avslaget ble det anført:

"Nbi angir levetid for ulike bygningsdeler. Våtrom, bad og vaskerom har angitt levetid mellom 10-20 år. Innenfor dette tidsintervallet vil det være påregnelig med vedlikehold og utskiftning. Dette er således forventbart intervallmessig vedlikehold, og følgelig ingen rettslig mangel. I dette tilfellet er disse rommene 29 år, og klart overstedet forventet levetid.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I tillegg fremkommer det av taksten at vaskerommet, at dette anbefales oppgradering. Og for badet er det uttrykt usikkerhet ift badets beskaffenhet, og anbefaler dusjkabinett av den grunn.

Hva gjelder kjøkken, og overflater som må skiftes uttales det i taksten at det må påregnes mye innvendig oppussing.

Noe råteskadet utvendig panel, fremkommer av bilder dere har fremlagt i skaderapporten, som synlige. Synlige forhold kan ikke påberopes som mangler. I alle tilfelle vil dette ikke representere et slikt vesentlig avvik som kreves etter avhendingsloven, da 29 år gammelt trevirke må forventes vedlikeholdt.

El.anlegg er også noe som må forventes vedlikeholdt etter 29 år, i tillegg fremkommer det av bilder at forhold vedr dette er synlig for dere.”

Kjøper påklaget selskapets avslag i e-post av 11.10.2007 (**bilag 8**). I e-posten anførte kjøper:

”At vi kjøper et hus som trenger en del overflate behandling/oppussing er en helt annen sak enn det du nå poengterer. Det faktum at det er så mye mugg/råte i boligen at vi ikke kan flytte inn er saken. Skadene er såpass store at tidligere eier må ha vært klar over problemet. Selv om det står i prospektet at man må påregne en del til oppussing går ikke dette på mugg og fukt. Ber om at du ser gjennom saken en gang til og revurderer synspunkt. I skap på kjøkkenet var det umulig å se på visning da alle skap var fulle, man kan jo ikke begynne å dra ut det folk har i hjemmet sitt. Og når det går på gulvene kunne vi ikke vite at det var mugg/fukt før vi fjernet det. Og når det gjelder badet var det ingen grunn til å mistenke noe da vi fikk beskjed om at det nylig var pusset opp, og de løse flisene var skjult bak dusjkabinett. Plater i vegg må også byttes, dette går ikke som vanlig oppussing.

Dersom deres standpunkt ikke endres vil vi ta kontakt med advokat.”

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og tilskrev selskapet i brev av 19.11.2007 (**bilag 9**). Vedlagt brevet fulgte en tidligere eiendomstakst på boligen av 28.07.2003, som selger hadde fått forelagt seg da han kjøpte boligen (**bilag 10**). I taksten fremgikk det:

Pkt. 6.2 Fradrag på grunn av byggemåte og planløsning:

... Det ble på badet målt med fuktmåler (protimeter MMS) det gav utslag på fukt rundt og i nærheten av sluk, tvilsom løsning membran/sluk.

Pkt. 7. Hovedbygning, samlet teknisk vurdering:

... Det er gitt reduksjon for gulv på bad, eller er det gitt reduksjon for normal elde/slitasje.

I oversendelsesbrevet (**bilag 9**) anførte kjøpers advokat:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"1. Innledning

Det vises til Protector's avslag sendt på e-post den 9.10.2007. I ettertid har det kommet frem enkelte nye opplysninger som gjør at saken, etter min mening, står i et noe annet lys.

2. Fuktproblemene på badet i førsteetasje:

Det fremkommer ikke fra selgers takst eller prospekt at det var fukt på badet i første etasje. Tvert imot har selger krysset av for at han ikke kjente til at det skulle være feil i tilknytning til våtrommene, jf. egenerklærings skjema til Protector, datert 31.05.2007.

Da selger i sin tid kjøpte eiendommen skal han imidlertid ha blitt forelagt takst, utført av Tor Helge Randem ... Fukten rundt sluket, som omtales i Randems takst, har utviklet seg slik at fuktproblemet i dag fremstår som langt mer alvorlig.

Selger burde ha formidlet opplysningene vedrørende fukten. Kjøper hadde da sannsynlig undersøkt og oppdaget fuktproblemet.

3. Sopp og fukt på kjøkken og vaskerom

... Både med hensyn til lukt og synsinntrykk finner vi det underlig at selger ikke var klar over forholdet. Som bildene viser hadde noe av soppen forplantet seg opp på den nederste delen av veggen. Videre var det synlige råteskade inne i kjøkkeninnredningen mot gulv, jf. Låches takst, dette forholdet måtte selger være kjent med.

Soppangrepet er for øvrig så massivt at kjøper ikke har turt å flytte inn i boligen.

4. Råteskade på panel

En del av det utvendige panelet er så råttent at det er mulig å pille av store biter med fingrene. Selger måtte vite om dette forhold.

5. Boligens størrelse

Det kan se ut som det oppgitte areal for boligen i selgers takst ikke er riktig. Kjøper vil komme tilbake til dette punkt. Hvis det viser seg at det er avvik vil vårt økonomiske krav justeres opp... "

Kjøpers advokat nedla påstand om at de reklamerte forhold representerte mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt. Det ble fremmet krav om prisavslag/erstatning pålydende kr. 119.842,-.

I brev av 30.11.2007 ettersendte kjøpers advokat analyserapport fra Mycoteam AS datert 20.11.2007 (**bilag 11**). Det hadde blitt tatt prøver av kjøkken og bad. Rapporten avdekket følgende:

"Vurdering

Det er funnet rik vekst av muggsopp på den tilsendte prøven. Vi er ikke kjent med skadebildet i detalj, men ut i fra analyseresultatet kan vi si at vi ofte finner vekst av *Chaetomium* og *Stachybotrys* i forbindelse med lekkasje.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ettersom det ikke er akseptabelt med muggsoppvekst i oppholdsrom eller inne i lukkede konstruksjoner må skadeomfanget i rommene undersøkes nærmere før utbedringstiltak iverksettes, ved å avdekke oppfuktede konstruksjoner og kontrollere andre bygningsmaterialer for eventuell soppvekst.”

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 02.12.2007 (**bilag 12**). Selskapet opprettholdt sitt tidligere inntatte standpunkt:

”Vi mener det er gitt klare risikoopplysninger i taksten vedrørende tilstanden både på bad 1.etg og wc/vaskerom i underetg...

I tillegg skal det bemerkes at boligen er fra 1978, og dermed 29 år gammel. Man kan ikke ha de samme forventninger til en eldre bolig som til en ny bolig. I dette tilfellet er det en eldre bolig, som det i tillegg er gitt opplysninger som gir grunn til å senke forventningene tilsvarende...

Hva gjelder utvendig panel vil det være naturlig at dette må forventes vedlikeholdt. F.eks at noen utsatte bord må skiftes. Dette er et naturlig og forventbart vedlikehold når man eier bolig. Som nevnt tidligere fremstå en del av bordene synlig skadet. Synlige forhold er det ikke nødvendig å opplyse om. Det kan heller ikke anses som et vesentlig avvik fra hva som kunne forventes.

Således anser vi det ikke for å foreligge en rettslig mangel verken etter avhl. § 3-9 1. Eller 2. alternativ.”

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 04.02.2008 (**bilag 13**).

Sekretariatet ga kjøper medhold i sitt krav knyttet til bad i 1.etasje, i brev av 29.02.2008 (**bilag 14**). Når det gjaldt de øvrige reklamerte forhold anførte sekretariatet:

”Avhl § 3-7, manglende opplysninger:

Vaskerom/kjøkken i kjeller:

Sekretariatet kan ikke se at fuktskadene representerer en mangel etter avhl § 3-7. Det opplyses i verdi- og lånetaksten at det vil være naturlig med en oppgradering av dette rommet. Det er ikke faste holdepunkter for at selger har gitt manglende opplysninger, og forholdet kan ikke gjøres gjeldende som mangel.

Utvendig panel:

Som det fremgår av bildene vedlagt skaderapporten er råteskadene på det utvendige panelet etter sekretariatets skjønn synlige forhold for kjøper. Synlige skader er det ikke nødvendig å opplyse om, og det representerer således ikke en mangel etter avhl § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Elektrisk anlegg:

Sekretariatet kan ikke se at det er gitt mangelfulle opplysninger vedrørende det elektriske anlegget, da det fremgår klart av bildedokumentasjonen at dette var synlig for kjøper. Det er dessuten opplyst i verdi- og lånetaksten at elektriske anlegg vil få en eller flere merknader etter noen år. Som nevnt regnes ikke dette som mangel etter avhl § 3-7."

Sekretariatet fant heller ikke at skader på vaskerom/kjøkken i kjeller, utvendig panel og elektrisk anlegg, representerte en mangel i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt.

Når det gjaldt bad i 1.etasje, fikk kjøper imidlertid medhold i sitt krav:

"Det fremgår av verdi- og lånetaksten som kjøper fikk forelagt seg før salget at det ikke er opplyst hvilke underlagsarbeider som er utført på badegulvet. Det kan da stilles spørsmål om hvorfor selger ikke opplyste om at det ble målt fukt rundt og i nærheten av sluket, samt tvilsom løsning av membran/sluk på badet i eiendomstaksten av juli 2003. Det ble videre foretatt en reduksjon av boligens tekniske verdi nettopp grunnet gulvet på badet. Etter sekretariatets skjønn er dette opplysninger som selger var klar over på avtaletidspunktet. Han skulle derfor ha opplyst om dette forhold.

Spørsmålet blir deretter om mangelen har virket inn på avtalen mellom partene etter avhl § 3-7, 2.pkt. Slik sekretariatet ser det blir vurderingen i dette tilfellet hvorvidt innholdet i avtalen ville blitt et annet for en kjøper i sin alminnelighet, dersom kjøper forut for avtalen var kjent med innholdet i den tidligere takst, knyttet til fukt på badet, samt den tvilsomme membranløsningen.

Sekretariatet er av den oppfatning at opplysningene selger kjente til ville ha virket inn på avtalen mellom partene. Det vises i denne sammenheng til at et bad er en bygningsdel som i alminnelighet er av stor betydning for kjøper. Opplysningene i verdi- og lånetaksten er ikke tilstrekkelige for at kjøper kunne legge til grunn at badet hadde fuktskader. Slike forhold må fremheves særskilt i salgsdokumentene slik at kjøper blir gjort oppmerksom på skaderisikoen.

Med bakgrunn i det ovennevnte finner sekretariatet at forholdene vedrørende fukt på badet representerer en mangel på eiendommen etter loven, jf avhl § 3-7."

Selskapet ble i avgjørelse bedt om å vurdere på nytt forholdet knyttet til tilbakeholdte opplysninger på bad i 1.etasje, jf. avhl § 3-7.

Kjøpers advokat sendte saken inn til Askim Forliksråd, i forliksklage datert 01.02.2008 (**bilag 15**). Kjøper fastholdte her sitt krav om prisavslag og erstatning.

Selskapet innga tilsvar til forliksklagen, i prosesskrift datert 15.03.2008 (**bilag 16**). Selskapet avslø igjen kjøpers krav, og bemerket:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Opplysningsplikten

Det bestrides at det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger vedrørende de påreklamerte forhold.

Det skal knyttes særlige bemerkninger til det anførte forholdet bad, hvor KFFE ikke er enig i selskapets vurdering.

Da selger Tawfig kjøpte Frøysveis 29, ble det opplyst i eiendomstakst, jf. forliksklagens bilag 2, at: "Det ble på badet målt med fuktmåler (protimeter MMS) det gav utslag på fukt rundt og i nærheten av sluk, tvilsom løsning membran/sluk."

Da klager kjøpte boligen ble det opplyst i verdi- og lånetakst:

"Badet har dusjkabinett+vask+innredning+wc. Forutsetter bl.a bruk av dusjkabinett- da ikke opplyst hvordan underlagsarbeider er utført på badet".

Det skal også bemerkes at baderommet er fra byggeår, og således 29 år gammelt.

Vi er derfor av den oppfatning at det ikke er fremsatt mangelfulle eller uriktige opplysninger.

Dersom man skulle komme til at det er fremsatt mangelfulle opplysninger er det dennes side klare oppfatning av at dette uansett ikke ville ha vært egnet til å virke inn på kjøpsavtalen, dersom opplysning om målt fukt rundt sluk hadde blitt opplyst. Det vises her til at badet er 29 år og har klart utlevd sin forventede levetid. Særlig når man ser dette i sammenheng med de opplysninger som er gitt vedrørende usikkerheten på rommets beskaffenhet...

Prisavslaget størrelse

For det tilfelle at man finner at dette er en rettslig mangel blir spørsmålet om prisavslagets størrelse. Prisavslag skal gjenopprette balansen i kontraktsforholdet. Man har her kjøpt et bad utgått på levetid med risikoopplysninger. En oppussing/oppgradering/renovering vil medføre at man faktisk får noe annet og bedre enn det som ble kjøpt..."

Askim Forliksråd fant at det ikke forelå tilstrekkelig grunnlag til å avsi dom. Saken ble innstilt i avgjørelse av 04.04.2008 (**bilag 17**).

Kjøpers advokat ba om å få saken oversendt til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 15.05.2008 (**bilag 18**). Her ble det anført:

"Det vises til sekretariatets beslutning, datert 29.2.2008.

Protector har ikke kommet med noe tilbud slik sekretariatet har anmodet selskapet om å gjøre. Det bes derfor om at saken behandles i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Før klagen tas til behandling bes det om at saksbehandler hos Protector oversender den seneste korrespondansen mellom partene."

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-362

Enebolig ble i mai 2006 solgt "som den er" for kr 2.530.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

"Standard:

... Det er drenering på 3 sider (ikke siden med terrassen) i 2004. "

I egenerklæringsskjemaet (**bilag 3**) opplyste selger:

"Spm: Når kjøpte du boligen? Svar: 2001, april.

Spm: Hvor lenge har du bodd i boligen? Svar: 5 år.

Spm. 4: Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/Kjeller? Svar: Nei.

Spm. 10: Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer? Svar: Nei."

I boligsalgsrapport datert 05.04.2006 (**bilag 4**) fikk kjøper blant annet opplyst:

"Konklusjon tilstand

Boligen er betydelig oppgradert i de senere år, den fremstår som attraktiv i dagens marked ... Det er foretatt fuktsøk (med Protimeter MMS, fuktindikator) flere steder uten at det kunne påvises unormale fuktansamlinger de steder det ble søkt, litt kjellerrått anses som normalt...

Drenering

Beskrivelser: Eier opplyser at det er ny drenering på 3 sider.

Vurderinger: Det kunne ved befaringen ikke påvises unormal fuktighet i kjeller, litt kjellerrått i overgang gulv/vegg i kjeller anses som normalt. Det settes ikke tilstandsgrad på eventuell drenering da denne ikke er synlig.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

Kjøper overtok eiendommen 21.06.2006 (**bilag 1**). I brev av 03.03.2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (**bilag 5**). Det ble reklamert over fuktskader på innvendig betong i boligens kjeller. Det ble anført at skadene skyldes feil ved dreneringen. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"...har den siste tiden oppdaget store fuktskader på innvendig betong i kjeller. Fuktskadene vises på vegger hvor ny drenering (2004) skal være lagt. Dette skyldes (i følge entreprenør) mangelfull eller feil ved drenering.

Vi har engasjert entreprenør i forbindelse med legging av belegningsstein på gårdsplassen. Entreprenør, Gol Stein og Skifer, påpeker at drenering er dårlig/mangelfull og at dette før utbedres før legging av stein. Kostnaden ved å utføre ny drenering etter legging av belegningsstein vil bli langt høyere, da steinen må tas opp for så å legges på nytt etter ny drenering...

Grunnmurspappen som er lagt er lagt for stramt, noe som har ført til synlige rivt i pappen. Dette gjør at vannet står direkte inn mot mur, og fuktskader har oppstått. Dreneringen må derfor gjøres på nytt på de 3 sidene av huset som ble drenert i 2004. Dette er en jobb som entreprenøren estimerer til ca. 1500 kr. pr. meter. Fordelt på 29 meter (3 sider) blir dette kr. 43 500 + mva...

... I salgsprospektet for boligen fremkommer det under "Standard" at det er lagt ny drenering på 3 sider i 2004. I boligsalgsrapporten/takst fremkommer under punkt "Drenering" at det er ny drenering på 3 sider, og at normal levetid for drenering er 40-60 år. I vår kjøpsprosess var dette informasjon som vi tok hensyn til ved kjøp av eiendommen."

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte bilder over drenering/grunnmur (**bilag 6**).

Selskapet forelå reklamasjonen for selger, som innga sine kommentarer i e-post datert 13.03.2008 (**bilag 7**). I e-posten opplyste selger:

"De forhold det er reklamert over kjente vi ikke til mens vi bodde i huset. Vi trodde jobben ble fagmessig riktig utført. Under dreneringsarbeidet var det ikke tegn til sprekker på pappen. Det vi har sagt til kjøper er det som står i salgsdokumentet om når dreneringen ble utført."

Vedlagt selgers e-post fulgte kvittering fra entreprenør som utførte dreneringsarbeidet i 2004, datert 31.08.2004 (**bilag 8**). Dreneringen ble utført av Jan Thore Anundskås, og arbeidet kostet kr. 41 540,- inkl. mva.

Selskapet rekvirerte takstmann til å befare boligen, og det ble utarbeidet skaderapport av Takst AS v/ takstmann Gunnar Halvorsen datert 06.04.2008 (**bilag 9**). På befaring deltok også entreprenør Anundskås som utførte dreneringsarbeidet i 2004. Halvorsen avdekket ikke noen feil ved dreneringen på befaring. Av rapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"2.2. Konklusjon

Ved befaringen ble det gravd opp på to steder for å se om det kunne være sprekker i grunnmursplast lenger nedover, det var det ikke.

Et annet punkt var dette med små hull helt øverst i plasten, det ble gitt en forklaring på hvorfor de var der og hva som kunne gjøres for å eliminere dette forholdet.

Det var å kappe plasten litt lenger ned på veggen, i linje med terreng og flytte grunnmurslist dit ned. Kjøper tok også opp det forholdet om at det var synlige fukt skjolder og saltutslag nederst på mur vegger, inne i kjeller.

Dette ble kjøper forklart at det ville være uansett ny drenering, all den tid husets betongfundament, står i kontakt med bakken og suger til seg fukt som er i grunnen.

Det forholdet får ikke en "ny" drenering gjort noen ting med.

Ved befaringen så ga fuktindikator utslag på alle vegger også vegger av mur inne i huset, hvilket også bare viser/bekrefter denne problemstillingen.

Det er med andre ord ikke funnet eller gitt noen indisier på feil ved drenering, som har en sammenheng med de forhold som kjøper mener.

Et annet vesentlig punkt er at feil eller ikke på den dreneringen som ble gjort i 2004, ikke betyr noen ting slik som situasjonen er i dag. Dette fordi kjøper har senket hele gulvet i kjeller ca. 15-20 cm i fra opprinnelig nivå. Det betyr at det må legges ny drenering uansett.

3.1. Utbedring

Ny drenering må legges, fordi kjøper har senket kjellergulvet, slik at nytt nivå på kjellergulv ligger under drensledning. Men dette er forhold som selger ikke har noe forhold til."

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 10.04.2008 (**bilag 10**). Av avslaget hitsettes:

"Det er ikke dokumentasjon som gir grunnlag for ansvar etter avhl § 3-7 eller § 3-8. Spørsmålet er derfor om det foreligger skjult feil som medfører at eiendommen totalt sett er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med i forhold til det man kunne forvente, jf avhendingslovens § 3-9, 2.pkt...

... Kjøper overtok boligen i juni 2006. Det er ikke fremsatt reklamasjon før i mars 2008. Dette tyder på at dreneringen har fungert som tiltenkt. I motsatt fall forbeholder selskapet retten til å anføre at reklamasjonen ikke er fremsatt "innen rimelig tid", jf. § 4-19...

... Det er opplyst i salgsdokumentene at boligen er fra 1948. Det er opplyst at ny drenering er lagt på tre sider. Det er opplyst at det er litt kjellerrått i overgang gulv/vegg, noe som er normalt i eldre boliger.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selv om man i 2004 skiftet dreneringen vil dette ikke forhindre kapillært oppsug fra grunnen all den tid betongfundamentene i boligen står i kontakt med bakken. Det er dette som er tilfelle i Villaveien 8 og må anses normalt i bygninger av denne alder. Slike forhold utgjør ingen mangel ved bolig solgt "som den er".

Ved befaringen 01.04.08 ble det også avdekket et sted hvor rør penetrerer dreenspappen. Dette vil imidlertid enkelt og rimelig kunne utbedres og utgjør ingen vesentlig mangel ved bolig solgt "som den er".

På bakgrunn av rapporten finner selskapet at eiendommen på overtakelsestidspunktet i 2006 ikke var beheftet med feil/skader som medfører ansvar for selger."

Kjøper rekvirerte egen takstmann til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet takstrapport av Drammen Takstsenter v/ takstmann Knut-Erik Haugan datert 13.04.2008 (**bilag 11**). Av skaderapporten hitsettes:

"Skadet del:

Fukt i mur i kjeller grunnet feil/skader på drenering...

Skadeårsak:

Knotteplast og drenering er lagt feil, og det er en rekke spikerhull, sprekker og hull i knotteplasten som medfører at det kommer vann til grunnmuren. Det antas også at det mangler knotteplast ved deler av inngangsparti. Entr. Rune Ansjøen, har også gravd under mur i bakkant ved inngangsparti uten å treffe på knotteplast. Drenerør ligger ikke dypt nok under kjellergulv, slik at det blir stående vann i grunnen som trekker opp i betongen. (Se vedl. foto og vedlegg fra byggforsk).

Skadeomfang:

Det må legges om drenering og knotteplast på 3 vegger rundt boligen...

Sum:

Kr. 52 500,- eks. mva."

Vedlagt skaderapport fulgte bildedokumentasjon over skadeforholdet, samt vedlegg fra byggforsk vedrørende fuktsikring av bygninger (**også bilag 11**).

På bakgrunn av takstrapporten til Drammen Takstsenter, ble selskapets avslag påklaget av kjøper i e-post datert 16.04.2008 (**bilag 12**). I e-posten anførte kjøper:

"... I følge takstmann Knut Erik Haugan i Drammen Takstsenter konkluderes skadeårsak med feil utførelse ved legging av knotteplast og drenerør. Dette er en helt annen beskrivelse og konklusjon enn konklusjon til Gunnar Halvorsen (Protector).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Jeg ønsker at du tar ny skaderapport til etterretning, og behandler saken på nytt i lys av ny informasjon. Som du allerede vet ønsker vi en rask tilbakemelding da ny drenering må legges for videre arbeid på tomte.

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 22.04.2008 (**bilag 13**). Det ble fastholdt at det ikke var grunnlag for ansvar etter avhl. § 3-7 eller 3-8. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, anførte selskapet:

"Selskapet finner at dreneringen har enkelte feil, men at disse sett i en helhetsvurdering ikke medfører et "vesentlig" avvik fra det som er avtalt. Tidspunktet for den mangelsvurderingen som skal gjøres er ved overtakelsen i juni 2006. Spørsmålet er om eiendommen på dette tidspunkt, i sin helhet, var i "vesentlig ringare stand". Vi vil i det følgende redegjøre nærmere for vårt standpunkt.

Boligen er bygget på slutten av 1940-tallet med datidens byggeskikk. Fundamenter er satt direkte i leirholdig grunn og vil alltid ha et fuktoppsug (kapillært oppsug fra grunnen) av et visst omfang. selv om man i 2004 la nye drenerør og vortepapp på tre sider av boligen, vil ikke dette kunne medføre en tørr eller fuktfri kjeller, kun en forbedring av forholdene. Fuktforholdene i kjelleren må ses i lys av at dette ikke er en ny bolig, men en eldre bolig hvor det er gjort enkelte tiltak for å bedre typiske og påregnelige svakheter i eldre boliger. Kjøper kunne etter dette ikke forvente en helt fuktfri kjeller ved overtakelsen i 2006...

... Kjelleren har fungert etter sitt formål i selgers eiertid. Ved utarbeidelsen av Boligsalgsrapporten i mars 2006, fant takstmann Espen Palmberg at det i kjelleren ikke kunne påvises "unormal fuktighet i kjeller, litt kjellerrått i overgang gulv/vegg i kjeller anses normalt". Dersom en kjøper ette overtakelsen velger å senke kjellerens gulv vil dette medføre endringer i forutsetningene for kjellerens fuktforhold. Tiltak som må gjøres i forbindelse med endrede forutsetninger må kjøper selv bære risikoen for og skal ikke belastes selgersiden...

... I følge fremlagt takstrapport fra Drammen Takstsenter er kostnadene estimert til kr. 52 500,- eks. mva (kr. 65 625,- inkl. mva). Utbedringskostnadene utgjør etter dette omkring 2,6 prosent av kjøpesummen. Sett i sammenheng med domstolens praksis, utgjør skadene ikke en vesentlig mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Etter en helhetsvurdering har selskapet kommet til at forholdene det er reklamert over ikke medfører ansvar for selger etter avhl. § 3-9."

Kjøper ba selskapet om å revurdere sitt standpunkt i brev av 09.05.2008 (**bilag 14**). Her anførte kjøper:

"Den entreprenør som skulle utføre arbeid ved drenering i Villaveien 8 har trukket sitt pristilbud på drenering. Det er derfor innhentet nytt pristilbud på drenering 3 sider. Se vedlagt rev. rapport fra Drammen takstsenter ved Knut-Erik Haugan grunnet entreprenørens trekking av tilbud.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Jeg forholder meg til at dreneringen er mangelfull, og har reklamert innen rimelig tid fra det tidspunkt jeg ble kjent med dette nå i vår.

Jeg finner også rapport fra takstmann på oppdrag av Protector for firmavennlig, dvs. gjenspeiler ikke de faktiske forhold ved drenering da selger har opplyst at den var ny i 2004, samt at takstmann ikke visuelt har undersøkt drenering.

For øvrig har mitt arbeid i kjeller under noen omstendighet ingenting med mitt mangelskrav som jeg har gjort gjeldende. Viser til reklamasjonsrapport der det fremkommer hull knotteplast som medfører at det kommer inn vann til grunnmuren.

Når det er opplyst at drenering er ny i 2004, har enhver kjøper berettiget forventninger at det er av vanlig god kvalitet for det arbeid som er utført etter gjeldende forskrifter på det tidspunkt hvor ny drenering ble lagt.

Når selger ikke har tatt noen som helst forbehold i kjøpet har vi forventinger om vanlig god kvalitet på arbeidet som ble utført i 2004. Drens skal da samsvare med avtale, hvis ikke foreligger det mangel...

Jeg er uenig i deres lovforståelse, og vil hevde at § 3-8 supplert med alminnelige kontraktsrettslige prinsipper "slår gjennom" § 3-9. "

Vedlagt kjøpers brev fulgte revidert skaderapport av Drammen Takstsenter v/takstmann Knut-Erik Haugan datert 09.05.2008 (**bilag 15**). Her ble utbedringskostnadene endret til kr. 117 500,- eks. mva.

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 21.05.2008 (**bilag 16**). Her ble det anført:

"Til den endrede takstrapporten av 13.04.08 har selskapet konferert med to takstmenn. Selskapet kan ikke se at det fremkommer opplysninger som endrer vårt tidligere standpunkt.

Kjøper har påberopt ansvar etter avhl. § 3-8. Dette er ikke spesifisert nærmere. Selskapet finner ikke grunnlag for ansvar etter § 3-8. De opplysninger som er gitt ved salget er riktige. Kausalitetskriteriet er uansett ikke oppfylt.

Når det gjelder ny innhentet takst registrerer selskapet at tidligere løpemetertillegg for dreneringen kr 1500,- nå er øket til kr. 2500,-. Selskapet har konferert med ulike takstmenn og er av den oppfatning at dette ligger i øvre prissjikt og at man fint kan finne entreprenører som er villig til å utføre dreneringsarbeid med løpemetertillegg under kr 2500,-. Til dette vises at også firmaet Gol Stein og Skifter tidligere har gitt tilbud med løpemetertillegg kr 1500,-. Dette er likevel ikke avgjørende for vår konklusjon."

Kjøper ble i avslaget informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 05.06.2008 (**bilag 17**). Når det gjaldt skaderapport rekvirert av selskapet v/takstmann Halvorsen av 06.04.2008, anførte kjøper:

"Klager finner denne rapporten for firmavennlig, dvs. at den ikke gjenspeiler de faktiske forhold ved drenering da selger har opplyst at den var ny i 2004, samt at takstmann ikke visuelt har undersøkt drenering. Det Halvorsen har sett av drenering som ble lagt rundt huset i 2004 er et område hvor vi gravde 20-30 cm under bakkenivå! Det fremgår av rapporten at klager uansett må skifte drens pga utgraving i kjeller. Dette er feil. Klager har ikke undergravd kjeller, men byttet ut masse i tidligere gulv med ny "moderne" masse som pukk, isolasjon og armering. Uansett ville densen – om den var korrekt lagt – ligget under nivået på kjellergulvet, samt at det heller ikke skulle være hull i knotteplast.

Under befaring fortalte Anudskås at selger var med som "hjelpemann" ved drenering i 2004, og at han ikke til enhver tid, som han selv sa, kunne følge med på hvordan hjelpemannen utførte dette arbeidet."

Vedrørende selgers opplysningsplikt, anførte kjøper i klagen:

"... Klager vil hevde at det foreligger mangel etter avhl § 3-8 ved eiendommen som følge av at det er opplyst av selger at drenering er ny i 2004. Det viser seg nå at disse opplysninger er misvisende formulert da arbeidet som ble utført i 2004 er mislykket..."

... I salgsprospektet for boligen forekommer det under "Standard" at det er lagt ny drenering på 3 sider i 2004.

I boligsalgsrapporten/takst fremkommer under punkt "Drenering" at det er ny drenering på 3 sider, og at normal levetid for drenering er 40-60 år. I vår kjøpsprosess var dette informasjon som vi tok hensyn til ved kjøp av eiendommen. Opplysningen er kausal.

Når det er opplyst at drenering er ny i 2004, har enhver kjøper berettiget forventninger at det er av vanlig god kvalitet for det arbeid som er utført etter gjeldende forskrifter på det tidspunkt hvor ny drenering ble lagt..."

... Når selger ikke har tatt noen som helst forbehold i kjøpet har vi forventninger om vanlig god kvalitet på arbeidet som ble utført i 2004. Drens skal da samsvare med avtalen, hvis ikke foreligger det mangel.

Feiloppfatningen som foreligger i denne sak, er skapt av selger ved at det er gitt opplysning som er positiv, og som er egnet til å fremme salget av eiendommen. Klager bør derfor kunne påberope § 3-8 i et tilfelle som dette..."

