

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 172 11.12.09

Saken omhandler: Sviktende drenering, råteskader krypkjeller

Enebolig oppført i 1970, ble i 2006 solgt ”som den er” for kr 1.700.000,-. Det er reklamert over fukt/ råte i krypkjeller. Utbedringskostnadene er vurdert til kr 101.970,- eks mva av en takstmann og kr 318.750,- inkl mva av en annen. Det er anført at det foreligger en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum. Kjøper har gjort gjeldende at takstmannen måtte avdekket skadene i forbindelse med utarbeidelsen av takstrappporten.

ØKONOMISK OMFANG: Kr 127.000 – 318.750,- inkl mva

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Råteskader - avhendingsloven § 3-7

I henhold til denne bestemmelsen 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 og den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på avtalen mellom partene. Selger identifiseres med de omstendigheter en takstmann han har engasjert ”kjente eller måtte kjenne til”, jf. Rt. 2001 s. 369.

For nemnda er det noe ikke klart hvilke inspeksjonsmuligheter som forelå for takstmannen på befaringstidspunktet, samt hvilke undersøkelser takstmannen faktisk gjorde.

For at nemnda skal kunne treffe en avgjørelse på et forsvarlig avgjørelsesgrunnlag, vil det derfor være nødvendig med befaring av eiendommen. Det vil også være nødvendig med vitneforklaring fra den takstmannen som utferdiget boligsalgsrapporten. Slik bevisførsel har ikke nemnda anledning til å foreta, jf. mandatet for Klagenemnda For Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B. Vurderingen av forholdet etter avhendingsloven § 3-7 avvises etter dette fra realitetsbehandling.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Drenering/fuktsikring - avhendingsloven § 3-8

I henhold til denne bestemmelsen foreligger det en mangel dersom selger forut for avtaleinngåelsen har gitt kjøper en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

For at en opplysning skal være uriktig i lovens forstand, må den være konkret og i en viss utstrekning spesifisert. I tillegg må kjøper ha hatt grunn til å stole på dem. Det vises her til Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

Nemnda bemerker at det i utgangspunktet er forskjell på de tilfellene hvor det avdekkes at det ikke eksisterer drenering ved eiendommen og de tilfeller hvor kjøper har en berettiget forventning om at eiendommen har en eldre, men velfungerende, drenering. For et tilfelle hvor det ikke var etablert drenering, men salgsdokumentasjonen ga inntrykk av en fungerende drenering, vises det til KFE-171. Herværende sak ligger imidlertid annerledes enn den nevnte saken. I salgsdokumentasjonen var det gitt adskillige urovekkende opplysninger om tilstanden ved dreosanlegget. Blant annet het det i boligsalgsrapporten at "drenering må påregnes å ha svært begrenset effekt...". Med bakgrunn i dette måtte klager relativt raskt etter overtagelsen påregne en utbedring av fuktsikringen på eiendommen. Når dette er situasjonen, kan nemnda ikke se at en eventuelt uriktig opplysning i noe tilfelle vil ha virket inn på avtalen.

Nemnda bemerker for øvrig at det kan stilles spørsmål ved om det overhodet kan sies å være gitt uriktige opplysninger i saken. Takstmannen skriver uttrykkelig at opplysningene han gir om dreneringen er basert på antagelser. Om en opplysning gitt på denne måten kan sies å være konkret, spesifisert og til å stole på, se ovenfor, kan være tvilsomt. Slik saken ligger an, behøver imidlertid ikke nemnda ta endelig stilling til dette.

Råteskader - 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.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I salgsdokumentasjonen var det gitt opplysninger om at dreneringen på eiendommen hadde nedsatt funksjon og at det var innsig av fukt i krypkjelleren. Det fremgikk videre at krypkjelleren var dårlig luftet. Disse tre forholdene (drenering, fuktinnsig og utlufting) er de samvirkende skadeårsakene til råteskadene klager senere oppdaget. Selv om klager ikke var ikke gitt konkrete opplysninger om råte, hadde klager imidlertid fått opplysning om det som har medført råteskadene. Råteskader fremstår for øvrig som en forholdsvis nærliggende mulig følge av de opplyste svakhetene ved eiendommen. Nemnda nevner i tillegg at det i verdi- og lånetaksten var gjort fradrag for alder, utidsmessighet etc. på i alt kr 785 000,-.

Etter en vurdering av de ovennevnte momentene, ser nemnda det slik at eiendommen muligens var i dårligere stand enn hva klager kunne forvente. Avviket er imidlertid ikke så betydelig at eiendommen kan sies å ha vært i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum.

Konklusjon:

Klagen avvises hva gjelder avhendingsloven § 3-7. For øvrig gis klager ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak 11874-002-538

Enebolig solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr 1.700.000,- jfr kjøpekontrakt (**Bilag 1**)

Forut for avtaleinngåelsen ble det utarbeidet Boligsalgsrapport, samt at selger fylte ut Protector Forsikring ASAs egenerklæringsskjema. (**Bilag 2 og 3**)

I boligsalgsrapportens konklusjon fremkommer blant annet følgende:

”Drenering rundt murer må påregnes å ha noe redusert effekt som følge av tilsmussing gjennom tid.”

”Noe dårlig utlufting av kryp kjeller konstruksjon.”

”Noe fukt og kalkutslag registrert i kryp/kjelleren”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Bygningen som er av eldre årgang kan påregnes å ha skjulte feil og mangler som ikke har blitt avdekket på nåværende tidspunkt, og det bør legges inn i vurdering at nåværende overflaterregistrering ikke har avdekket alle svakheter omkring bygning."

"Boligen bærer preg av noe vedlikehold og vurderes å være i ok stand, men noe oppgradering bør alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig."

Boligens markedsverdi er vurdert til kr 1.500.000,-.

Fra punkt om grunn og fundamenter hitsettes:

"Antatt utsprengt fjell, bygningen er delvis fundamentert med ringmur og betongstøpt plate. Noe plassbygd, leca og teglstein. Deler av areal har betongstøpt dekke. Flere kryprom som er delvis utilgjengelig i kjeller."

Under vurderinger fremkommer:

" Antydning til noe små sprekkdannelse i murer enkelte steder som anses som uvesentlige for bygningens konstruksjon.
*Noe maling- og pussavskalling på murer registrert.
*Enkelte små fuktinnslag på innvendig mur er registrert med kalk- og saltutredelser.
Noe dårlig utlufting av krypkjeller areal, ikke alle areal i krypkjeller er inspisert pga av liten framkommelighet"

Grunn og fundamenter var gitt Tilstandsgrad 2.

Vedrørende drenering uttales det i boligsalgsrapporten:

"Antatt fra bygningens opprinnelse, antatt nedlagt 4" plastør.

Under punktet vurderinger fremkommer det:

*"*Det er ikke observert bruk av platonplast eller lignende på murer.
*Drenering må påregnes å [ha] svært begrenset effekt som følge av tilsmussing gjennom tid.
Det er foretatt en punktvis fukt-kontroll av kjellersokkel, enkelte små fuktgjennomslag ble påvist."

Normal levetid var satt til 20 til 60 år. Dreneringen var gitt tilstandsgrad 2.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Om etasjeskillere var det blant annet opplyst at det var ”Noe dårlig lufting av konstruksjonen i kjeller”. Etasjeskillere var gitt tilstandsgrad 2.

I taksten var det foretatt et fradrag for gjenstående arbeider, alder, utidsmessighet el.l. med kr 785.000,-.

I selgers egenerklæringsskjema er det krysset av for ”NEI” på spørsmål om selger kjenner til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller. Det er videre krysset av for ”NEI” på spørsmål om selger kjenner til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr.

Eiendommen ble overtatt uten forbehold 15.01.2007 jf. Overtagelsesprotokoll (**Bilag 4**).

Det fremkommer av overtagelsesprotokollen at det er vannlekkasje i kjeller som selger skal utbedre. Fra protokollens anmerkningsfelt hitsettes:

”Vannlekkasje på avløp som kommer ned i krypkjeller. Utbedres av selger”

Taksthuset Telemark, v/ takstmann Geir Svalbjørg utarbeider skaderapport 09.01.2009. (**Bilag 5**)

Det fremkommer av rapporten at kjøper oppdaget forholdene ved at han skulle utføre arbeider i krypkjelleren. Vedrørende skadene uttales det:

”Ved befaring av krypkjeller ble følgende registrert, jeg avdekket store omfattende råteskader i store deler av bjelkelaget, samt råte i bunnsvill langs med grunnmuren. For øvrig hadde det dannet seg muggsopp her inne, noe som er ganske alvorlig, siden den har en negativ helsemessig effekt. Så den åpenbare årsaken til denne skaden, det er store mengder vann i fjellgrunn inne i krypkjeller, da kombinert med svært dårlig ventilasjon. De fleste skadene vi har i krypkjellere fra perioden før 1980 har klar sammenheng med et betydelig fukttilskudd fra manglende fuktsikring av ringmuren og fundamenter, og ikke minst manglende sikring av oppadstigende fukt fra grunnen. Når disse svakhetene kombineres med utilstrekkelig luftutskifting er det naturlig at fuktnivået i krypkjelleren blir så høyt at skader er umulige å unngå”

Under punktet vurderinger fremkommer (det bemerkes at deler av rapporten er svært utydelig, så sekretariatet må ta et forbehold om at det kan forekomme feil i gjengivelsen som følge av dette):

”Det er påvist omfattende råteskader i bjelkelag og bunnsvill i deler av huset til C H Natadal. Følgende arbeid er nødvendig for utbedring av skadene.

Container må settes på arbeidsplass.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

1: Riving Innvendig

- Det må rives opp parkett, lister på innvendig gulv.
- Det må fjernes listverk rundt tilstøtende dører til 2 rom.
- Det må rives opp gulvspon
- Isolasjon må fjernes
- Stubbloft må fjernes

Du vil da stå på fast grunn/fjell under huset (Krypkjeller)

- Videre så må det vurderes om der må stemples opp i forhold til bærekonstruksjoner.
(NB! God sikring/ stempling med tanke på bad, membran og fuger viktig)
- Deretter kan bjelkelag fjernes. Det må i første omgang fjernes 4 bjelker pluss kantsvill.
Dette er påvist ferdig utrånet.

Vi tar forbehold om at der kan være mer som bør fjernes/byttes ut, men der vil ikke bli påvist før vi har revet yttervegg, som velger å vente med til våren. Det kan ikke stå åpent igjennom vinteren. Jeg kan nevne eksempelvis bunnen av stendere og eller bunnen av innvendig kledning.

2: Riving utvendig.

- Det må rives utvendig kledning. Det er tømmermannskledning.
- Det må fjernes eventuell svartpapp og utlekting

Dette bør gjøres på gavlvegg og tilstøtende utvendig bærevegg på en side.

Dette fordi det er påvist råte i bunnsvill/kantsvill.

Det er foreløpig ikke påvist råte i tilstøtende vegg på andre siden, men det tas forbehold om at det kan være råte der også.

Dette vil bli avdekket etter riving.

3: Oppbygging innvendig.

- Nytt bjelkelag i kto. Rom totalt 9 m²
- Nytt stubbloft i 2 rom totalt 19 m²
- Isolere gulv totalt 19 m²
- Diffusjonssperre
- Gulvspon totalt 19m²
- Legge ny parkett totalt 19m² + svinn (ca. kr. 400,- pr.m²)
- Liste på nytt 2 rom ca. 50m listverk (listverk eik m/mage i bunn)
- Liste på nytt 2 dører på 1 side ca. 22m listverk

4: Oppbygging utvendig.

- Ny isolasjon hvis noe er fjernet

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- Montere vindsperre/GU
- Montere ny utlekting
- Montere nye underliggere
- Lusing
- Montere overliggere

I tillegg til dette kan det komme litt ekstra arbeid i forhold til vannbrett rundt 2 stk vinduer og liggende vestlandskledning under disse. ”

Reparasjonskostnadene anslås til kr 318.750,- inkl mva. Av dette består kr 150.000 pluss mva i snekker/ tømmerarbeider og materialer. Drenering og fuktsikring utgjør kr 80.000 pluss mva, mens det resterende er elektriker og malerarbeider.

Flaaterud anlegg avgir uttalelse om drenering 05.01.2009. **(Bilag 6)**

Uttaleselsen hitsettes i sin helhet:

”Viser til deres anmodning om sjekk av drenering. Etter prøvegraving 16/12-08 avdekket vi 2 steder ved muren ned til fjell. Ingen av stedene var det drenert tidligere. Det var brukt jord/ store steiner som tilbakefyllingsmasser inntil mur. Takvannet var ført i egen ledning med lekkasjer, men med ukjent avløp(påkobling).”

Ved brev datert 31.01.2009 reklamerer kjøper overfor Protector Forsikring ASA. **(Bilag 7)**
Det gjøres gjeldende at skadene burde vært sett og opplyst om, da skadene har eksistert lenge.

Takstmann Willy L Olsen utarbeider 11.02.2009 skaderapport over eiendommen **(Bilag 8)**

Det uttales i rapporten at referansenivået ut fra oppføringstidspunktet er byggeforskriften av 1969.

Fra rapportens vurdering hitsettes:

”Da undertegnede foretok befarings på utbygg av eidndommen og inspeksjon i krypkjeller registreres svært trang atkomst, men krypkjeller lar seg inspiseres ved krypåling. Kjøper har videre pigget hull i del av mur inne i krypkjeller som nå muliggjør inspeksjon av krypkjeller under foreldresoverom. Ved inspeksjon sees synlig fjell mot grunn i begge rom og noe synlig fukt/fuktmerker på nevnte fjellgrunn i kombinasjon av begrenset utlufting. Ved innstikking med syl i trevirke registreres det råte i bjelkelagskonstruksjon i deler av rommet mot gavlvegg o i svill ved yttervegg under overliggende kontor, innstikk med syl i konstruksjon under foreldresoverom avdekker også råte i 1 stk bjelke.

Undertegnede bemerker ved inspeksjon at det generelt er en del rester av tre/forskaling og organiske materialer. Dette er veldig uheldig da en slik råkjeller/krypkjeller er en såkalt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

risikokonstruksjon grunnet naturlig noe fuktbelastning fra grunn/utvendig terreng samt at vann og fuktighet som følger grunnfjellet er vanskelig å få gjort noe med. Derfor bør slike kjellere aldri ha liggende organiske materialer mot grunn som vil forsøke å likestille seg med fuktigheten som til enhver tid er i rommet med etterfølgende fare for utvikling av sopp og råte. Det er også av største betydning at kjelleren til enhver tid er godt utluftet.

Den oppdagede råte i etasjeskillet og konstruksjon er ikke uvanlig på en slik konstruksjon, men skyldes i dette tilfelle i hovedsak for dårlig lufting av krypkjelleren. Kjellerens totalløsning for øvrig og oppbygging med anleggelse på stedlig fjell med begrenset utvendig fuksikring og uten drenerør i grunn er normalt fra oppføringstidspunktet.

Husets anleggelse i terrenget på fjell tilsier imidlertid utvendige terrengforhold som er ugunstig med hensyn til fuktbelastning og levetid på drenering da det er helning mot husets/ utbyggets grunnmur, dette gjelder først og fremst på oppsiden av bygning men også på gavlvegg på bygning/utbygg. Her er det viktig at overflatevann inklusiv vann fra taknedløp ledes vekk fra bygning og er såkalt en hovedregel ved en slik byggeskikk, dette da husets oppføringsmåte som tilsier at fuksikring mot grunn og terreng med rimelighet ikke kan forventes å ha samme fuksikring som oppføring av dagens kjellere beregnet for bolig.

Konklusjon

Som det fremgår av ovennevnte mener undertegnede at utvikling av råte i etasjeskille av krypkjeller i hovedsak skyldes for dårlig utlufting. Noe fukttilgang fra utvendig terreng er påregnelig og skyldes i dette tilfelle ugunstig terreng/vannbelastning i kombinasjon av alder på fuksikring.

Forslag til utbedring.

Det må først og fremst etableres bedre utlufting i grunnmur til krypkjeller. Råtebefengt virke i etasjeskille ca 8-10 kvm under kontor inklusiv svill på grunnmur må skiftes. Under foreldresoverom bør ca 4 kvm av etasjeskillet skiftes, her ble det imidlertid ikke avdekket råte i bunnsvill.

Ved utbedring antas at plassbygget klesskap kan stå urørt, parkett og fotlister på de 2 overliggende rom må imidlertid utskiftes.

Utvendig tømmermannspanel må skiftes på 15-18 kvm inklusiv bakenforliggende utlekting og vindtetting. Pga av noe vanskelig tilkomst på befaring kan omfang avvike ved avdekking, det kan derav være nødvendig med ny befaring etter fullstendig avdekking av skaden.”

Takstmannen anslår utbedringskostnadene til kr 101.970,- eks mva.

Rapporten inneholder en skisse over krypkjeller og bilder av forholdet.

Ved e-post datert 09.02.2009 uttaler selger seg om forholdet. **(Bilag 9)**

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det uttales at boligen ble kjøpt i 1980, og at selger ikke har hatt kjennskap til mangler utover det som var gjengitt i taksten.

Ved brev datert 17.02.2009 avslår Protector Forsikring ASA kravet. **(Bilag 10)**

Det anføres at det ikke foreligger en mangel ved eiendommen. Det gjøres gjeldende at det ikke er gitt uriktige eller holdt tilbake opplysninger.

Vedrørende avhendingsloven § 3-9, annet punktum uttales det:

”Det å i den forbindelse innledningsvis presiseres at man ved kjøp av brukt bolig vil oppdage svakheter som nye boliger ikke vil ha. Det være seg slitasje, dårlig vedlikehold, tidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Det presiseres også at de påberopte forhold må vurderes opp mot forskrifter på bygge- eller installeringstidspunktet, og kan således ikke forventes å være i samsvar med dagens forskrifter eller byggemetoder. Videre er det på det rene at feil som skyldes tidens tann, gradvis slitasje, nedbryting av materialer m.m., ikke anses som mangel i avhendingslovens forstand.

Etter selskapets syn må det legges betydelig vekt på de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen herunder boligsalgsrapport utført av Idland & Lofthus Taksering A/S.

På side 6 i boligsalgsrapporten fremkommer det at boligen ble oppført i 1970. Dere som kjøper hadde således en berettiget forventning om å overta en bolig som var 37 år gammel.

Under rapportens konklusjon på side 5 opplyses det at brukte boliger kan påregnes å ha skjulte feil og mangler, samt at det bør legges til grunn at vurderingen ikke har avdekket alle svakheter ved bygningen. Det opplyses videre at det må påregnes at eiendommens drenering antas å ha redusert effekt på grunn av alder, samt at det er dårlig utlufting av krypkjeller og at det er registrert fukt og kalkutslag i krypkjeller.

Det opplyses videre på side 7 i rapporten at boligens grunn og fundamenter er gitt tilstandsgrad 2, og det gjentas her at det er dårlig utlufting av krypkjeller og at det er registrert fukt og kalkutslag. På side 8 fremkommer det at eiendommens drenering er gitt tilstandsgrad 2 og at det må antas at dreneringen er fra byggeåret, dvs 37 år gammel ved overtagelse. Forventet levetid for drenering er angitt fra 20 til 60 år. På side 11 opplyses det under punkt Etasjeskillere at det ikke er gulv i krypkjeller, og det gjentas nok en gang at det er dårlig lufting.

Dette er negative risikopplysninger som er egnet til å redusere kjøpers berettigede forventninger betraktelig.

I vedlagte rapport fra takstmann Olsen fremkommer det av konklusjonen på side 3 at forholdets årsak er dårlig utlufting av krypkjeller, samt svikt ved boligens fuktsikring.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Dette sett i sammenheng med de risikoopplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, er det selskapets oppfatning at det påberopte forholdet ikke medfører at eiendommen avviker vesentlig fra hva som er objektivt forventbart... ”

Ved brev datert 27.05.2009 opprettholder kjøper, ved sin rettshjelper, kravet. **(Bilag 11)**

Det anføres i forhold til avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 at selger identifiseres med takstmannen. Videre anføres det at takstmannen måtte kjent til forholdene. Vedrørende avhl § 3-7 uttales det blant annet:

”I dette tilfellet foreligger det boligsalgsrapport ... og to befaringsrapporter... Begge befaringsrapportene dokumenterer vesentlige avvik fra boligsalgsrapport ved at det avdekkes omfattende råteskader Befaringsrapportene påpeker omfattende råteskader i etasjeskillere og bjelkelag, i tillegg muggsopp. Det er ... ikke opplyst noe i det hele om råteskader i boligsalgsrapport. Dette til tross for at to andre takstmenn med letthet avdekket råteskader ved å stikke en syl inn i treverket. Hensett til at krypkjellere normalt er en risikokonstruksjon og forholdene i og rundt kjelleren; vann i fjellgrunn, ugunstige skrånet terrengforhold, dårlig utlufting, fukttilskudd fra manglende fuktsikring av ringmur og fundamenter og manglende sikring av oppadstigende fukt fra grunnen, burde en profesjonell takstmann avdekket og kommunisert råteskadene på en helt annen måte enn det som er gjort i boligsalgsrapport. Det er ikke unnskyldelig at det opplyses om noe dårlig utlufting i krypkjeller, antagelser om redusert dreneringseffekt, manglende gulv i krypkjeller eller enkelte små fuktutslag. Takstmannen har i dette tilfellet ingen rimelig unnskyldning for sin eventuelle uvitenhet eller unnlattelse fra å påpeke de omfattende råteskadene. Min klient stolte således på opplysningene i boligsalgsrapporten og la disse til grunn da han inngikk kjøpsavtalen. Det kan videre ikke være tvilsomt at min klient hadde grunn til å regne med å få de ovennevnte særdeles negative og vesentlig opplysningene.

Vedrørende avhl § 3-8 uttales det blant annet:

”I boligsalgsrapporten ... opplyses det at dreneringen antas å være fra bygningens opprinnelse og nedlagt med 4 ” plastrør og at drenering må påregnes svært begrenset effekt som følge av tilsmussing. Befaringsrapporten fra Geir Svalbjørg viser at drenering rundt grunnmur er fraværende. Svalbjørg opplyser videre at det ikke er teknisk mulig å legge drenering i fjellgrunn. Samme konklusjon burde vært trukket i boligsalgsrapporten da man må forvente at fagkyndige takstmenn burde vite at det ikke lar seg gjøre å legge drenering i fjellgrunn. Selger og takstmann kan ikke unnskyldes seg med at det ”antas” å være lat drenering fordi ”antas” gir uttrykk for usikkerhet. Feiloppfatningen som er skapt av selgeren ved at det positivt er gitt misvisende opplysninger om drenering og dens befatning. Det kan ikke være tvilsomt at de misvisende opplysningene har virket inn på avtalen da drenering er av vesentlig betydning for eiendommens fuktbelastning.”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedrørende avhl § 3-9, annet punktum uttales det blant annet:

”Hensett til de ovenfor avdekkede mangler gir det seg selv at disse også medfører at eiendommen er i venselig dårligere stand enn min klient hadde grunn til å regne med ut fra forholdene ellers. På denne måten blir påstandene i selskapets brev av 17.02.09 på side 2 hvor det anføres at slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessighet og tekniske løsninger avvikende fra dagens standard, forskrifter og byggemetoder m.m. ikke anses som mangel i avhl forstand, irrelevante. Det er ikke grunnlag for å påstå at negative risikoopplysninger i boligsalgsrapport er egnet til å redusere kjøpers forventninger når opplysningene som gis er uriktige og mangelfulle.

Sentralt er befaringsrapport ... hvor det er foretatt et kostnadsoverslag på utbedringsarbeidene beregnet til kr 318.750, med forbehold om kostnadsøkning dersom det viser seg at råteskadene er større enn beskrevet i arbeidsbeskrivelsen. Det prosentvise forholdet mellom utbedringskostnader og kjøpesum tilsvarer 18,75 % og 20,7% mellom utbedringskostnader og eiendommens tekniske verditakst. Rettspraksis har tidligere fastslått at både 10 % og 17 % utgjør et så vidt betydelig beløp sett i forhold til samlet kjøpesum at vesentlighetkravet i avhl. § 3-9, annet ledd er oppfylt.

Det er ikke rettslige holdepunkter for selskapet til å påberope avhl § 3-10. Min klient burde ikke oppdaget råteskadene ettersom taksten ikke opplyste om ovennevnte råteskader og fraværende drenering i det hele. Kjøper har ingen undersøkelsesplikt etter avhl., og man kan ikke forvente at kjøper tar seg inn i krypkjeller for nærmere undersøkelser.”

I brevet ble det krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 318.750,-.

Ved brev datert 02.06.2009 opplyser Protector Forsikring ASA at foreldelse vil påberopes jfr forsikringsavtaleloven § 8-6, 3. Ledd. **(Bilag 12)**

Ved brev av samme dato anføres det at det ikke foreligger en mangel. **(Bilag 13).**

Det anføres at boligsalgsrapporten kun er på nivå 1 etter NS 3424 og at den derfor kun bygger på en visuell besiktigelse av eiendommen. Det anføres videre at skyldkravet etter avhl § 3-7 er forsett eller grov uaktsomhet og det bestrides at det foreligger i slik skyld i saken.

Ved e-post av 26.06.2009 opprettholdes kravet. **(Bilag 14)**

Vedrørende § 3-7 og Protector Forsikrings henvisning til NS 3424 anføres det blant annet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”Selv om undersøkelsesnivået ved en boligsalgsrapport defineres til nivå 1 etter NS 3424, må det forventes at en profesjonell takstmann ut i fra sine faglige kvalifikasjoner og erfaring burde funnet grunn til å besiktige etasjeskillere, grunn og fundamenter mer inngående i form av stikktakninger.”

Ved brev datert 17.08.2009 klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. **(Bilag 15)**

Saken blir behandlet ved Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring 01.09.2009 **(Bilag 16)**

Sekretariatet kommer i sin vurdering til at klager ikke kan gis medhold. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom det er holdt tilbake opplysninger om eiendommen som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og det kan gås ut fra at dette kan ha virket inn på avtalen.

Etter sekretariatets vurdering er det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene i bjelkelagene m.m. Det er heller ikke, etter sekretariatets vurdering sannsynliggjort at selger har kjent eller måtte kjenne til at det ikke forelå drenering rundt huset. Det vises da til at selger ikke har bebodd huset fra byggeår.

Spørsmålet blir så om takstmannen har begått slike feil at det medfører at selger blir ansvarlig. Etter sekretariatets vurdering kan det ikke bebreides takstmannen at råteskadene ikke ble avdekket. Takstmannen har foretatt en visuell besiktigelse slik nivå 1 etter NS 3424 tilsier.

Sekretariatet finner etter dette at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Sekretariatet vurderer så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil det foreligge en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen.

I selgers egenerklærings skjema er det krysset av for ”NEI” på spørsmål om selger kjenner til råteskader. Imidlertid er opplysningene som gis i selgers egenerklærings skjema et uttrykk for selgers subjektive kjennskap til eiendommen, og kan ikke anses som en objektiv beskrivelse av eiendommens faktiske tilstand. Det er ikke sannsynliggjort at selger har kjent til råteskaden. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhendingsloven § 3-8 knyttet til dette forhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I forhold til dreneringen er sekretariatet av den oppfatning at boligsalgsrapporten gir en uriktig opplysning ved beskrivelsen av den fraværende drenering. Spørsmålet blir så om dette er et forhold man kan gå ut fra at har virket inn på avtalen.

Det er opplyst at huset på avtaletidspunktet var 36 år gammelt. Det er såpass gammelt at en kjøper må være forberedt på at en eventuell drenering kan være ikke-fungerende. Det vises da til at drenering har en forventet levetid på 20 – 60 år avhengig av lokale forhold m.m. I boligsalgsrapporten var det gitt opplysninger som tyder på sviktende drenering. I rapportens sammendrag står det at drenering rundt murer må påregnes å ha noe redusert effekt som følge av tilsmussing gjennom tid. I rapportens punkt om drenering står det at man antar at dreneringen er fra bygningens opprinnelse, og at det er antatt at det er nedlagt fire tommers plastrør. Det fremkommer videre at det ikke er observert plast på murene. Det uttales i selve punktet om drenering at den må påregnes å ha svært begrenset effekt som følge av tilsmussing gjennom tid. På begge plassene er det uttalt at det er registrert fuktgjennomslag. Sekretariatet finner at kjøpe ut fra disse opplysningene måtte være forberedt på å gjennomføre omfattende tiltak på dreneringen i løpet av kort tid, og at det ikke har hatt noen betydning at det faktisk ikke har vært drenert rundt boligen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Spørsmålet blir dermed om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder forholdets art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før noe utgjør en mangel ved en eiendom.

Utgangspunktet for vurderingen vil være at kjøper, med mindre det er opplyst om annet, kan forvente en bolig uten skader.

I dette tilfellet er det oppdaget relativt omfattende skader på eiendommen. Det taler for at det foreligger en mangel. Det er fremlagt to ulike takstrapper. Sekretariatet bemerker at da det ikke er sannsynliggjort at den billigste utbedringsmetoden ikke er tilstrekkelig må denne legges til grunn. Selv om man legger den billigste utbedringsmetoden til grunn er kostnadene såpass store at det ikke kan utelukkes ut fra utbedringskostnadenes størrelse alene at det foreligger en mangel.

I boligsalgsrapporten er det gitt en rekke risikoopplysninger, både om dreneringens tilstand og om krypkjelleren. Etter sekretariatets oppfatning utgjør forholdene knyttet til dreneringen åpenbart ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum, da kjøper er gitt omfattende risikoopplysninger om dette.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedrørende råteskadene er sekretariatet mer i tvil. Det er gitt generelle risikoopplysninger om krypkjellere som risikokonstruksjoner. Videre er det også opplyst om fukttilsig fra grunnen samt dårlig utlufting. Sekretariatet kommer derfor til at det er vist at de forhold som normalt gjør skade på krypkjellere er til stede i dette tilfelle. Det er videre opplyst at flere kryprom er delvis utilgjengelig. Etter sekretariatets oppfatning har kjøper ved å inngi bud og inngå avtale uten å ta forbehold knyttet til krypkjelleren akseptert risikoen for skader i tilknytning til denne.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel ved eiendommen etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”

Ved brev datert 01.10.2009 klages sekretariatets avgjørelse inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring. **(Bilag 17)**

Vedrørende avhl § 3-7 uttales det blant annet:

”I boligsalgsrapporten ... heter det at ... krypkjellere inspiseres dersom annet ikke er nevnt. Kryprommet hvor råteskadene ble avdekket kan åpenbart ikke ha vært inspisert da råteskadene var fullt mulig å avdekke til og med fra utsiden av kryprommet. Av alle kryprom var dette det mest tilgjengelige og forutsatte ingen fysiske hindringer eller annen åpning av konstruksjoner for innsyn. Ved hjelp av lommelykt kunne takstmannen visuelt oppdaget ”sykdom” i treverket og at stubbloft med tilhørende lekter var så utråtnet at de hadde falt ned.

Skadene er videre avdekket i konstruksjoner for bæring av gulv, innervegger og yttervegger. Dette er helt sentrale og vitale konstruksjoner i en bolig og således av vesentlig betydning å få opplysninger om. Endelig fremstår kryprommet som det mest risikobetonte hensett til risiko for råteskader da sluk fra bad er nedfelt i rommet, dertil desto større oppfordring og forventning til takstmannens undersøkelse”

Videre henvises det til Rt 2002 s 696, hvorpå det blant annet uttales:

”Vilkåret er derimot oppfylt hvis omstendighetene viser at det ikke foreligger noen rimelig grunn til at selgeren/takstmannen ikke skulle kjenne til forholdet.

Hensett til ovennevnte, hvor boligsalgsrapporten pålegger takstmann å inspisere krypkjeller, sammenholdt med de omfattende råteskadene som med letthet kunne vært avdekket dersom takstmannen hadde utført sitt oppdrag på en profesjonell og tilfredsstillende måte, foreligger ingen unnskyldning eller rimelig grunn til at takstmannen ikke skulle kjenne til råteskadene og opplyse om dette”

Vedrørende § 3-8 uttales det blant annet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”Hensett til husets alder og boligsalgsrapportens øvrige risikopplysninger omkring drenering, kan klager være enig i at drenering, såfremt denne hadde vært til stede, kunne vært sviktende og at man måtte være forberedt på oppgradering av denne. Imidlertid er det en vesentlig forskjell i forhold til hvilke forventninger og risikobetraktninger en kjøper gjør seg med positiv kunnskap om at det faktisk har vært drenering og dens forebyggende effekt i løpet av perioden for forventet levetid. Dette til forskjell fra de forventninger som skapes dersom man har kunnskap om at drenering har vært fraværende.

Av betydning er også de økonomiske konsekvensene forbundet med drenering. Klager vil i dette tilfelle påføres langt større kostnader og ekstraarbeider enn hva som ville vært tilfelle dersom eiendommen faktisk var drenert. Ekstraarbeidet og kostnadene vil knytte seg til pigging av fall i fjell og oppstøping av fall.

Som det fremgår ovenfor er det kritikkverdig av takstmann å bruke begreper som ”antas”. God bransjepraksis viser at takstmenn skal unngå å skap slik utrygghet; takstmenn skal uttrykke seg i klare ordelag ved å skrive JA og NEI og VET IKKE ved usikkerhet.”

Vedrørende avhendingsloven § 3-9, annet punktum opplistes alle risikopplysninger som fremkommer av boligsalgsrapporten, hvorpå det anføres:

”Undertegnede kan etter dette ikke se at det er gitt generelle risikopplysninger om krypkjellere som risikokonstruksjoner eller opplyst om konkret fukttilsig fra grunnen, slik sekretariatet påstår. Videre er det direkte feil å vektlegge at flere kryprom delvis var utilgjengelige da råteskadene ble avdekket i det mest tilgjengelige av alle kjellerens kryprom.

Hensett til foreliggende risikopplysninger og en naturlig fortolkning av disse, er det samlet sett åpenbart ikke rettslige holdepunkter for å påstå at det er gitt risikopplysninger som tilsier at det for klager var påregnelig at eiendommen hadde slike omfattende råteskader som avdekket i dette tilfellet. Råteskadenes omfang illustreres ved at utbedringskostnadenes størrelse er vurdert til å utgjøre over 18 % av kjøpesummens størrelse – et nivå Høyesterett og underrettspraksis for øvrig har fastslått er tilstrekkelig til at vesentlighetskriteriet er oppfylt. I undertegnede verden er det hav mellom – ” Enkelte små fuktinnslag på innvendig mur med kalk og saltutredelser”, som følge av ”noe dårlig utlufting” og ”(...)enkelte små fuktgjennomslag”, som følge av dårlig drenering – og eiendommens faktiske tilstand med omfattende råteskader i store deler av bjelkelaget, samt råde langs med bunnsvill og muggsopp.”

Vedrørende forventninger til brukte boliger uttales det:

”Selv om det opplyses i boligsalgsrapporten at brukte boliger kan påregnes å ha skjulte feil og mangler, er manglene som er avdekket i dette tilfellet av et for stort omfang til at disse kan være pregnetlig hensett til foreliggende risikopplysninger på salgstidspunktet. Dette også hensett til boligens alder.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Endelig, dersom det skulle vært påregnelig for klager at eiendommen var behftet med så omfattende mangler som avdekket i dette tilfellet, burde åpenbart takstmann ut i fra sin fagkompetanse og god bransjepraksis, på det sterkeste tilrådet selger å få gjennomført en tilstandsrapport...”.

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og/ eller 3-9, annet punktum.