

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 180

01.03.10

Saken omhandler: Feil ved drenering og manglende tilknytning av overflatevann til kommunalt nett, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1982, ble mai 2007 solgt ”som den er” for kr. 2 950 000,-. Overtakelsen fant sted 29.06.2007. I november 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over feil ved drenering. Det ble fremlagt uttalelse fra entreprenør hvor det fremgikk at det ved graverarbeider på tomten hadde blitt tatt stikkprøver av dreneringsforholdene rundt huset. Det hadde blitt avdekket en rekke forskriftsfeil ved drenering og bortledning av overflatevann. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at selger hadde gitt tilstrekkelige risikoopplysninger om dreneringen i salgsdokumentasjonen. Kjøper klaget saken inn til KKFE og fremholdte at den delen av boligen hvor det var avdekket feil var fra 2005, og at kjøper ikke kunne forvente slitasje, dårlige tekniske løsninger eller dårlig vedlikehold. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at forholdet ikke utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper har klaget klagets sekretariatets vurdering inn til KFE. Kjøper påpeker at sekretariatet ikke har vurdert forholdet knyttet til manglende tilknytning av overflatevann til kommunalt nett. Det fastholdes at feil ved dreneringen utgjør en mangel som selger må holdes ansvarlig for.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 87 237,60,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

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.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

De faktiske forholdene som er beskrevet i entreprenør Yri sin uttalelse av 18.11.09 er ikke bestridt fra selskapets side. Nemnda legger derfor til grunn at det flere steder rundt huset helt mangler drenering, mens dreneringsystemet på øvrige steder er feil utført.

I salgsdokumentasjonen var det opplyst at takstmannen hadde lagt til grunn at det lå nyere drenering rundt hele huset og at noe av dreneringen stakk opp, slik at kjøperne måtte legge denne ferdig. Videre var det i boligsalgsrapporten, under punktet om drenering, opplyst at selger hadde lagt ca. 150 m³ pukk og stor stein i grunnen. Nemnda finner at klager på bakgrunn av disse opplysningene måtte kunne legge til grunn at boligen hadde nyere drenering og at denne var lagt skikkelig. Når de faktiske forholdene da er som beskrevet ovenfor, er det etter nemndas syn gitt en uriktig opplysning om eiendommen.

Det er selger som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på avtalen, jf. Rt. 2003 s. 612. En opplysning om at en bolig har et nyere dreneringsystem er etter nemndas syn av en slik art at det har betydning for kjøperne flest. Selskapet har ikke ført bevis for at den uriktige opplysningen ikke har hatt noen innvirkning på avtaleforholdet. Forholdet utgjør etter dette en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Reklamasjon – avhendingsloven § 4-19

I henhold til bestemmelsen taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjonen ikke fremsettes ”innen rimelig tid” etter mangelen burde blitt oppdaget. Nemnda kan ikke se at det forligger noen holdepunkter for at klager burde ha oppdaget forholdene ved dreneringen på et tidligere tidspunkt enn han faktisk gjorde. Reklamasjonen er derfor rettidig fremsatt.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-591

Enebolig ble mai 2007 solgt ”som den er” for kr. 2 950 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I forbindelse med salget ble det utformet salgsprospekt med selgers egenerklæring (**bilag 2**). I egenerklæringen opplyste selger at de kjøpte boligen i 1999 og at de hadde bodd i boligen i 7 år. Videre ble det opplyst:

"Spm. 4. Kjenner du til om det er/har vært fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Nei."

Det ble utformet boligsalgsrapport datert 20.04.2007 (**bilag 3**). Av rapporten hitsettes:

"Konklusjon

... Av vesentlige merknader i rapporten nemner vi fuktskade omraming port garasje. Fuktskade i rota av vegg garasje...

... Bygninger på eiendommen

Enebolig med garasje ... Byggeår: 1982. Rehabiliteret/ombygd 2005...

... Drenering

Vurdering TG 1.

Synlig grunnmursplast på garasje, avslutningslist ikke montert. Drensrør stikk opp på baksida av huset, arbeidet bør gjerast ferdig. Legg til grunn at det er lagt nyare drensledning rundt heile huset. Eigar opplysar at det vart brukt om lag 150³ pukk og stor stein i grunnen under stover.

Levetid

I følge NBI (drenssystem med drensleidingar) vedlikehaldsintervall på 20 til 60 år...

... Terrengforhold

Vurdering. TG: 2.

Myrlendt tomt mot vest. På baksida av huset er det ventilar i terrenghøgde, ikkje tilfredsstillande fall frå huset. Terreng rundt huset bør helst planerast med fall 1:20, men minst 1:50 frå bygget til ein avstand på minst 3 meter.

Takvatn må leiast bort frå bygget. Ein bør ikkje kople stuprør til drensleiding, eller infiltrere takvatn i grunnen ved grunnmuren via perforert rør eller pukkfylld. Dersom overflatevatn vert leia mot huset frå ei større skråning bør ein fange opp overflatevatnet med ei avskjærande drenering langs skråninga."

Kjøper overtok boligen 29.06.2007 (**bilag 1**).

I e-post datert 13.11.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 4**). Det ble reklamert over mangler ved drenering, manglende dreneringsledninger, manglende fundamentering under deler av bygget og manglende tilkobling av takrenner. Av reklamasjonen hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Saken gjelder:

- *Større mangler ved drens.*
- *Manglende drensledninger og delvis manglende drensledninger som ikke er lagt etter bransjenormer og standarder.*
- *Manglende fundamentering under deler av bygget.*
- *Manglende tilkobling av takrenner.*

Tomten har delvis vært svært våt og i fbm et mindre gravearbeid/grøftingsarbeid på tomten ble det tatt stikkprøver av drengen rundt huset.

Det ble da avdekket større feil og mangler knyttet til ovennevnte punkter ... Flere fagfolk har bekreftet at arbeidet som tidligere er utført ikke følger normer og standarder i bransjen og at disse feilene må rettes opp så snart som mulig.

I mine øyne er dette en sak der tidligere eier, og der gjennom Protector som overtakelsesforsikringselskap, må stilles til ansvar. Dette er feil og mangler som kan bli kostbare å rette opp. Det var umulig for meg som kjøper å avdekke disse manglene på visning av eiendommen. I tillegg gis det gode "karakterer" i takstpapirene i fht drens etc...".

Selskapet bekreftet å ha mottatt reklamasjonen i brev av 17.11.2009 (**bilag 5**). Selskapet bemerket at forholdet måtte dokumenteres. Videre ble det uttalt at kjøper hadde reklamert for sent. Her ble det anført:

"Vi vil her vise til side 13 i Boligsalgsrapporten...vedrørende vurderingen av "Terrengforhold" og kommentarer til denne. Det er også opplyst på s. 5 i samme rapport at drensledning stikk opp av jorda baksida av huset. Du overtok huset 29.06.07, med risikoinformasjon vedrørende drengen og terrengforhold. Du velger å reklamere på dette 13.11.09. Noe som vi vurderer til å være for seint."

Kjøper innhentet uttalelse fra entreprenør Øyvind Yri datert 18.11.2009 (**bilag 6**). Av uttalelsen hitsettes:

"12.11.09 vart mitt firma hyra inn av [kjøper] for å utføre gravearbeid på hans tomt i [eiendommen].

I samband med gravearbeidet vart det teke stikkprøver av dreneringsforholda rundt delar av huset, noko som avdekte større feil og manglar. Dette både etter gjeldande praksis og etter byggforskrifter vedrørande drenering og overflatevann.

Rundt den nye delen av bygget var drenering totalt fråverande. Slik eg ser det so er arbeidet som er utført rundt den nye delen av bygget absolutt ikkje tilfredsstillande.

På den eldre delen av bygget var bruken av drenerør, duk og drenerande masse enten feil eller ikkje tilstades. Fleire stadar manglar det godkjente rør og, det er nytta masse, beståande av jord og leire,

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

som ikkje verkar drenerande, men heller tvert om som vil halde på fuktigheita, og som aldri vil kunne tørke opp.

Som fagmann på området har eg råda [kjøper] til å få fjerna massen som i dag ligg rundt huset og få erstatta denne med forskriftsmessig og drenerande masse. Videre anbefalte eg å få lagt ned nye rør og ny duk samt å få koplå rør på det kommunale leidningsnettet for overflatevatn.

*Fylgjande kostnadsoverslag eksklusive moms er lagt til grunn:
... SUM kr. 69.790,-."*

Kjøper opprettholdte sitt krav i brev til selskapet av 19.11.2009 (bilag 7). Av brevet hitsettes:

"For ordens skyld nevnes det her at den delen av bygningen der det er påvist feil og mangler er bygget og ferdigstilt i 2005, og at vi av den grunn har forventinger om at det her ikke skal forekomme særlig grad av slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard, slik du nevner i ditt brev.

Av dette forstår De at vår klage baserer seg nettopp på at forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand, og videre mener vi å ha fått oppgitt uriktige opplysninger i de salgspapirer vi har forholdt oss til...

... Terrengforholdene den henvises til på side 13 gjelder baksiden, nordsiden av bygningen. Det er korrekt at det her en skråning inn mot huset, og poenget fra vår side er at det her ikke er utført forskriftsmessig arbeid vedrørende drengs og overflatevann. Som tidligere oversendte bilder viser så er det her lagt duk langs skråningen, men denne duken avsluttes langt over støpt såle slik at vannet blir stående langt oppe på muren. På toppen av duken er det lagt singel i et forholdsvis tynt lag, mens det under duken er lagt tett pakket jord og leirmasse uten tilfredsstillende drengsledninger eller annen avskjærende drenering. Det er her avdekt noen få stumper med drengsledninger som både er flattrykte og delvis fulle av jordmasse. Det naturlige her vil være å legge duken under sålen med drengsledninger oppå duken som igjen ble tildekket med drenerende materiale (singel). Stuprennene rundt huset er også avsluttet ved terreng, og er ikke ledet bort fra husets murer.

Videre viser De til side 5 i nevnte rapport der det henvises til en drengsledning som stikker opp. Denne drengsledningen stikker opp som en ende og det kan tilsynelatende se ut som om dette er en ledning som ikke er ferdigstilt, våre undersøkelser har avslørt at dette slett ikke er en ledning som er ment som drengs, men heller en luftingslange fra krypkjeller i den gamle delen av huset. Denne enden gir således ingen indikasjoner på at øvrig drengssystem ikke er tilfredsstillende, og kan i våre øyne ikke brukes som grunn til at vi burde forstå at dreneringen rundt huset ikke er i god stand.

Og det er nettopp på side 5 i rapporten De finner hovedgrunnen til at vi her har vært i god tro vedrørende dreneringen rundt huset. Takstmann gir høy tilstandsgrad på dette punktet, og her står

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

det: "Legg til grunn at det er lagt nyare drensledning rundt heile huset". Dette er et utsagn som er villedende ut fra de feil og mangler vi har avdekket i arbeidet rundt huset.

Her vil vi også nevne at det ikke på noen måte er lagt opp til å lede bort overflatevann og drens fra tomten. Det finnes ingen tilrettelegging for å føre overflatevannet til det kommunale ledningsnettets slik alle husstander, der kommunen har lagt til rette for dette, har plikt til. Slik vi ser det er dette punktet alene godt nok til å opprettholde saken om feil og mangler ved drengen rundt huset.

I Deres brev legger De frem at vår reklamasjon kommer for sent i forhold til overtakelsestidspunktet. Dette vil vi tilbakevise. Som tidligere nevnt vart denne feilen oppdaget ved en tilfældighet i sammenheng med en mindre gravejobb på tomten, der det samtidig var ratt stikkprøver av dreneringen rundt huset. Stikkprøver som avdekket at dreneringen ikke fungerte tilfredsstillende. Loven sier at vi innen rimelig tid etter overtakelsen må ha oppdaget feilen, senest 5 år etter overtakelsen. Og nettopp grunnet vår tro på at takstpapirene var korrekte gjorde at denne feilen ikke ble oppdaget før litt over 2 år etter overtakelsen...".

Selskapet avslo kjøpers klage i brev av 20.11.2009 (**bilag 8**). Selskapet var av den oppfatning at selger hadde gitt tilstrekkelige risikoopplysninger om dreneringen til kjøper. Når det gjaldt reklamasjonsfristen bemerket selskapet:

"Når det opplyses at: dreneringen må ferdigstilles, rør som stikker opp, myrlendt tomt, planering av terreng på grunn av vann, takvann må leiast bort og dette er gitt TG: 2. Mener vi at det her foreligger nok risikoinformasjon gitt fra selger til kjøper...

... Av reklamasjonen går det frem at du overtok boligen 29.06.07. Vi mottok reklamasjonen 13.11.2009, 29 måneder senere...

... Etter avhendingsloven § 4-19 (1) må kjøper reklamere innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet. Domstolene har ved flere anledninger vurdert hva som ligger i uttrykket innen rimelig tid. Reklamasjon mer enn fire måneder etter at forholdet ble oppdaget er normalt for sent ... I dette tilfellet er reklamasjonen fremmet tjue ni måneder etter at forholdene burde blitt oppdaget, noe som utvilsomt er for sent."

Ved e-post datert 30.11.2009 klaget kjøper saken inn til KFFE (**bilag 9**). Av klagen hitsettes:

"Når det gjelder terrengforholdene (som har tilstandsrapport TG2) har vi fremsatt klage på at det er langs grunnmuren ved skråningen ikke er tilfredsstillende drensledning, duk eller masse.

Når det gjeld manglende tilknytning til kommunale nett har vi vært i kontakt med kommunen, og bedt om en redegjørelse for hvordan drensledninger skal være forskriftsmessig lagt. Vi har mottatt svar som sier at "...det vil likevel vere ei plikt å føre overflatevatnet til kommunalt nett der kommunen har

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

lagt til rette for dette. Det vi seie at i etablerte kommunale felt skal overflatevatnet knytast til offentlig nett viss ikkje det er andre opplagte alternativ som nemd...". (jordbruksgrøft, åpen bekk / elv e.l).

Som vi har dokumentert, er ikke dette gjort i det hele tatt. Vi mener derfor at dette er en vesentlig mangel på eiendommen.

Ut fra opplysninger i takst/salgsoppgave og argumentene ovenfor mener vi at avslaget beror på uriktige forutsetninger, og at kostnader med arbeidet rundt oppretting av disse feil og mangler må erstattes...

... Avslaget begrunnes også med at vi har fremsatt vår klage for sent i forhold til reklamasjonsfristen. Ut fra ovennevnte opplysninger rundt forholdene om selve dreneringen og manglende tilknytning til kommunalt nett, samt at vi ved overtakelse var i den tro at det var lagt ny dremsledning rundt hele huset, kan vi ikke se at vi kunne oppdaget disse feilene uten at omfattende gravearbeid ble utført, noe som ikke vil være naturlig all den tid vi ikke hadde grunn til anta at dreneringen var forskriftsmessig utført. Den delen av eiendommen det her er klaget på ble bygget i 2005, og vi hadde således god grunn til å tro at alt var i orden. Da manglene ble oppdaget ble det umiddelbart og uten opphold framsatt reklamasjon overfor Protector Forsikring."

I e-post datert 11.01.2010 purret kjøper på tilbakemelding (**bilag 10**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 28.01.2010 (**bilag 11**). Sekretariatet kom til at feil ved dreneringen ikke utgjorde mangel etter avhendingsloven. Det var ikke sannsynliggjort at selger hadde hatt kjennskap til forhold ved dreneringen utover det som ble opplyst i salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-7. Når det gjaldt mangelsvurderingen etter avhl. § 3-8 bemerket sekretariatet videre:

"Sekretariatet er noe i tvil om det er gitt uriktige opplysninger. I boligsalgsrapporten er det gitt opplysninger som kan tolkes på flere måter. Imidlertid er sekretariatet av den oppfatning at kjøper i alle fall er gitt en forventning om at det skal være nytt dremsrør rundt hele huset. Imidlertid er det ikke opplyst i saken om dette er tilfelle eller ikke. Sekretariatet har derfor kommet til at det ikke kan konkluderes med at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8."

Videre var sekretariatet av den oppfatning at dreneringen ikke utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Av vesentlighetsvurderingen hitsettes:

"Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens påregnelige og faktiske tilstand, herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Utgangspunktet for vurderingen vil være at kjøper ikke kan forvente at det foreligger skader som det ikke er opplyst om.

I salgsdokumentasjonen er det gitt opplysninger som er noe uklare om dreneringen. Det er gitt opplysninger som kan tilsa at kjøper kunne forvente en nyere drenering. Videre er dreneringen gitt Tilstandsgrad 1 i boligsalgsrapporten. Det taler for at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

I rettspraksis har det blitt trukket opp en grense for hva som kan utgjøre en mangel etter forholdet mellom kjøpesummen og utbedringskostnadene ... Utbedringskostnadene er vurdert til kr. 69.790,- eks mva, dvs kr 87.237.50,- inkl mva. Det tilsvarer om lag 2,9 – 3 % av kjøpesummen for eiendommen. Det er helt i nedre sjikt for hva som i henhold til "prosentlæren" kan utgjøre en mangel.

I salgsdokumentasjonen er det gitt opplysninger om at det er fall mot grunnmur i terrenget, og at takvann må ledes bort fra bygget, samt at overflatevann som ledes mot huset før fanges opp i med en avskjærende drenering. Disse opplysningene tilsier etter sekretariatets oppfatning at kjøper ikke kunne være uforberedt på at noe måtte gjøres med dreneringen. Sekretariatet kommer etter dette til at eiendommen ikke avviker vesentlig fra hva kjøper hadde grunn til å regne med. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Ettersom sekretariatet konkluderte med at det ikke forelå noen mangel, ble det ikke tatt stilling til om kjøper hadde reklamert i tide etter avhl. § 4-19.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 07.02.2010 (**bilag 12**). Kjøper påpekte særlig at sekretariatet ikke hadde tatt stilling til manglende tilknytning av overflatevann til kommunalt nett. Av klagen hitsettes:

"Det første vi vil påpeike er at saksutgreiinga frå sekretariatet ikkje tek omsyn til ei av klageårsakene, nemleg manglande tilknytning av overflatevatn til kommunalt nett, noko som er ein del av dei påviste manglane i høve saka.

Ved kjøp av eigedomen fekk vi både munnlig og skriftlig informasjon om at det var god, og forskriftsmessig, drenering rundt huset. Selja hadde sæleg god kjennskap til grunnarbeidet på den nye delen av bustaden då dei sjølve var delaktige i den jobben.

I takstpapira går det heilt klart fram at det er nye drencrør rundt heile huset, og vi gikk då ut frå at dette var sanninga, og at arbeidet var av så ny dato at det ikkje var grunnlag for å undersøke nærmare gjennom å starte eit omfattande gravearbeid. Vi gjekk og ut frå at dette arbeidet fylgde gjeldande praksis og forskrifter samt god standard. Av saka, inkludert dokumentasjon og vedlegg, ser ein at det ikkje var ny eller tilfredsstillande drencrøyleiing rundt huset, verken på den nye eller den gamle delen av eigedomen. Overflatevatn var heller ikkje tilkoplta det kommunal nett til trass for at dette er eit krav frå Ulstein kommune.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vårt syn er at ovannemnde gir godt grunnlag til å konkludere med at det her føreligg ein mangel, både i forhold til munnlege og skriftlege opplysningar gitt på kjøpstidspunktet. Vi kan ikkje sjå noko i kjøpsdokumentasjonen som tilseier at vi kunne forvente at eigedommen mangla drenering og bortføring av overflatevatn.

Det framkjem i brevet frå KKFE at utbedringskostnaden ikkje utgjer stor nok del av kjøpskostnaden til å kunne utgjere ein mangel (prosentlæren). Her vert det tatt utgangspunkt i utrekningar for kva entreprenør Øyvind Yri skal ha for jobben. Som de ser av skrivet er dette et kostnadsoverslag, og det betyr at endeleg kostnad kan avvike frå overslaget. I tillegg kjem og eigeninnsats tilknytta dette arbeidet.”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved drenering utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.