

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 283

09.09.11

### **Saken omhandler:**

Fuktskader i tak og bærekonstruksjon, samt manglende jording på el-anlegg i henhold til avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9.

Eiendom oppført i 1952, men renoverert i 2000, ble i desember 2010 solgt ”som den er” for kr 3.100.000,-. Overtakelsen fant sted i januar 2011. I mars 2011 reklamerte kjøper til selskapet over fuktskader i tak og bærekonstruksjon samt manglende jording på det elektriske anlegget. Selskapet avslo kjøpers krav med den henvisning at selger i boligsalgsrapporten hadde blitt gitt tilstrekkelige risikoopplysninger, slik at forholdet ikke utgjorde en mangel i henhold til avhl. §§3-7, 3-8, 3-10 eller 3-9 andre punktum. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og påpekte at selskapets avgjørelse i saken var uriktig idet kjøper mente det forelå et vesentlig avvik fra forventet stand. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at forholdet ikke utgjorde en mangel verken etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering til KFE, og fastholder at takstmann burde kjenne til fuktskadene, samt forholdet uansett utgjorde en mangel i henhold til avhl. § 3-9 andre punktum.

### **ANTATT ØKONOMISK OMFANG:**

Utbedringskostnadene utgjorde i henhold til befæringsrapport NOK 219.375,-.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med sekretariatets vurdering av 15.06.11. Uttalelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-910

Leilighet ble i 1. desember 2010 solgt ”som den er” for kr 3.100.000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

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

"... Byggeår 1952...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de hadde kjøpt boligen i 2007, og hadde bodd i leiligheten i 3 år og 4 måneder.

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 9. november 2010 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

### **"... Konklusjon**

*Boligen har flere eldre bygningsdeler som anbefales oppgradert i tiden som kommer. Dette gjelder blant annet bad i etasje, utvendig kledning, taknedløp, drenering, takteking og enkelte vinduer. Videre bør det gjøres tiltak på kjøkken på grunn av skadelige fuktverdier i gulv..."*

### **...Veggkonstruksjon og utvendige fasader**

#### **Vurdering**

*Veggkonstruksjonen er oppført som en trekonstruksjon. Selve veggkonstruksjonen er ikke vurdert da destruktive åpninger ikke er utført. Utvendig er boligen kledd med stående panel, hovedsakelig fra byggeår. Panelet bærer preg av aldringsslitasje og det observeres svertesopp, blærer i maling samt stedvis avflasket maling. Svertesopp anbefales rengjort og vedlikeholdstiltak i form av overflatebehandling bør utføres. Blæring av maling vil mest sannsynlig oppstå igjen da det var vanlig å benytte linoljemaling på oppføringstidspunkt...*

### **TG 2 på grunn av alder og slitasje.**

#### **Levetid**

*Antatt normal levetid for trepanel 40-60 år...*

### **Takkonstruksjon**

#### **Vurdering**

*...Det er stedvis etablert isolasjon direkte mot bordtak samt asfaltapp over isolasjon. Dette er ugunstig og kan øke faren for konsensering med påfølgende skader. Jevnlige observasjoner anbefales utført for så å vurdere utbedringstiltak. Lufting av takkonstruksjonen er kun ivaretatt via enkle ventiler / hull i panel på gavlvegg. Ideelt sett bør det være en 5 cm luftespalte ved raftsider for å oppnå en god gjennomlufting av konstruksjonen...*

### **TG 2 pga. alder og registrerte forhold.**

#### **Taktekking**

#### **Vurdering**

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*...Enkelte fuktmerker ble observert, men ingen tegn til fukt ble målt eller skader registrert. Bordtekkning anbefales kontrollert ved en utskifting av taktekkning. Ved en utskifting av taktekkning anbefales det også å etablere difusjonåpent undertak. Videre er vindskibord preget av svertesopp og aldringssslitasje.*

*Med tanke på alder er tekkingen aldringssslitt og det er spesielt underlagspapp som erfaringsmessig blir uttørket slik at taket blir utsatt for lekkasjer ved eventuell brekkasje av takstein og eventuell inndriv av nedbør. En planlegging med utskifting av tekkingen anbefales og før dette finner sted bør jevnlig tilsyn av loft og himlinger foretas.*

### **TG 2 pga. alder...**

#### **Renner, nedløp og beslag**

##### **Vurdering**

*Taknedløp er originale fra byggeår og er stedvis ført i lukket avløpsanlegg i grunnen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dette er soilrør fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert, men med tanke på alder følger slitte.*

*Pipebeslag er etablert på et ukjent tidspunkt og synes å være noe værslitt. Jevnlige observasjoner anbefales...*

### **TG 2 på originale nedløp pga. aldringssslitasje.**

#### **Terrasse, balkonger og utvendige trapper**

##### **Vurdering**

*...Det ble ikke foretatt noen inspeksjon under tretremmer på befaringdagen. Jevnlig inspeksjon og rengjøring anbefales utført. Det registreres at åpninger og høyde i tilknytning til rekkverk ikke er i samsvar med dagens anbefalinger.*

*Deler av underliggende himling er nedforet og isolert under betongdekke. Denne delen bør holdes under observasjon da det i tilknytning til fritt eksponerte betonghimlinger ble indikert forhøyde fuktindikasjoner som trolig har oppstått som følge av fuktgjennomgang.*

*...Det ble ikke foretatt noen inspeksjon under tretremmer på befaringdagen. Jevnlig inspeksjon og rengjøring anbefales utført.*

*I tilknytning til tretremmer og rekkverk observeres det svertesopp som anbefales rengjort og overflatebehandling bør vurderes som følge av værslitasje. Videre har deler av pappen løs innfesting mot takrenne som anbefales utbedret for å unngå fuktinntrekk og dagens oppbygging av rekkverksbord som er ført direkte ned på papp er uheldig, da dette vil øke fuktbelastningen i nedre del av rekkverksbord med påfølgende kortere levetid. I overgang mot bolig / yttervegg burde det vært etablert beslag for å begrense faren for skader i pappen...*

### **TG 2 pga. registrerte forhold”.**

I henhold til overtakelsesprotokoll overtok kjøper boligen 28. januar 2011 (**bilag 5**).

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved reklamasjonsskjema datert 29. mars 2011 fremsatte kjøper reklamasjon til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over fuktskade i tak og bærekonstruksjon under takveranda over yttergang i første etasje, samt over manglende jording på el-anlegg. Av reklamasjonen hitsettes:

*"... Skaden ble oppdaget da det skulle monteres en skyvedørsgarderobe i yttergang under takverandaen. Ved demontering av takplater ble det oppdaget omfattende fuktskade. Konstruksjonen bærer preg av langvarig fuktpåvirkning. Verken av takstmann, selger eller megler, ble det opplyst om at det var mulig fuktskade her. Det ble i takstrappporten nevnt løse plater i yttergang, men at dette kun var dårlig innfesting, og at konstruksjonen fungerte som tiltenkt. Det samme bekreftet megler på direkte spørsmål på visningsdagen. Det står heller ingenting i egenerklæringsskjema om at det har vært problemer med fuktinnsig eller fuktmerker.*

*Alle jordings-stikkontakter i gang mangler jording, også jordings-stikkontakt i stue, og varmepumpe mangler jord.*

*Utbedringskostnader fuktskade: 219.000,-  
Ny el-kurs til varmepumpe ca. 4.000,-  
Skadetakst: 4750,-*

*Yttergang i første etasje må ikke forveksles med yttergang i kjeller."*

Kjøper legger ved reklamasjonsskjemaet el-kontroll rapport utarbeidet av Terra, datert 9. februar 2011, som viser at det mangler jording i varmepumpe, og stikk i 2. etasje på stuen, samt i yttergang (**bilag 7**).

Skaderapport ble utarbeidet av Eivind Frost-Nordhagen 22. mars 2011 (**bilag 8**). Av skaderapporten hitsettes:

*"... Boligen er en vertikalt delt tomannsbolig oppført i 1952, senere påbygget med nytt inngangsparti og takterrasse på denne i 2000...*

*Grunnlaget for rapporten er innkommet klage på grunn av lekkasje / direkte innsig av vann i 1. etasje i påbygget.*

*Hjemmelshaver har selv åpnet himlingen hvor det ble avdekket betydelige råteskader samt lekkasjevann i folie. Isolasjonen ble fjernet og avdekket råteskade i bærer / takkonstruksjonen. Det ble søkt med fuktindikator på undersiden av konstruksjonen for å registrere eventuelle følgeskader også under påbygget. Det ble registrert fukt også her. På golvet i påbygget er det lagt keramiske fliser og en del mindre krakeleringer ble registrert i fugene.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Ved avslutning mot rekkverk på selve terrassen ble det registrert relativt liten avstand mellom rekkverk og over bord, dette medfører at avrenning fra terrassen blir hindret. Det ble ellers registrert et lite fall for avrenning fra taket, men mye vann ble registrert på selve pappen.*

*Som konstruksjonen gir uttrykk av, betrakter jeg utførte arbeider som lite fagmessig utført. Underdimensjonerte bærere i takkonstruksjonen og endelig papp / tekking i samme utførelse. Dette er en vanskelig konstruksjon med mange utfordringer både med tetting, varmegjennomgang og vedlikehold. Konstruksjonen er ca 10 år gammel og bærer allerede preg av betydelige byggeskader...*

*Utbedringskostnader KR. 219.375,-."*

Kostnader ved utarbeidelse av skaderapport ble i henhold til faktura beregnet til kr 4.750 (**bilag 9**).

Takstmann som utførte verdi- og lånetaksten uttalte seg ovenfor selskapet i e-post datert 20. april 2011 (**bilag 10**). Av e-posten hitsettes:

*"... Har lest gjennom det jeg har beskrevet i rapporten og mener jeg har gitt klare indikasjoner på at fuktinntrekk kan oppstå pga. utførelsen og at ytterligere undersøkelser burde utføres pga. løse himlingsplater. Jeg registrerte ikke fukt eller lekkasje på befaringdagen og da våre undersøkelser i henhold til nivå 1 begrenser seg til visuelle observasjoner og fuktsøk i overflater uten noen form for destruktive inngrep mener jeg at jeg har utført min jobb i henhold til instruksjer".*

Tidligere eier uttalte seg ovenfor selskapet i e-post datert 27. april 2011 (**bilag 11**). Av e-posten hitsettes:

*"... jeg oppfattet ikke fuktskader så lenge jeg bodde på denne adressen. Ved visning ble ikke aktuelle veranda nevnt spesifikt da det ikke var spørsmål/opplysninger rundt denne annet enn at verandaen var en kjærkommen solplass i det ellers så skyggefulle området. Verandaen var aldri et særskilt tema i noen av de samtale som skjedde med [takstmann] i forbindelse med salget/overtakelse (1-2 samtaler). Kommunikasjon gikk via megler. Manglende jording på el-anlegg er også ukjent for meg. Jeg kan huske det var en jordfeilvarsler i kjellernedgangen allerede før vi flyttet inn i huset. Likedan ble det brukt elektriker i forbindelse med varme i flislagt gulv. Ut fra dette vurderte jeg at det elektriske var i orden. Jeg er altså ikke kjent med denne mangelen."*

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev datert 2. mai 2011 (**bilag 12**). Av avslaget hitsettes:

*"Vedrørende vesentlighetsbedømmelsen jf. avhendingsloven § 3-9, 2. pkt*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*... I dette tilfellet er det tale om en bolig fra 1952. Konstruksjonen som feilene har utartet seg i er av ukjent bebyggelsesmåte. Det er gitt en rekke risikoopplysninger samt oppfordringer til å undersøke konstruksjonen nærmere.*

*Med bakgrunn i de opplysninger som foreligger er vår vurdering at konstruksjonens tilstand var usikker ved boligkjøpet. Dette fremgår av boligsalgsrapporten, og at det ikke er upåregnelig at det er behov for rehabilitering av konstruksjonen i nærmeste fremtid.*

*Ut fra denne vurderingen er det dessverre slik at forholdet har vært kjent for kjøper og kan således ikke medføre at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn det du kunne forvente på avtaletidspunktet.*

### Vedrørende vesentlighetsvurderingen

*Vedrørende manglende jording på el-anlegget.*

*... Vi kan ikke her se at det her dreier seg om et slikt utvilsomt misforhold...*

### Konklusjon:

*Vår konklusjon er altså at det her ikke hefter noen rettslig mangel ved selgers ytelse til dere ved salget av ovennevnte eiendom”.*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 7. juni 2011 (**bilag 13**). Av klagen hitsettes:

*”Vi mener Protector Forsikrings vurdering angående opplysninger i boligsalgsrapport er tatt ut av sammenheng i forhold til den faktiske skaden. Protector har gitt avslag på klage på grunnlag av TG2 på både terrasse, trapper og balkonger. I boligsalgsrapporten er TG2 satt ut fra ulike registrerte forhold, og ikke av hele konstruksjonen. Her må man som kjøper påberegne utbedring av påviste forhold, men ikke ta høyde for en total reovering av hele konstruksjonen.*

*... Ingen av de [nevnte] forhold hadde innvirkning på skaden. Ingenting som er nevnt i denne rapporten tilsier en fuktskade av slik karakter. Pga omfanget av skaden er det heller ingen tvil om at skaden har skjedd før overtakelse av boligen.*

*Takstmann mener konstruksjonen fungerer som den skal, og vurderte på befaringsdagen å ikke måle fukt i gangen. I tillegg har vi lest boligsalgsrapporten grundig og megler ble konfrontert angående løse takplater. Megler viste til boligsalgsrapport og sa at dette var kun snakk om løs innfestning. Vi hadde dermed ingen indikasjoner og grunn til å mistenke skade med slik omfang.*

*Videre står det i avslaget at ytterligere undersøkelser bør utføres, mens det i boligsalgsrapporten står: «ingen tegn til svikt eller problemer ble registrert på befaringsdagen og konstruksjonen synes å fungere som tiltenkt, men himlingsplater har løs innfesting og bør festes. I den forbindelse kan konstruksjonens oppbygging undersøkes».*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Det andre sentrale punktet Protector vurderer i avslaget er om kjøper legger til grunn en bedre standard for boligen enn det som faktisk er realiteten. Her refererer de til at det er tale om en bolig fra 1952. det er ikke tatt hensyn til at dette er en konstruksjon fra 2000.*

*Vi mener at forholdet helt klart er et avvik fra forventet stand jmf. Avhendingsloven § 3-9, 2. pkt, da opplysninger i boligsalgsrapport ikke gir grunnlag for å forvente en skade av denne karakter”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 10. juni 2011 (**bilag 14**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 15. juni 2011 (**bilag 15**). Sekretariatet kom til at det reklamerte forholdet ikke utgjorde en mangel verken i henhold til avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes i sin helhet:

*”Det vurderes først om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger 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 det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.*

*Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte forhold. Sekretariatet har heller ikke funnet det sannsynliggjort at takstmannen kjente til forholdet. Sekretariatet er imidlertid noe mer usikre når det gjelder spørsmålet om takstmannen måtte kjenne til det, men har kommet til at det ut fra forutsetningene for takstrapporten ikke var grunnlag for å kreve at takstmannen skulle åpne konstruksjonen. Sekretariatet finner derfor at heller ikke takstmannen måtte kjenne til fuktskadene. Sekretariatet finner det heller ikke sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte kjenne til de avdekkede feil ved det elektriske anlegget, da disse, etter hva sekretariatet forstår ikke er synlige.*

*Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter avhendingsloven § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og disse ikke er rettet, forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.*

*Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen.*

*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 eiendommen avviker vesentlig fra det forventbare. Det skal da foretas en konkret skjønsmessig helhetsvurdering av eiendommens forventede og faktiske tilstand herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

*I dette tilfellet er det ikke dokumentert hva utbedring av det elektriske anlegget vil beløpe seg til. De øvrige utbedringskostnader er vurdert til kr 219.375,- inkl mva. Dette tilsvarer om lag 7 % av kjøpesummen. Dette er tilstrekkelig til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen må anses oppfylt.*

*Imidlertid var det i salgsdokumentasjonen gitt opplysninger som kunne tilsa at det var fare for fuktinntrengning. Når det er gitt slike opplysninger vil det forhold at det viser seg å være fuktskader innvendig medføre at slike fuktskader ikke kan innebære at eiendommen avviker vesentlig fra det forventbare.*

*Hva gjelder det elektriske anlegget finner sekretariatet det vanskelig å vurdere dette ut fra den fremlagte dokumentasjon.*

*Sekretariatet finner at skadene nok medfører at eiendommen avviker fra det forventbare, men at avviket ikke er vesentlig. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”*

Ved e-post datert 12. juli 2011 klaget kjøper saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring **(bilag 16)**. I klagen bemerket kjøper blant annet:

*”Sekretariatet har konkludert med at takstmann ikke måtte kjenne til fuktskadene. Dette på grunn av forutsetningene for takstrapporten ikke gav grunnlag for å kreve at takstmannen ikke hadde trengt å åpne konstruksjonen, men at han skulle ha foretatt en fuktmåling direkte i takplatene med bakgrunn av hans vurdering av de løse takplatene”.*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fuktskader i konstruksjonen og ujordede kontakter utgjør en mangel i henhold til avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.