

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 540

16.9.2016

Saken omhandler:

Fukt/vanninntregning i kjellerleilighet
Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1972, ble i juni 2014, solgt «som den er» for kr. 3 600 000,-. Overtakelse fant sted 07. juli 2014. Takstgruppen utarbeidet to takstrapper hvor det fremkom at det var registret fukt i gulv og vegg ved kjøkkenbenk i underetasje. Det fremkom videre at flere forhold talte for at gulvet hadde vært åpnet tidligere, og at et rør fra lysgrav utenfor ringmur munnet ut i et hull i gulvet som var fullt av vann og slam. Ved mye nedbør ville løsningen føre til at vann trengte opp fra hullet i gulvet og det var grunn til å tro at selger kjente til valget av amatørmessig løsning. Utbedringskostnadene ble estimert til kr. 241 538,-. Kjøper reklamerte til Protector Forsikring ASA («Selskapet») over vanninntregning og fuktskader ved udatert reklamasjonsskjema. Selskapet avslø kjøpers reklamasjon 05.11.2015 da det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 2. pkt. Det ble anført at selger hadde opplevd en vannlekkasje tidligere, men at denne var utbedret og at selgerne etter dette ikke erfarte flere lekkasjer. Videre ble det anført at eiendommens alder og tilstand sammenholdt med utbedringskostnadene medførte at eiendommen ikke avvek vesentlig fra det forventbare. Kjøper opprettholdt kravet og anførte at dreneringen ikke hadde betydning når det forelå en konstruksjonsfeil, samt at det ikke skulle foretas standardhevingsfradrag før man foretar en kvantitativ vurdering av kravet. Selskapet fastholdt avslaget, og anførte at det ikke var påvist illojal eller klanderverdig opptreden fra selgers side. Videre ble det anført at det var påregnelig med utbedring av dreneringen, og at det skal gjøres fradrag for standardheving før man foretar vesentlighetsvurderingen. Saken ble klaget inn til KFE, og det ble anført at selgerne kjente til problemene med tidligere vanninntregning og at det ikke var troverdig at de ikke hadde opplevd problemer etter 1985. Videre måtte opplysningene anses å ha virket inn på avtalen. Til sist ble det anført at boligen avvek vesentlig fra det forventbare. Sekretariatet fant at det ikke forelå misligholdt opplysningsplikt eller at det forelå et avvik fra forventet stand. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 241 538,- inkl. mva. (kjøpers utbedringskostnader)

Kr. 41 137,25,- inkl. mva. (kjøpers erstatningskrav)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Ut fra sakens dokumenter finner nemnda det vanskelig å ta stilling til hvorvidt selger har holdt tilbake opplysninger om fukt i kjellerleiligheten. Nemnda finner det derfor ikke sannsynliggjort at selger har opptrådt illojalt og forholdet utgjør derfor ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

I vurderingen av om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, er nemnda enig med KKFE i at man i beregningen av det kvantitative avviket, må trekke ut kostnaden for påregnelige forhold. I dette tilfellet må derfor kostnadene knyttet til badet trekkes ut. Det vises i den sammenheng til opplysningene som var gitt om det aktuelle badet i salgsdokumentasjonen. Kopi av denne følger som bilag 4 til sekretariatets redegjørelse. Videre er det på det rene at erstatningsposten ikke inngår i den kvantitative delen av vesentlighetsvurderingen. Etter en helhetsvurdering kommer nemnda etter dette til at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente. Fukten i kjelleren utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

For øvrig viser nemnda til KKFEs uttalelse, bilag 16 til redegjørelsen, som nemnda i det vesentlige kan slutte seg til.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1510

Enebolig ble i juni 2014 solgt «som den er» for kr. 3 600 000,-, jfr kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

«... **Standard:** Noe oppgraderinger etter ønske og behov kan påregnes ...

Byggeår: ca. 1972...»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) fremgikk følgende opplysninger:

«...Hvor lenge har du bodd i boligen? Fra 1985.

...Pkt. 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller? Svar: Nei...»

I forbindelse med salget ble det utarbeidet boligsalgsrapport datert 19.02.2014 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

«...s. 7 **Drenering**

Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv). Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato. ... TG 2...

...s.10 **Rom under terreng**

Kjeller er dels innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i leilighet og hoveddelens disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Dess eldre dess større risiko. Tilstandsgrad er ikke satt pga manglende kontrollmuligheter i konstruksjonen. Som grunnregel kan det imidlertid være riktig å relatere tilstandsgraden som er satt for drenering.

...s.11 **Bad, Leilighet**

Dusjsone etablert under trapp med fliser på vegger og gulv, opplegg for vaskemaskin, standard vask og toalett. Flisearbeidet har en del svanker og ujevnheter ...

... Det er på befaring ikke registrert direkte skader, dusjløsningen anses likevel å være av provisorisk art. Det elektriske for vaskemaskin anses å være for nær dusjsone, kontroll samt samsvarserklæring må fremskaffes ... TG 3 ...

...s14 **VVS**

Vann og avløp i bygget er fra byggeår med oppgraderinger i forbindelse med vaskerom i hovedplan og etablering av hybel i kjeller ...»

Kjøper overtok eiendommen 07.07.2014 (**bilag 5**).

Ved udatert reklamasjonsskjema reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Kjøper henviste til side 5 i vedlagt skaderapport.

Vedlagt reklamasjonsskjema fulgte skadetakst datert 26.08.2015 (**bilag 7**). Av skadetaksten hitsettes:

«... **Skadeårsak – hendelsesforløp**

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Leieboer i kjeller oppdager at når det regner blir det vått i stuegulv i kjellerleilighet. Forut for befaring hadde forsikringstaker (ft) åpnet opp teppe, sponplategulv, isopor og plast over betonggulv, samt stålplate som var lagt over betonggulv for å skjule utsparing. Ved riving av gulv ble avdekket et avløpsrør fra sluk i lysgrav utenfor kjellervindu kommer inn under grunnmur og ledes inn i utsparing. Fra utsparing hadde ft fjernet slam som hadde blitt ledet fra lysgrav og inn under gulv. Vann har trukket ut i isolasjon og sponplategulv i kjellerstue. Det ble med Tramex fuktindikator også registrert fukt i gipsplater på vegger. Dette skyldes trolig kapilært sug fra fukt i gulvet.

Løsning ved at vann fra sluk i lysgrav ledes inn under grunnmur og under betonggulv i kjellerstue vurderes som svært amatørmessig. Det er grunn til å tro at dette er utført av tidligere eier av huset. Deler av sponplate som nå er fjernet var tydelig skåret opp fra tidligere. Det er dermed grunn til å tro at fuktproblematikken har pågått over tid, også før bolig ble solgt for ca 1 år siden ...

... Skadeomfang bygning/utbedring

Det blir registrert fukt i isopor, sponplategulv og gulvteppe i stue i kjellerleilighet. Det blir også registrert fukt i gipsplater på vegger.

På badet som ligger på siderom blir det også registrert fukt i veggplater. Det er noe usikkert om påvist fukt på badet skyldes vann som er kommet opp i utsparing i stuegulvet, eller om det skyldes vanninntregning fra grunnmur eller fukt pga dårlig ventilasjon ...

... Reparasjon

Gulvteppe, gulyplater, isopor og plast i stue må rives. Fuktige vegger må rives. Konstruksjon må tørkes ut.

Det må vurderes etter åpning av konstruksjon om registrert fukt på badet kommer fra utsparing i stue. Omfang fukt i baderomsvegger fører til at trolig hele badet (med våtromstapet) må tas fra bunnen av.

Utvendig bør rør fra sluk i lysgrav kobles til takrennedløp like ved lysgrav ...

... Regress – Ansvar – Identifikasjon

Det bør vurderes om saken bør rettes mot selger eller selgers eierskifteforsikring, da selger må ha kjent til amatørmessige løsninger vedrørende vann fra lysgrav forut for salg av bolig.

Det fremkom av konstruksjon at gulv er åpnet på skadestedet tidligere. Stålplate som var lagt over betongutsparing indikerer også dette.»

Kjøper rekvirerte ytterligere skaderapport fra Takst-gruppen AS, datert 06.10.2015 (**bilag 8**). Totale utbedringskostnader ble satt til kr. 241 538,- inkl.mva. Av rapporten hitsettes:

« ... s.5 SKADE OG HENDELSFORLØP

... Kjøper fjerner underskap og fjerner teppe på gulv for å komme til skadested

- *Ved fjerning av teppe vises at gulvspon er åpnet/skåret bort tidligere og remontert.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- Ved fjerning av sponplate og underliggende våt 30mm isopor kommer til syne blikkplate som ligger over betonggulv. Ved fjerning av blikkplate viser det seg at det er stort hull i betinggulv, og at det flyter vann og slam oppi hullet ...
- Ved befaring ble også registrert svært høyt fuktnivå i vegg og gulv på tilstøtende bad. (Registrert vått område er ikke i dusjsone eller i dusjens nedslagsfelt) ...

... s. 7 **VURDERINGER** ...

... Gulvteppe er av nyere dato. Gulvplater og skade var synlig ved utskifting av teppe.

Gipsplater som er montert utenpå eksisterende panel på berørte vegger tyder også på at det har vært skade her tidligere, men at skade er kamuflert / skjult med gipsplater.

... s. 19/20 **UTBERDRING OG KALKULASJON**

Reparasjon stue / kjøkken. Sum inkl. mva. 117 225

Reparasjon Bad / vaskerom. Sum inkl. mva. 100 250

Reparasjon utvendig v lysgrav. Sum inkl. mva. 24 063

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 05.11.2015 (**bilag 9**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

«... Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Selgerne opplyser at de erfarte en vannlekkasje kort tid etter at de selv overtok boligen i 1985. Dette ble da utbedret. De er riktignok noe usikre på alle detaljene rundt oppussingen, men det kan synes sammenfallende med at det ble etablert ny spon i gulvet, samtidig som det også ble gjort arbeider på vegg. De viser bl.a. til at det forskjellig tapet på en av veggene der de pusset opp.

Denne side kan ikke se at selger har misligholdt sin opplysningsplikt ved å ikke opplyse om det ovennevnte. Det må også ilegges vekt at det nevnte forhold ble utbedret for ca. 30 år siden, samtidig som de ikke har erfart lekkasjer eller lignende siden den gang. Dette taler klart for at selgerne har vært i god tro om at dette ikke lenger var et problem, og det foreligger således ingen oppfordring om å gi opplysninger om dette.

Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1. ledd.

Spørsmålet er da om forholdet er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn dere hadde grunn til å regne med, og at risikoen derfor likevel bør plasseres hos selger, jfr. avhendingsloven § 3-9, 2. pkt.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Boligen er bygget i 1974 og det er gitt opplysninger ved salget om at dreneringen har fått TG 2, og at denne har ikke blitt inspisert nærmere grunnet at den ikke er synlig. Det fremkommer videre at dreneringen har en alder på 40 år, hvorpå det videre er kommentert at drenering normalt har en levetid på 20-60 år ...

... Videre blir det følgelig en vurdering på hvorvidt avløpet fra sluk i lysegraven er å anse som en del av dreneringen. Selve sluket er ikke kommentert i seg selv i boligsalgsrapporten. Det blir da et spørsmål om hva dere som kjøpere kan forvente av nevnte sluk og avløp, når dette ikke er spesifikt kommentert. Det er helt klart momenter som tilsier at disse må vurderes i sammenheng, når det er snakk om kjøpers generelle forventning til boligens totale drencsystem, som har til hensikt å føre vann vekk fra eiendommen.

I sakens tilfelle er det en uheldig løsning på avslutningen av avløpet som har ført til fukt og vanninntregningen. Vår oppfatning er at kjøpers forventning til systemet og opplegget som sådan, er at dette er fra byggeår, da ikke annet er opplyst. Det må da sees i sammenheng med TG 2 ...

... I sakens tilfelle er det følgeskadene som utgjør den større delen av kostnadsbildet. Selskapet vil i den sammenheng vise til lagmannsrettens dom i LH-2013-51017. Der ble det bl.a. redegjort at følgeskader som følge av gammel drenering, heller ikke var en mangel som selger måtte svare for, all den tid det var påregnelig å utbedre dreneringen. I så tilfelle vil ikke kostnadene være dekningsverdige under selgers eierskiftforsikring. Vi vil dog redegjøre noe nærmere for kostnadene knyttet til de forskjellige rom.

Bad, leilighet

Badet er kommentert i boligsalgsrapporten ... Det er i det helhetlige bildet gitt vesentlige risikoopplysninger knyttet til badet, og det er gitt TG 3 ... Når man som kjøper mottar en slik opplysning, er det helt påregnelig at nevnte bad må påkostes for å settes i en stand hvor dette kan opprettholde sin funksjon. Det er mer eller mindre uten betydning hva som er årsaken til skader på badet i et slikt tilfelle, da det uansett er forventbart å utbedre. En slik kostnad må således fratrekkes i sin helhet ved et krav mot selger, all den tid boligen er «solgt som den er»...

... 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» ... I sakens tilfelle står man igjen med en kostnad på kr. 117 225,- når badet og lysegrav er trukket fra. Dette er dog før man har gjort et skjønnsmessig fradrag fra den standardhevingen man får ved oppussingen som vil forekomme i leiligheten. Uten å gå nærmere inn på det spesifikke fradrag som synes korrekt, utgjør kostnaden knyttet til utbedring ca. 3,2% av kjøpesummen. Det vil således legges til grunn at verken det kvalitative (forholdet) eller det kvantitative (kostnad) er oppfylt i sakens tilfelle...»

Kjøper kontaktet advokat for bistand. Kjøpers advokat opprettholdt reklamasjonen i brev datert 17.01.2016 (**bilag 10**). Av brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«... Takstrapporten fastslår at lekkasjen har pågått over lengre tid. Når det gjelder det faktum at dreneringen er gitt en TG 2 i boligsalg rapporten, så er det en generell angivelse basert på alder. Man kan fremdeles ha en velfungerende drenering, selv om denne er av eldre dato. Videre kan ikke dette vektlegges dersom det foreligger konstruksjonsfeil fra byggeår som er den egentlige årsaken til svikten.

Hva gjelder deres beregninger for om det foreligger vesentlige avvik, jf. avhl. § 3-9, så er man på denne side uenig i at man skal foreta noe fratrukk fra utbedringskostnaden før en beregning av det kvantitative. Rettspraksis er ikke entydig når det gjelder hvor vidt en skal foreta standardhevingssfradrag før en beregner det kvantitative avviket.

Dere har opplyst at selgerne utbedret en vannskade i 1985, det bes opplyst om dette ble utbedret ved egeninnsats, eller av fagfolk.

Det bes videre opplyst om selgerne hadde leietaker før de solgte, og i så tilfelle, navn og kontaktinformasjon på disse.

Til slutt, bes det opplyst om tidligere eiere har vært i kontakt med sitt forsikringsselskap IF i forbindelse med fuktskader i boligen ...»

Selskapet opprettholdt standpunkt i brev av 12.02.2016 (**bilag 11**). Av brevet hitsettes:

« ... Selger opplyser at de ikke har opplevd problemer siden ca. 1985. Som nevnt i vårt brev av 05.11.2015 er selger usikker på alle detaljer rundt arbeidet som ble gjort da, noe som er naturlig da dette er ca. 30 år siden. Selger har ikke opplevd problemer siden den gang og stiller seg utenforstående til deres påstander om at det er forsøkt å tildekke ytterligere skader eller amatørmessige løsninger. Selger har ikke meldt skader til sin bygningsforsikring i forbindelse med fuktskader i boligen utover denne, like etter at de selv overtok. Selger har heller aldri mottatt klager fra leietakere knyttet til dette. Selger opplyser at de hadde en leietaker en kort periode forut for salget som flyttet ut noen måneder før salget. Vedkommende var, så vidt selger kan erindre, fra Spania. Selger husker dessverre ikke navnet hans, og har heller ikke kontaktinformasjonen ...

... Det er anført fra Deres side at dreneringens alder og tilstandsgrad ikke kan tillegges betydning da det nå er avdekket konstruksjonsfeil fra byggeår. I LH 2013-51017 kom retten til at kjøper hadde risikoen for at en 31 år gammel drenering sviktet, til tross for at denne feilen var feillagt i utgangspunktet ... Formålet ved prisavslag etter avhending av fast eiendom er å gjenopprette balansen i avtaleforholdet. I foreliggende tilfelle var det påregnelig for kjøper at dreneringen og baderommet måtte utbedres. Ved å holde selger ansvarlig for kostnadene for utbedring av drenering og baderom vil kjøper få en tilfeldig fordel. Dette vil forrykke balansen i avtalen mellom kjøper og selger.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vi vil bestride at fradrag for standardforbedring først skal gjøres ved utmåling av et eventuelt prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det vises til LB-2008-143915, hvor lagmannsretten uttaler følgende om vesentlighetsvurderingen i avhl. § 3-9 2.pkt. «Det korrekte må være å se hen til det prisavslag kjøperen eventuelt vil ha krav på etter at det er gjort fradrag for standardheving». For samme syn vises det videre til LH-2011-161205, LA-2011-163489, samt LG-2012-47491. Det skal altså foretas fradrag for alder og standardforbedring før en ser om utbedringskostnadene oppfyller kravet i rettspraksis til «vesentlig ringere stand», jfr. avhl. § 3-9 2.pkt ...»

Takstmann Svein Egeland uttalte seg om Selskapets avslag i e-post av 06.05.16 (**bilag 12**). Han bestred at saken dreide seg om drensledning. Han anførte at saken skyldtes at sluk/avløp for overflatevann i lysgrav ble ledet i lukket rør inn under husets grunnmur, slik at vann og slam blir ledet inn under huset og trakk seg opp i gulv og vegger. Han opprettholdt at kjøper måtte ha kjent til forholdene.

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 24.05.2016 (**bilag 13**). Fra klagen hitsettes:

*« ... **Sakens rettslige side***

Det anføres at boligen lider av en mangel jf. avhl. § 3-9 og at klager har krav på prisavslag og erstatning.

§ 3.9, 1.pkt., jf. §§ 3-7 og 3-8 tilbakeholdte opplysninger og uriktige opplysninger

Forut for kjøpet har selger ikke gitt noen opplysninger om kjente vannskader/fuktproblemer.

Det følger imidlertid av Protector's brev av 05.11.15 at selgerne opplyser at det var en vannlekkasje i 1985 ... sett i sammenheng med avkrysningen i egenerklæringsskjemaet pkt. 3 om fukt/vannskader medfører det objektivt sett at det er tilbakeholdt opplysninger. Selgerne kjente til problemer med vanninntregning/fukt, men har ikke opplyst om det.

Basert på de funn takstrapporten redegjør for vedr. teppets alder m.m. står det i alle tilfelle ikke til troende at det ikke har vært slike problemer på ca. 30 år. Det man ser med det blotte øyet ved fjerning av teppet viser at skaden har vart over tid og må ha vært synlig for selger lenge etter 1985 ... Det anføres etter dette at det objektivt sett både er holdt tilbake opplysninger og gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Fuktproblematikken er svært viktig og sentrale opplysninger for kjøper av brukt eiendom. Det anføres således at det klart er slik at risikoopplysninger vedr. denne problemstillingen er opplysninger som kjøper har grunn til å regne med å få, det må videre antas at de utelatte opplysningene har virket inn på avtalen. Likeledes svarer ikke eiendommen til gitte opplysninger og dette må også antas å ha innvirkning på avtalen.

§ 3-9, 2.ledd boligens tilstand

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det anføres at boligen i alle tilfelle er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9, 2. pkt.

Utbedringskostnadene er estimert til kr. 241 538,- inkl. mva. Boligen ble kjøpt for kr. 3 600 000,-. Utbedringskostnadene utgjør etter dette ca. 7 %. En er etter dette innenfor bestemmelsen kvantitative grense.

I denne sammenheng er en kjent med at Protector er av den oppfatning at vesentlighetskravet ikke er oppfylt da det skal gjøres et fradrag for standardheving forut for den kvantitative beregningen. Fra denne side er en ikke enig i at den skal gjøres et slik fradrag fra utbedringskostnaden før en beregner det kvantitative avviket. Det forelå ingen salgsopplysninger og det var intet ved forholdene for øvrig som tilkjennegav at kjøper måtte påregne denne type påkostning innen kort tid.

Det var ingen synlige indikasjoner på at boligen skulle lide av en så alvorlig vannskade som nå er avdekket og det er ikke slik at kjøper må akseptere omfattende fuktskader bare fordi boligen er av noe eldre dato ... Risikoopplysningene vedr. dreneringen kan ikke tillegges vekt i denne sammenheng da skaden ikke har sammenheng med dreneringen, men har sin årsak i en særdeles merkelig installasjon hvor overflatevann ledes inn under huset i et eget anlagt rør til dette formål.

Prisavslag

Utbedringskostnader er estimert til kr. 241 538,- inkl. mva.

Prisavslaget bes fastsatt i tråd med dette, jf. avhl. § 4-12, 2. ledd

Erstatning

Klagers utgifter til advokat kreves erstattet. Pr. dags dato utgjør dette kr. 32 656,25 inkl. mva.

Klagers utgifter til takstmann kreves erstattet. Påløpt kostnad er kr. 8 481,- ...

... Det tas forbehold om mottak av ytterligere faktura fra Takstgruppen i forbindelse med avgitt uttalelse i etterkant av Protectors avslag ...

Vedlagt klagen fulgte faktura fra Takst-gruppen AS pålydende kr. 8481,- inkl. mva (**bilag 14**).

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post av 26.05.2016 (**bilag 15**). Selskapet viste til brev av 05.11.2015 og 12.02.2016.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken 09.06.2016 (**bilag 16**).

Sekretariatet var av den oppfatning at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller § 3-9, 2. pkt.

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet;

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har unnlatt å opplyse om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.

Det er på det rene at det i 1985 var vanninntrengning. Sekretariatet har ikke fått noen opplysninger om hva utbedringen den gangen gikk ut på.

Det er fra selskapets side anført at det etter utbedringen ikke har blitt registrert fuktinntrengning. Kjøpers takstmann har på sin side den oppfatning at selger sannsynligvis kjente til fortsatt fuktinntrengning.

Sekretariatet er i betydelig tvil, men har kommet til at det ut fra takstrapportene ikke kan legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til fuktinntrengningen.

For ordens skyld vil sekretariatet påpeke at selger ikke har plikt til å opplyse om tidligere skader som han mener er tilfredsstillende utbedret.

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

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.

Det er ikke sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det påpekes for ordens skyld at opplysningene gitt i selgers egenerklæringsskjema er å anse som selgers subjektive oppfatning og eiendommen, og kan ikke ses som en objektiv beskrivelse av eiendommens tilstand.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

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 skjønnsmessig 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 åpenbart at den løsning som er valgt for bortledning av vann fra lysgrav er uheldig. Det er ikke opplyst om løsningen er i samsvar med forskrifter og krav på oppføringstidspunktet, men sekretariatet antar at løsningen ikke anses i samsvar med alminnelig håndverksmessig standard, hverken nå eller på oppføringstidspunktet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Utbedringskostnaden knyttet til fuktinntrengningen er kr 241.538,- inkl. mva. Imidlertid knytter kun i underkant av kr 30.000,- seg til utbedring av den valgte løsningen for bortledning av vann fra lysgrav. For øvrig er utgiftene knyttet til utbedring av fuktskader som følge av vanninntrengningen. I salgsdokumentasjonen var det gitt risikoopplysninger om konstruksjoner i kjelleren generelt som følge av gammel drenering, samt at det konkret var gitt opplysninger som tilsa at badet i kjelleren i realiteten ikke var beregnet for den faktiske bruk, og at det måtte påregnes fullstendig utbedring av dette. Kostnadene til utbedring av badet er en stor del de samlede utbedringskostnader.

Ut fra boligens alder og de opplysninger som var gitt i salgsdokumentasjonen finner sekretariatet at eiendommen nok avviker noe fra det forventbare, men at avviket ikke er vesentlig.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.»

Kjøpers advokat klaget saken inn til KFE ved e-post av 13.06.2016 (**bilag 17**).

Selskapet hadde ingen ytterligere kommentarer i e-post av 14.06.2016 (**bilag 18**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt vanninntrenging/fuktskade utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum.

