

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 533

20.6.2016

**Saken gjelder:** Sviktende/ manglende drenering, fuktskader avhl § 3-9, annet punktum

### Innledning

Enebolig oppført i 1973 ble i 2015 solgt «som den er» fra et dødsbo for kr 4.700.000,-. I salgsdokumentasjonen var det opplyst om at standard stort sett var fra byggeår, og at en rekke bygningsdeler hadde fått TG 2 av taksmann pga alder. Det var opplyst at det var målt fuktverdier rett under grensenivå i vegg i kjeller. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at eiendommen delvis mangler drenering. Imidlertid har Protector Forsikring ASA hverken før eller etter behandlingen i sekretariatet protestert på at det delvis mangler drenering. Det synes dermed å være enighet mellom partene om at så er tilfelle.

Kjøper har anført at det forhold at det ved bygging av boligen ikke ble gitt dispensasjon fra teknisk forskrifts krav om drenering og at utbedringskostnaden tilsvarer 10,4 prosent av kjøpesummen tilsier at eiendommen avviker vesentlig fra det forventbare. Protector Forsikring ASA har anført at opplysningene om at boligen ble solgt fra et dødsbo, og at dreneringen hadde oppnådd en slik alder at det uansett måtte være påregnelig med utbedring tilsier at eiendommen ikke avviker vesentlig fra det forventbare.

Økonomisk omfang: kr 388.025,- (prisavslagskrav)/ kr 489.475,50 (påstått utbedringskostnad)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Etter en gjennomgang av saksdokumentene bemerker nemnda at saken fremstår å være svært dårlig opplyst. Følgende dokumentasjon mangler:

- Klagers reklamasjon, omtalt på side 2 i sekretariatets redegjørelse.
- Klagers brev til selskapet av 18.1.2016, omtalt på side 4 i redegjørelsen.
- Klagers brev til selskapet av 3.3.2016, omtalt på side 4 i redegjørelsen.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør at det faktisk var sviktende/manglende drenering på eiendommen. Det vises her til rapport fra Rudolf Hagen som følger som bilag 8 til redegjørelsen.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- I sin klage til KKFE, bilag 10 til redegjørelsen, fremlegges det ingen dokumentasjon som underbygger de anførte utbedringskostnadene.

I tillegg til ovennevnte, er det i liten grad opplyst hvilke grunnforhold som er ved boligen og det er heller ikke gjort rede for hvilke krav som gjaldt for drenering av bygg i dette området i 1973.

Med bakgrunn i den manglende informasjonen i saken, finner nemnda det ikke forsvarlig å foreta en realitetsvurdering av klagen. Klagen avvises derfor. Nemnda viser i denne sammenheng til Mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B og C.

### **Konklusjon:**

Klagen avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak nr 11874-002-1506

Enebolig fra 1973 ble i 2015 solgt «som den er» fra et dødsbo for kr 4.700.000,- jf. kjøpekontrakt **(Bilag 1)**

Forut for salget fikk kjøper seg forelagt salgsoppgave for eiendommen **(Bilag 2)**

Meglers prisvurdering av eiendommen var angitt til kr 3.990.000,-. I salgsoppgaven var byggeår satt til 1974, mens det var opplyst at ferdigattest var utstedt 29.06.1973.

Fra salgsoppgavens pkt om standard hitsettes:

*«... Kjelleren består av en del som hører til hoveddelen samt en egen innredet del med egen inngang. Hoveddelen i kjelleren har et vaskerom samt tre boder. Den andre delen av kjelleren er innredet som en egen leilighet. Denne delen består av vindfang, gang, bad/wc, kjellerstue med kjøkken og 2 hobbyrom.*

*Boligen har et gjennomgående behov for oppussing, men er allikevel i relativt god stand. Se boligsalgsrapporten for detaljer i forhold til standard.»*

I forbindelse med salget ble det utarbeidet boligsalgsrapport **(Bilag 3)**

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Fra rapportens konklusjon hitsettes:

*«Boligen er tilnærmet intakt fra byggeår. Det er få direkte feil og mangler. Flere bygningsselementer har redusert levetid derav Tg 2»*

Fra rapportens punkt om drenering hitsettes:

*«Normal levetid på drenering er 20-60 år. TG 2»*

Fra rapportens punkt om rom under drenering hitsettes:

*«All innredning i eldre kjellere re risikoeksponert for noe fukt og påfølgende fare for biologisk aktivitet. På befaringen var det rett under grenseverdier på fukt i nedre del av yttervegger. Tg 2 ...»*

Fra rapportens punkt om terrengforhold hitsettes:

*«Boligen ligger i et skrånende terreng, med manglende fall på terrengforhold fra muren, på 2 sider. Tg 2»*

I forbindelse med salget fikk kjøper seg forelagt egenerklærings skjema i forbindelse med eierskifteforsikringen. **(Bilag 4)**

Det var ikke foretatt avkrysninger i skjemaet. I skjemaets kommentarfelt var følgende inntatt:

*«Boligen selges som et dødsbo. Det gjøres derfor særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.»*

Kjøper reklamerte over avvik ved dreneringen 05.10.2015. Reklamasjonen er ikke forelagt KKFE.

Ved brev datert 07.10.2015 av slo Protector Forsikring ASA kravet **(Bilag 5)**

I forhold til avhendingsloven § 3-9, annet punktum anførte Protector Forsikring:

*«Boligen er bygget i 1974. Ved salg ble det ikke gitt opplysninger om at det i nyere tid skal være utført arbeid på drenering. [I] takstrapporten opplyses det at drenering gis en TG 2 [...] Det er viktig å lese opplysningene i tilstandsrapporten på bakgrunn av de rapportforutsetninger som er angitt innledningsvis i rapporten, som f eks a[t] rapporten er basert på laveste undersøkelsesnivå. Det fremgår videre at rapporten er utarbeidet ut fra besiktigelse av bygningen uten at det er foretatt bygningsmessige inngrep eller utført målinger som nødvendiggjør bruk av tekniske*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*hjelpemedler. Ut ifra opplysningene før salg måtte enhver legge til grunn at boligen ikke hadde nyere drenering og at byggeår måtte forventes.*

*SINTEF Byggforsk utarbeider tabeller som beskriver utskiftningsintervaller for ulike bygningsdeler. Normal levetid angis i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilken faktor som gjør seg gjeldende, slik som grunnforhold, eiendommens beliggenhet, utførsel og forurensning. For drenering angis en levetid på mellom 20-60 år, dette er også opplyst i boligsalgsrapporten. Innenfor dette tidsintervallet er det påregnelig med utbedring og rehabilitering, og man må være forberedt på at funksjonssvikt kan oppstå plutselig og videre påkostninger må tas innen rimelig tid. Alderen innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til kjøper når eiendommen som her er solgt med et «som den er» forbehold i kjøpskontrakten.*

*I tillegg til det overnevnte ble det før salg opplyst at takstmannen ved sin stikk kontroll observerte verdier, rett under grenseverdiene for fukt, i rom under terren. Rom under terreng blir gitt TG 2. Ytterligere blir det opplyst at boligen ligger i et skrånende terreng, «med manglende fall på terrengforhold fra muren, på 2 sider. TG2» TG 2 vil tilsi at det er middels kraftig symptomer på funksjonssvikt.*

*Opplysningene gitt før salg tilsa at enhver kjøper måtte forvente å påkoste dreneringen innen rimelig tid. Uavhengig av hvordan tilstanden til dreneringen i dag er når man graver opp, om den er lagt feil eller om den delvis ikke er eksisterende, var det påregnelig med påkostninger.*

*Dette får videre støtte i rettspraksis, viser til dom avsagt i Gulating Lagmannsrett LG-2006-49897 ... Lignende i denne saken var at dreneringen var fra 1971 og at det var gitt risikoopplysninger, blant annet om fallforholdet og påkjønning mot grunnmur.*

*Liknende uttalelse er gitt i Hålogaland lagmannsrett, LH-2013-51017, hvor det var svikt i en 31 år gammel drenering, også her uttaler retten at det ikke har avgjørende vekt om svikt skyldes ordinært vedlikeholdsbehov eller feil ved legging, dette fordi alder og opplysninger uavhengig tilsa at det var behov for oppgradering. Til sammenligning må det i inneværende sak legges itl grunn 41 år på dreneringen.*

*Vår vurdering er etter dette at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelig og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget jf. avhendingsloven § 3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav. Det følger av forarbeidene til § 3-9 at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt.*

*Videre er det i henhold til norsk rettspraksis kun kvalifiserte avvik fra forventbar stand som gir grunnlag for prisavslag/ erstatning når boligen er solgt «som den er». Tatt i betraktning påregnelig vedlikehold og alder, må forventningene som kan legges til grunn for det påberopte forholdet reduseres tilsvarende. Avhendingsloven forutsetter at kostnadene bør utgjøre en viss*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*andel av kjøpesummen for at forholdet skal anses som vesentlig. Domstolene har antydnet at utbedringskostnader som utgjør mindre enn 5-6 % av boligens kjøpesum, da fratrukket det (standardfradrag) du selv måtte forvente å påkoste ut i fra avtalen, taler mot å anse forholdet som vesentlig etter avhendingsloven § 3-9, 2 pkt.»*

Kjøper opprettholdt kravet ved brev/ e-post datert 18.01.2016 (Dokumentet er ikke forelagt KFFE)

Protector Forsikring ASA opprettholdt avslaget ved brev datert 25.02.2016 (**Bilag 6**)

Det ble i brevet anført at LB 2014-161701 ikke kan tillegges avgjørende betydning da det ikke fullstendig manglet drenering. Videre ble det anført:

*«... det påpekes at det iht byggeforskriften av 1969 ikke var krav til drensledninger, men det var tiltrekkelig at det ble lagt drenerende masser. Med dette forstår vi at dersom massene var selvdrenerende var det ikke påkrevd drensledninger, jf. byggeforskriften av 1969 kap. 42 nr. 5. Da drenerende masser tilstoppes og vaskes ut over tid kan det ikke legges til grunn at boligen ble oppført i strid med gjeldende regelverk.*

*Videre bestrides de omfattende kostnadene som legges til grunn for deres mangelsvurdering. Utbedringene som er planlagt representerer en betydelig standardheving som det må gjøres fradrag for, jf. f.eks LB-2008-143915.»*

Kjøper opprettholdt kravet ved brev/ e-post datert 03.03.2016 (Ikke forelagt KFFE)

Protector Forsikring ASA opprettholdt avslaget ved brev datert 18.03.2016. (**Bilag 7**)

Fra brevet hitsettes:

*«Hva gjelder de innvendige skader er det vår vurdering at det må gjøres et betydelig fradrag knyttet til disse arbeidene sett i lys av salgsdokumentasjonen som lå til grunn for kjøpekontrakten. Boligen er solgt med et gjennomgående behov for oppussing. Videre opplyses det i boligsalgsrapporten under «Rom under terreng» at «All innredning i eldre kjellere er risikoeksponert for noe fukt og påfølgende fare for biologisk aktivitet». Punktet er gitt tilstandsgrad 2. Bad i kjeller er opplyst å ha utgått på levetid og må påregnes oppgradert. Kjellerrommene har gjennomgående fått tilstandsgrad 2 og fremstår med behov for oppgradering. På [den] bakgrunn kan kjøper ikke kreve kostnader for innvendige oppgraderinger dekket av selger.*

*Det bemerkes for øvrig at det også er opplyst under Terrengforhold i boligsalgsrapporten at det er manglende fall fra muren på to sider av boligen, også dette har fått tilstandsgrad 2. Dette er en risikoopplysning som tilsier at det kan være en stor fuktbelastning på kjellerens vegger. Risikoen for å avdekke fukt er således betydelig.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Dere påpeker at det sprengt ut fjell i grunnen for å etablere byggegrop og anfører at det ikke var drenerende masser rundt. Når det sprenges ut byggegrop føres boligen [opp] på sprengstein som i seg selv er velegnede drenerende masser. Over tid vil massene tilstoppes da finmasser gradvis vil sive inn og tette de drenerende massene. Vi fastholder vårt standpunkt om at det ikke foreligger et avvik fra de byggeforskrifter som gjaldt ved oppføringen.»*

Takstøkonom Rudolf Hagen utarbeidet reklamasjonsrapport 09.04.2016. **(Bilag 8)**

Fra rapportens pkt «Innledende opplysninger» hitsettes:

*«Etter overtakelse av boligen er det oppdaget innvendig fukt i U. etg, da et garderobeskap ble fjernet i et soverom. Hjemmelshaver har foretatt oppgraving langs dørsiden, vestsiden og halve nordsiden utvendig, og der er det ifølge gitte opplysninger, påvist mangelfull drenering. Det er nå lagt ny drenering langs de angitte sidene på boligen. For å fullføre dreneringen langs alle veggene, må det fjernes betongbelegningssteiner i garasjen, og hovedtrappen og kjellertrappen må fjernes og reetableres.*

*Etter tidligere rapport (ikke forelagt KFFE) har hjemmelshaver nå åpnet opp i flere rom, og påvist skade i yttervegg øst i en bod som ligger mot soverom nord-øst.»*

Fra rapportens oppdragsbeskrivelse hitsettes:

*«... Undertegnede har ikke sett bilder eller kamerakontroll av mangelfull drens, og det kan derfor ikke utarbeide[s] rapport om dette, utover det som er nevnt under innledende opplysninger. ...»*

Fra rapportens punkt om påvisninger hitsettes:

*«1). **Soverom nord-øst i U. etg.** Ved befaringen var det åpnet opp i ytterveggene ut fra hjørnet mot nord-vest. Ved måling i bunnsemsen ... ble det målt 22,6 vektprosent fukt i semsen på nordveggen. På østveggen ble det målt 21,7 vektprosent fukt.*

*Det ble også registrert råteskader i bunnsemsen og i kubbinger som var lagt over bunnsemsen i begge veggene.*

*Forhudningspappen som ligger mot grunnmuren, går i oppløsning av fukt og noe muggsopp, der den er synlig i åpnet område.*

*Det var også noe misfarging i nedre del på enkelte av panelbordene på ytterveggene.*

*1.1). Ved måling ... i gulvsponen langs ytterveggene, ble det målt 23,4 vektprosent fukt ved østveggen, og 22,6 vektprosent fukt langs nordveggen.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Ved å føre forlengere ned mellom gulvet og semsen på østveggen, ble det påvist en indikasjon på fukt med 32,1 % fukt. Dette viser at det siver inn fukt langs veggen hvor det ikke er lagt ny drenering.*

*2). **Bod øst, mot soverom nord-øst i U. etg.** Hjemmelshaver hadde åpnet veggen mot soverom nord-øst, da befaringen ble foretatt. Det var mye råteskade i bunnsemsen og i nedre kant av standere, der dette var synlig i ca. 60 cm lengde. Det er påregnlige med tilsvarende skade langs hele veggens lengde i 325 cm lengde, da det ikke er drenering som er påvist på utsiden av veggen.*

*Det var også fukt i gulvet ved veggen, men ikke synlig svelling i gulvsponen.»*

Fra konklusjonen hitsettes:

*«0.1). ... De forhold som er vurdert, er innvendige råteskader i bindingsverk på innvendige utføring mot grunnmur og skader i oppført gulv. Etter det som er vurdert, er forholdet å anse som svikt i forhold til det referansenivået, som må legges til grunn ved vurdering av tilstand i forhold til det tidspunktet da eiendommen ble overdratt til nåværende kjøper.*

*1). **Soverom nord-øst i U. etg.** Råteskader og fukt er registrert i begge ytterveggene.*

*1.1). Fukt registrert i gulvsponen og under gulv.*

*2). **Bod øst, mot soverom nord-øst i U. etg.** Råteskade påvist bunnsems mot soverom nord- øst, og fukt i gulv.»*

Fra rapportens punkt om utbedring hitsettes:

*«1). **Soverom nord-øst i U. etg.** Utføringene med panel må rives på begge ytterveggene, og de bygges opp etter dagens regler. Ny panel på begge veggene, og panelet påføres beis.*

*Taklister beregnes nye på alle vegger. Vegghøyde over oppført gulv er 211 cm.*

*1.1). Nytt gulv med vinylbelegg, 22 mm gulvspon, 3 cm isopor med fuktsperre mot betonggulvet. Nye fotlister. Rommet er 2387x278 cm.*

*Fuktigheten i grunnmur og betonggulv tørkes ut for oppbygging.*

*2). **Bod øst, mot soverom nord-øst i U. etg.** Veggen rives i hele lengde på 325 cm. Ny vegg med 6» lakkert furupanel monteres, og panelet påføres lakk.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Ny 7 cm isolasjon, da den eksisterende isolasjon kan ha soppsporer. Ny bindingsverk med losholter, da panelet er montert stående. Taklister og forlister demonteres og monteres.*

*Elektriske komponenter demonteres og monteres. ...»*

Utbedringskostnaden ble vurdert til kr 68.922,- eks mva, fordelt på kr 14.238,- for rigg og drift, kr 32.275,- for tømmerarbeider, kr 5.901,- for malerarbeider, kr 2.925,- for gulvbelegg, kr 4.304,- for elektrikerarbeider og kr 9.279,- for rivningsarbeider.

Rapporten inneholdt 7 bilder av påviste forhold.

Nordbø Maskin AS ga 11.04.2016 tilbud på riving og gjenoppbygging av to trapper. **(Bilag 9)**

Det fremgår av rapporten at to trapper kan rives for kr 5.000,- eks mva pr stk., og gjenoppbygges for kr 15.000,- eks mva pr stk.

Saken ble klaget inn for KFFE ved brev datert 11.04.2016. **(Bilag 10)**

Fra klagen hitsettes:

*«[klager] reklamert 5.10.2015 over mangler ved drenering. Det var avdekket at det ikke var drenering rundt hele eiendommen, samt at det som var av drenering ikke fungerte ...*

*Det ble innhentet ytterligere ytterligere dokumentasjon som ble oversendt sammen med vår vurdering av saken den 18.1.16. ... Kravet har blitt utvidet til også å gjelde innvendige skader. Det ble presentert et krav på kr 465.111 i prosessvarsel den 3.3.16. ...*

*Kravet utvides ytterligere da det er avdekket større mangler innvendig.*

*Protector har ikke bestridt det faktum eller de utbedringskostnader som er presentert ...*

...

*I utgangspunktet er vi enig i at det er påregnelig at en drenering på ca 41 år kan ha blitt utsatt for funksjonssvekkelse og at en kjøper av en boligeiendom av denne årgang må påregne vedlikehold og eventuell utbedring på sikt.*

*Det som imidlertid er tilfelle i denne sak er at det ikke var lagt drenering rundt hele boligen. Dette er ubestridt. Foreløpig er det avdekket at det ikke er drenering rundt på boligens østside. Vestsiden er uten funksjon på grunn av en stor svange. Halve nordsiden og østsiden er ikke oppgravd enda.*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*På vestsiden starter drenerørret 1,5 meter fra sørvestre hjørne. Rør[e]t forsvinner under grunnmuren i nord-vestre hjørne og dreneringen er her lagt under sålen, - ikke langs grunnmur.*

*Protector har i brev av 18.3.16 anført at det ikke er nødvendig med drenering da grunnen er selvdrenerende. Til orientering har Protector ikke foretatt noen befaring.*

*Det bestrides at boligen kunne oppføres uten drenering.*

*Vedlagt følger melding om rørleggerarbeid fra 1973 med bunnledningsmelding som angir hvordan dreneringen skulle vært lagt med påtegning fra [klager] om hva som er avdekket.*

...

*Det fremgår av søknad om byggetillatelse, mottatt av [kommunenavn] kommune 26.4.1973 at drenering skulle legges i rør og føres til offentlig avløpssystem. Det er ikke gitt noen form for dispensasjon til å fravike drenering i byggetillatelse 29.6.1973.*

...

*Det må etter dette legges til grunn at drenering ikke er utført i henhold til dagjeldende byggeforskrift, søknad og byggetillatelse.*

...

*Den omstendighet at det ikke foreligger drenering er noe kvalitativt annet enn at en drenering mister funksjonsevne på grunn av alder. Jeg viser her til Borgarting Lagmannsrett sin avgjørelse i sak LB-2014-161701...*

...

*Gulating Lagmannsrett har i sak LG-2014-42455 tilkjennegitt samme standpunkt i forhold til en 28 år gammel bolig hvor det hadde vært mangler ved dreneringen fra dag 1. ...*

*Det anføres å foreligge en mangel etter 3-9, 2. pkt.*

*Videre anføres å foreligge en mangel etter § 3-2 (2) som sier at det foreligger en mangel om ikke eiendommen er i samsvar med offentligrettslige krav.*

*Det anføres at drenering ikke er lagt slik det foreskrive i byggeforskrift fra 1969, med endring fra 1972...*

...

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Den omstendighet at byggeforskriften ikke er fulgt slik det er beskrevet i denne sak er å anse som en vesentlig mangel.*

*Konsekvensen av at det ikke er drenering rundt hele boligen må langt på vei likestilles med at det ikke var drenering i det hele tatt. ...*

...

*Kravet utgjør kostnader med:*

<i>Grunnarbeider og drenering, iflg tilbud Nordbø Maskin AS</i>	<i>kr 208 100 (ikke forelagt KFFE)</i>
<i>Hage og belegningsstein, iflg tilbud Sola Hage og Anlegg AS</i>	<i>kr 145 250 (ikke forelagt KFFE)</i>
<i>Sum utbedring drenering</i>	<i>kr 353 350</i>

*I tillegg kommer utbedring av innvendige skader ... taksert til kr 86.152,50 inkl. mva. ...*

...

*I de oversendte tilbud/ takster er det utelatt fjerning og oppbygging av to utvendige trapper. ... prisen for dette arbeid er kr 50 000 inkl. mva.*

...

*Samlede utbedringskostnader utgjør kr. 489 475,50, eller 10,4 % av kjøpesummen.*

...

*Det erkjennes at det må gjøres et standardhevingsfradrag som estimeres slik:  
Innvendig fordel kr 10 000, fradrag drenering 30 % kr 62 400, ny plen 20 % kr. 29 050 til sammen kr 101 450.*

*Kravet er således inntil kr 388 025 pluss omkostninger med kr 23 412,25 i salær og kr 9 986 til takst....»*

Vedlagt klagen var melding om rørleggerarbeider fra oppføringstidspunktet (**Bilag 11**)

Meldingen inneholder tegning av bunnledninger, med påføring av påviste forhold fra klager.

Videre var Søknad opp byggetillatelse fremlagt. (**Bilag 12**)

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I søknaden var det krysset av for at drenering føres i rør til offentlig avløpssystem.

Det er fremlagt kopi av byggetillatelsen. **(Bilag 13)**

Byggetillatelsen inneholdt ingen konkrete bestemmelser om dreneringen eller unntak fra forskriftskrav.

Videre er det fremlagt e-post med vedlegg fra kommunens vann- og avløpsverk **(Bilag 14)**

Fra e-posten hitsettes:

*«Det er ikkje dokumentasjon på å slippe drenering hos vann og avløp.»*

Protector Forsikring ASA opplyste i e-post datert 14.04.2016 at de opprettholdt tidligere inntatte standpunkt. **(Bilag 15)**

Sekretariatet behandlet saken 28.04.2016. **(Bilag 15)**

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*«Sekretariatet bemerker innledningsvis at det fremstår som om det foreligger noe dokumentasjon i saken som ikke er forelagt sekretariatet. Det tas derfor forbehold om at disse dokumentene kan inneholde opplysninger som setter saken i et annet lys. Protector Forsikring ASA har i sin oversendelse ikke kommentert den utbedringskostnad som er anført fra klager. Protector Forsikring ASA har heller ikke reist innsigelser mot at eiendommen delvis mangler drenering. Sekretariatet legger derfor til grunn at kjøpers anførsler gir uttrykk for de reelle utbedringskostnader, selv om deler av utbedringskostnaden ikke er dokumentert, samt at deler av eiendommen faktisk mangler drenering.»*

*Sekretariatet oppfatter at avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 ikke er påberopt i saken.*

*Det er fra kjøpers side anført at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-2 (2). Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom den ikke tilfredsstiller offentligrettslige krav.*

*Det følger av avhendingsloven § 1-2, annet ledd at § 3-2 er fravikelig. Det er på det rene at eiendommen er solgt «som den er». Høyesterett har i Rt. 2005 s 1281 lagt til grunn at «som den er-forbehold» også innebærer at avhendingsloven § 3-2 er fraveket.*

*Det legges følgelig til grunn at avhendingsloven § 3-2(2) ikke kan påberopes som hjemmel for mangel i denne konkrete saken.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom den avviker vesentlig fra det forventbare. Det skal da foretas en konkret skjønsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens faktiske og forventede tilstand, herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en det foreligger en mangel etter denne bestemmelsen.*

*Det er ikke dokumentert at boligen er oppført på drenerende masser.*

*Det legges til grunn at det ikke har blitt gitt dispensasjon fra krav om drenering i sentrale eller lokale forskrifter. Kjøper kunne dermed forvente at eiendommen var utstyrt med drenering i henhold til datidens byggeskikk.*

*I dette tilfellet dreier det seg om en bolig oppført i 1973. Eiendommen har dermed oppnådd en såpass høy alder at utskifting av dreneringen, dersom eiendommen hadde hatt det, ville vært nært forestående. Kostnadene som nå påføres ville derfor uansett måtte påregnes i ikke uoverskuelig fremtid.*

*Videre kommer det forhold at eiendommen ble solgt fra et dødsbo. Da aksepterer kjøper en noe høyere risiko enn hva som ellers er tilfelle.*

*I tillegg var det gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen som tydet på et at et problem med fukt i kjelleren ikke kunne utelukkes, samt at det var uheldige terrengforhold med fall mot boligen.*

*Sekretariatet har etter dette kommet til at eiendommen ikke avviker vesentlig fra det forventbare, selv om utbedringskostnadene i seg selv er forholdsvis høye.»*

Saken ble klaget inn for KFE ved brev datert 03.05.2016 (**Bilag 16**)

Fra brevet hitsettes:

*«Det anføres at sekretariatet ikke har vurdert vesentlighetskravet i avhl. § 3-9, 2. pkt. riktig. Det synes som om sekretariatet har vurdert manglende drenering på samme måte som en drenering hvis funksjon er utgått på grunn av alder. Denne vurdering er vi uenig i, jfr. LB-2014-161701 mfl....*

*En er enig i at avhl. § 3-2 ikke kommer til anvendelse eksplisitt. Påberopelse av denne bestemmelse var for å vise at forskriftsmangelen var vesentlig.»*

Ved e-post datert 10.05.2016 opplyste Protector Forsikring ASA at de ikke har ytterligere bemerkninger i saken. (**Bilag 17**)

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

KFE bes ta stilling til om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.