

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 208

28.06.10

### Saken omhandler:

Fukt- og råteskader i gulv.

Selveierleilighet oppført i 1976, ble oktober 2009 solgt "som den er" for kr. 3 500 000,-. Overtakelsen fant sted 01.12.2009. I januar 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over fuktighet i gulv på kjøkken. Det ble utarbeidet skaderapport som konkluderte med fuktighet i treverket på parkett som følge av konstruksjonsfeil (feil ved fuktspærre og isolasjon). Det ble registrert fukt- og råteskader, samtidig som at det ble registrert skadedyr "sølvkre". Gulvkonstruksjonen måtte utbedres. Det ble senere også avdekket at stuegulv og soveromsgulv måtte utskiftes som følge av samme forhold. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den henvisning at det verken forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet kom til at det ikke var dokumentert opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre var sekretariatet av den oppfatning at det kun var dokumentert at det var nødvendig å skifte ut gulvkonstruksjonen på kjøkkenet, slik at utbedringskostnadene størrelse ikke utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat har påklaget sekretariatets avgjørelse til KFE, og fastholder at selger må ha hatt kjennskap til at det var sølvkre i eiendommen. Utbedringskostnadene er også tilstrekkelig til å utgjøre mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt, ettersom det er behov for å utbedre gulvet i stue, gang, soverom, kjøkken, toalett og vaskerom.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Utbedring av gulvkonstruksjon kjøkken, kr. 80 000,- inkl. mva.

Utbedring av gulvkonstruksjon stue, kr. 145 000,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder mangelsvurderingen etter avhendingsloven § 3-7 og 3-8, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet sin vurdering av 10.05.10. Vurderingen er inntatt i redegjørelsen nedenfor og det vises derfor til denne.

Hva gjelder avhendingsloven § 3-9 annet punktum, bemerker nemnda:

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.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

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.

I nærværende sak er det avdekket fukt og råteskader i gulv som følge av feil ved fuktsperre og isolasjon i gulvkonstruksjonen. Generelt er nemnda av den oppfatningen at dersom man kjøper en leilighet som viser seg å ha konstruksjonsfeil som gjør at gulvet i store deler av leiligheten må skiftes ut, kan dette forholdet være en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Et viktig moment ved mangelsvurderingen etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum vil være hvor omfattende feilen er.

Det fremgår av skaderapport fra Rambøll Norge AS av 20.01.10, samt skaderapport fra NB-BO Byggtøk av 08.02.10, at kjøkkengulvet er feilkonstruert. Videre bygger rapporten fra Rambøll Norge AS av 01.03.10 på at gulvet på soverom er feilkonstruert. Nemnda finner det derfor sannsynliggjort at kjøkken og soverom har konstruksjonsfeil ved gulvene.

Når det gjelder stuegulvet, er det for nemnda ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dette gulvet har samme konstruksjonsfeil som kjøkken og soverom. Det eneste dokumentet som er fremlagt, er pristilbud fra Norvald Sie datert 02.01.10, som viser kostnadene med å utbedre stuegulvet. Pristilbudet dokumenterer imidlertid ikke at det foreligger en konstruksjonsfeil ved gulvet i stuen. Både Rambøll Norge AS og NB-BO Byggtøk gir i sine rapporter kjøper en oppfordring til å innhente mer informasjon om stuegulvet, men slik informasjon har ikke blitt fremlagt for nemnda.

I sin klage til KFE anfører kjøper også at gang, soverom, toalett og vaskerom har konstruksjonsfeil som gjør at gulvet må skiftes ut. Da heller ikke dette er dokumentert, kan nemnda ikke bygge på at gulvene i disse romme må skiftes ut.

Ved den videre vurderingen av om det foreligger mangel etter § 3-9 annet punktum, legger nemnda etter dette til grunn at gulvene på kjøkkenet og soverommet har en konstruksjonsfeil.

Når det gjelder utbedringskostnadenes størrelse, er det kun fremlagt dokumentasjon som viser hva det vil koste å utbedre kjøkkengulvet (kr 80 000). Det er ikke dokumentert hva

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

utbedring av gulvet på soverommet vil beløpe seg til. I mangel av holdepunkter fra fagkyndige, kan ikke nemnda spekulere i hva en slik utbedring vil koste.

Utbedringskostnadenes størrelse er et sentralt moment ved vurderingen av om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. I denne saken er det dokumentert utbedringskostnader på kr 80 000. Etter en helhetsvurdering, hvor kostnadene sees i sammenheng med blant annet feilens art, finner nemnda det klart at eiendommen er i dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. Slik saken pr. i dag er dokumentert, kan imidlertid ikke nemnda se at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. Nemnda peker på at det følger av alminnelige bevisbyrderegler at det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav.

Nemnda konkluderer etter dette med at det ikke foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Nemnda vil likevel tilføye at det ut fra sakens dokumenter kan synes som at leiligheten har en gjennomgående konstruksjonsfeil ved gulvene. Dersom dette lar seg dokumentere, og utbedringskostnadene ved de øvrige eventuelt mangelfulle gulvene ikke er ubetydelige, er det etter nemndas oppfatning mye som taler for at eiendommen er mangelfull.

## **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-686

Selveierleilighet ble i oktober 2009 solgt "som den er" for kr. 3 500 000,- jf. kjøpekontrakten **(bilag 1)**

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

*"Byggeår: 1976.*

*... Standard:*

*... Totalt sett en meget flott leilighet i et attraktivt område!"*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag3**) fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1998, og hadde bodd i boligen i 11 år. Videre opplyste selger blant annet:

*"Spm. 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen...? Svar: Nei."*

Det ble også utformet boligsalgsrapport datert 15.09.2009 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

### **"Konklusjon tilstand**

*Normalt godt vedlikeholdt leilighet med flott beliggenhet. Tilstanden anses ut fra alder å være normalt god, men den har noe normal bruks-/aldersslitasje...*

### **... Grunn og fundamenter**

*... grunnmasser av fjell, sprengsteinsfylling og pukk. Støpt betong fundament/gulv som er glattpusset. Antas å være isolert og fuktsikret mot terreng i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstiden. Vurderinger: det kunne ikke avdekkes spesielle problemer, men det må bemerkes at kontrollmuligheten er begrenset.*

*TG: 1.*

### **Drenering**

*... uviss type/alder, mest sannsynlig goudron smøremembran.*

*Vurderinger: Det er ikke påvist unormal fukt under utvendig terrengnivå, men det er ikke mulig og kontrollere type/tilstand på fuktsperre.*

*Levetider: Normal levetid for drenering er 20 til 60 år...*

### **... Kjøkken**

*... kjøkkeninnredning*

*... Vurderinger: normal brus- /aldersslitasje, det må beregnes normalt vedlikehold av overflater, hengsler og bevegelige deler. Det er ikke indikert fukt på gulv, vegg eller benkeplate."*

Kjøper overtok boligen 01.12.2009 (**bilag 1**).

I brev av 05.01.2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over fuktighet i gulv på kjøkken. Av reklamasjonen hitsettes:

*"På gulvet, inntil sokkel på kjøkkenskap, noe fukt, kjennes vått når jeg tar på det og det er litt fargeforandring på gulvet.*

*Jeg har ikke sett under skapet da dette er fastmontert. Det er veldig vond lukt i skap. I området rundt og på benken kommer det frem små dyr.*

*Jeg har kjent lukten og sett dyrene helt siden jeg flyttet inn, men oppdaget ikke at det var fuktig på gulvet før 02.01.2010, da jeg ble gjort oppmerksom på at det var fargeforandring."*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Kjøper rekvirerte Rambøll Norge AS v/ ingeniør Løvold til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 20.01.2010 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

### *”REGISTRERING*

*Ved befaringen var et hjørne av gulvet åpnet av firma Sie. Dette var under benkeseksjonene i kjøkkenets nordvestre hjørne. Ved åpningen luktet det sterkt av mugg og det ble registrert mye ”sølvkre”. Det ble målt fuktighet i treverk opp til 22 %...*

*... Det ble under befaringen også sjekket fukt i gulvet i tilliggende stue. Her var det opp til 16 % i parketten (gulvet er ikke åpnet noe her).*

### *VURDERING*

*Den registrerte konstruksjonen har etter våt oppfatning en betydelig konstruksjonsfeil. Oppforingen på gulvet er innelukket mellom betongplaten og den overliggende plastfolien. Siden det er lagt plastfolie her er det rimelig å anta at det ikke er noen fuktsperre under betongen. Fukt fra grunnen vil derfor kondensere mot plastfolien og det oppstår skader som beskrevet.*

### *UTBEDRING*

*Vi kan ikke se noen annen måte å utbedre dette på enn å ta opp hele golvkonstruksjonen over betongplaten og bygge tregulvet opp på nytt...*

*... Når det gjelder tilstøtende stue må det tas et forbehold om at det også her kan være skader. Dette får man bedre oversikt over da kjøkkengulvet er fjernet... ”.*

Rambøll Norge AS vurderte ikke kostnader i rapporten.

Firma Norvald Sie AS utarbeidet kostnader over utskiftning av kjøkkengulv i pristilbud datert 20.01.2010 (**bilag 7**). Kostnadene ble estimert til kr. 80.000,- inkl. mva.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 27.01.2010 (**bilag 8**). Det ble anført at selger ikke hadde gitt uriktige opplysninger eller tilbakeholdt opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt anførte selskapet videre:

*” ... Et sentralt moment i vurderingen av hvorvidt en skade er vesentlig eller ikke, er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen...*

*... I følge de opplysninger vi har fått utgjør utbedringskostnadene i dette tilfellet 80 000,- kroner inkludert merverdiavgift. Dette utgjør ca. 2,2 prosent av kjøpesummen på 3 500 000 kroner. Selv før det er foretatt et fradrag for standardheving og økt levetid, er det klart at forholdene ikke medfører at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn det dere kunne forvente på avtaletidspunktet. ”.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Kjøper opprettholdt sitt krav i e-post av 31.01.2010 (**bilag 9**). Kjøper hadde fått Norvald Sie AS til å utarbeide pristilbud over utskiftning av stuegulvet datert 02.01.2010 (**se vedlagt bilag 9**). Utskiftning av stuegulvet ble estimert til kr. 145 000,- inkl. mva. Kjøper anførte at mangelskriteriet var oppfylt ettersom utbedringskostnadene var mye høyere enn det selskapet hadde lagt til grunn.

På vegne av boligsameiet ble det utarbeidet skaderapport over leiligheten av NB-BO Byggtek datert 08.02.2010 (**bilag 10**). Av rapporten hitsettes:

*"Ved fuktsøk på betonggulvet fikk vi fuktutslag, det samme fikk vi på nedre del av betongveggen mot vest, men også på betongveggen bak isolasjonen på nordveggen fikk vi fuktutslag ved fuktsøk. For å måle de eksakte fuktverdier i veggen og for å se om verdiene er så høye at det er fare for mugg og sopp, så må man bore inn en fuktprobe som registrerer fuktinnholdet i betongen, men ut i fra lukten så skulle ikke det være nødvendig. En fordel ved å bore inn fuktprober er at man kan følge med fuktinnholdet i betongen over tid og se hvordan fuktinnholdet forandrer seg i forhold til utetemperatur, snøsmelting, nedbør osv.*

*Ved fuktmåling på tilfarerne på gulvet registrerte vi at trevirket hadde fuktinnhold på opp mot 21 %. Dette viser at trevirket inneholder så mye fuktighet at det er fare for mugg og sopp. Det var ikke tegn til overflatevann på verken betonggulvet eller veggen under befaringen...*

*... Hvor fuktigheten kommer fra kan vi ikke fastslå helt sikkert. Det er flere forhold som kan påvirke forholdet:*

- råddamp nedenfra (pga. manglende diffusjonssperre under betongen)
- fuktinntregning gjennom ytterveggen/gulvet ved snøsmelting og nedbør
- kondens

*Det kan også være en kombinasjon av disse forholdene.*

*Uansett må det gjøres tiltak snarest da det ikke er helseforsvarlig å oppholde seg i leiligheten da det er mugg-/soppsporer der...*

*... Vi anbefaler at hele kjøkkengulvet fjernes i første omgang ... Om stuegulvet må åpnes får vi svar på når kjøkkengulvet er fjernet..."*

Rambøll Norge AS utarbeidet ny rapport datert 01.03.2010 (**bilag 11**). Rapporten ble utarbeidet på bakgrunn av at det hadde blitt registrert fuktighet i gulv på soverom mot øst. Av rapporten hitsettes:

*"VURDERING AV FUKT I SOVEROM MOT ØST...*

*... Det er registrert forekomst av "sølvkre" i dette rommet og eier er bekymret for at det også her er større fuktighet enn normalt i gulvet...*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Det ble tatt en liten utsparring i rommets nordvestre hjørne. Utførelsen var den samme som beskrevet for gulvet i kjøkkenet.

### REGISTRERING

I trematerialene under plastfolien ble det registrert fukt opp til 16 %. Det ble også registrert "sølvkre" i aktivitet. Fuktigheten kan ikke sies å være ekstrem, men det er tydeligvis grobunn for "dyreliv" ...

### ... VURDERING

Årsaken til fukt under plastfolien mener vi er den samme som beskrevet på kjøkkenet, nemlig fukt fra grunnen. Dette kan etter vår mening kun utbedres ved at konstruksjonen bygges om med fuktsperre direkte på betongunderlaget."

I brev av 04.03.2010 tilskrev kjøpers advokat boligsameiet til leiligheten og krevde at boligsameiet dekket kostnadene knyttet til fuktskader i gulv (**bilag 12**). Det ble gjort gjeldende at boligsameiet var ansvarlig for bygningsmessige mangler, jf. eierseksjonsloven § 20.

Ved e-post av 09.03.2010 uttalte boligsameiet at de ikke kunne ta stilling til kravet på nåværende tidspunkt (**bilag 13**). Det ble imidlertid bedt om at Protector Forsikring ASA besørget taksering av skadene.

Kjøper opprettholdte sitt krav overfor boligsameiet i brev av 11.03.2010 (**bilag 14**). Brevet ble også sendt i kopi til Protector Forsikring.

Kjøper opprettholdte sitt krav overfor Protector Forsikring ASA i brev av 22.04.2010 (**bilag 15**). Her ble det anført:

*"Under henvisning til Deres brev til [kjøper] datert 27.januar d.å. vil jeg anføre at det må være åpenbart at selger har hatt kunnskap om den mangel som er avdekket og som innebærer at unntaksbestemmelsene fra avhendingsloven § 3-9, annet punktum får anvendelse. Det kan umulig være korrekt når selger...til Dem har opplyst at han ikke har kjent til de anførte mangler. Det er ingen grunn til å legge dette til grunn som et uomtvistet faktum og jeg forutsetter derfor at forsikringsselskapet foretar en fornyet vurdering av eget ansvar.*

*Jeg finner dessuten grunn til å fremholde at det formodentlig også vil være slik at avhendingsloven § 3-9, annet punktum, får anvendelse..."*

Selskapet fastholdte sitt avslag i brev av 03.05.2010 (**bilag 16**).

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 05.05.2010 (**bilag 17**). Her ble det anført:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*"Det anføres fortsatt at selger må ha hatt kunnskap om de mangler som er avdekket og som fremgår av fremlagte sakkyndige utredninger, og det anføres således at dette bringer unntaksbestemmelsen til anvendelse."*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 10.05.2010 **(bilag 18)**. Sekretariatet kom til at skadene i gulv ikke utgjorde mangler etter avhendingsloven. Hva gjaldt selgers opplysningsplikt bemerket sekretariatet:

*"Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene er holdt tilbake.*

*Det er opplyst i kjøpers reklamasjon at kjøper helt fra overtakelsen kjente lukt i leiligheten. Det er imidlertid ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til fuktskadene, konstruksjonsfeilen eller eventuell lukt.*

*Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring finner derfor 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 det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen.*

*Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8."*

Videre bemerket sekretariatet følgende vedrørende vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt:

*"Eiendommen har oppnådd en ikke ubetydelig alder. Det tilsier at kjøper normalt bør være forberedt på at det kan være noe større sannsynlighet for feil og skader enn ved en nyere bolig. De forhold det reklameres over skyldes etter det opplyste en konstruksjonsfeil. Selv om bygningen har oppnådd en ikke ubetydelig alder, kan kjøper allikevel ikke ut fra alderen på bygningsmassen i seg selv være forberedt på at det foreligger konstruksjonsfeil. Det taler for at det foreligger et vesentlig avvik fra forventbar stand.*

*Sekretariatet vurderer de faktiske forhold dit hen at det kun er på kjøkkenet det er registrert så høy fuktighet at råteskader utvikler/ har utviklet seg. I forhold til stua er det etter sekretariatets oppfatning ikke dokumentert at det vil være nødvendig med tiltak. Hva gjelder soverommet, er sekretariatet noe mer i tvil. Det er tydeligvis registrert sølvkre i gulvet på dette rommet. Sølvkre er pr definisjon ikke et skadedyr, men dyr som trives i hvor det er mørkt og fuktig. Selve Sølvkreene medfører ingen risiko for bygningsmassen, men de kan medføre ubehag for beboerne.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet er usikker på om sølvkre i dette konkrete tilfellet kan bekjempes på en billigere måte enn å ta opp konstruksjonen, men normalt vil innsektsmiddel for bekjempelse av sølvkre være egnet.*

*Det er ikke dokumentert at det er påkrevd at gulvkonstruksjonen tas opp andre plasser enn på kjøkkenet.*

*Sekretariatet legger derfor utbedringskostnadene for dette til grunn for vesentlighetsvurderingen, dog med tillegg av et mindre beløp for bekjempelse av sølvkre. Utbedringskostnaden antas derfor etter dette å utgjøre om lag 2,5 % av kjøpesummen. Dette er langt lavere enn hva som kan regnes som et vesentlig avvik fra forventbar stand, særlig i lys av Høyesteretts dom av 09.02.2010, hvor Høyesterett ga uttrykk for at utbedringskostnaden normalt bør ligge i det øvre sjikt av 3-6 % av kjøpesummen for at et forhold skal kunne utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

*Sekretariatet har etter dette kommet til at det foreligger et avvik fra det forventbare, men at dette avviket ikke er vesentlig. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”*

Kjøper påklaget sekretariatets avgjørelse til KFE i brev av 28.05.2010 (**bilag 19**). Her ble det anført:

*”Klageren vil for det første anføre at selgeren åpenbart må ha hatt kunnskap om at leiligheten var beheftet med sølvkre. Tre andre seksjonseiere ... har alle gitt uttrykk for at de har hatt samme problem og at dette var noe man måtte regne med. Dette innebærer etter klagerens oppfatning at selger har holdt tilbake opplysninger som gjør at selger er ansvarlig for de mangler som nå er konstatert.*

*Når det gjelder utbedringskostnadene, konstaterer jeg at det aktuelle problem som er avdekket befinner seg både i stue, gang, soverom (lite), kjøkken, toalett (lite) og vaskerom. Jeg kan ikke se at sekretariatet har hensyntatt at mangelen befinner seg i disse rom, og det kan dessuten anføres at det ikke er tilstrekkelig å forsyne udyrene med ”spray”. Det foreligger heller ikke noen klar angivelse av utbedringskostnadene, hvor jeg gjør gjeldende at også avhendingsloven § 3-9, annet punktum, får anvendelse fordi den beregning som sekretariatet har foretatt i sin avgjørelse på siste side, ikke er riktig... ”*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fukt- og råteskader i gulv utgjør mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.