

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 101

16.10.08

Saken omhandler: Råteskader i kjeller og hull under kjellergulv, avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1964, ble i oktober 2006 solgt "som den er" for kr 1.880.000,-. Overtakelsen fant sted 01.03.2007. I juni 2008 reklamerte kjøper til selskapet over råteskader i kjellergulv og "brønn" under kjellergulv. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning av at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det reklamerte forhold gjorde heller ikke at boligen avvek vesentlig fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper påklaget selskapets avslag, og anførte at selger måtte ha hatt kjennskap til brønn under gulv. Etter nok et avslag fra selskapet, ble saken klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Sekretariatet avsto kjøpers klage på bakgrunn av det ikke forelå misligholdt opplysningsplikt fra selgers side etter avhl. § 3-7, samt at det heller ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper har bedt om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 29 960 eks. mva, -.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er på de sentrale punkter enig i sekretariatets vurdering og konklusjon av 01.08.08. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor i all hovedsak til denne.

Når det gjelder vurderingen av forholdet etter avhendingslovens § 3-7, bemerker nemnda at det må legges til grunn at selger "måtte kjenne til" brønnen under kjellergulvet. Spørsmålet er dernest om kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om forholdet. Ved denne vurderingen legger nemnda først vekt på at selger var en eldre kvinne, hvilket medfører at kjøper må regne med at det er mer usikkert hvilke opplysninger som gis. Dernest vektlegger nemnda at det ikke er dokumentert at brønnen har forårsaket skader de siste 35 år. Nemnda legger derfor til grunn at selger aldri har oppfattet brønnen som en feil. Hun hadde derfor heller ingen oppfordring til å videreformidle opplysningen om brønnen. I en slik situasjon hadde heller ikke kjøper grunn til å regne med å få opplysning om forholdet.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-384.

Enebolig ble i oktober 2006 solgt "som den er" for kr 1.880.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

"... *Velholdt enebolig med flott have...*

Byggeår: 1964."

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) fikk selger forelagt seg en rekke spørsmål vedrørende boligen. Av egenerklæringen hitsettes:

"*Hvor lenge har du bodd i boligen? Svar: ca. 40 år.*

Spm. 4. *Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Ja. Vaskerom, kjeller.*

Spm. 7. *Kjenner du til ... råteskader? Svar: Nei."*

Det ble også utarbeidet boligsalgsrapport forut for avtaleinngåelsen datert 28.08.2006 (**bilag 4**). Her ble det blant annet opplyst:

"Konklusjon/sammendrag

... Her nevnes noen mangler som er konstatert og disse anbefales utbedres i Deres egen interesse ... Fukt i mot sør-vest i underetasjen anbefales utbedret ... Terrengforholdene mot sør anbefales utbedret.

Rom under terreng

TG: 1-2(3)

... Som nevnt under punkt "grunnmur" er grunnmuren i en kombinasjon av fritt eksponerte murflater og utlektede og plateslåtte vegger. Ved bruk av fuktindikator på disse konstruksjonene ble det registrert fukt på fritt eksponerte murflater på toalett og i bod ved vaskerom, samt i utforede flater på vaskerom hvor det ble registrert fukt- og råteskader i nedkant, mens på vestvegg i kjellerstue ble det kun registrert 12 % i nedkant vegg på kjellerstue som er å betegne som forholdsvis tørt. En utbedring mot av fukt i vegger på vaskerom anbefales utbedret.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er også oppforet tregulv i kjellerstue. Dette er også å betrakte som en risikokonstruksjon da det ikke lar seg gjøre å måle direkte på støpt gulv uten destruktive åpninger, noe som ikke ble gjort, men det ble foretatt stikkprøvekontroll og det ble kun målt opp mot 12 % fukt som er å betrakte som forholdsvis tørt. Det er fra 18-20 % fukt ved jevn fukttilgang at det er fare for utvikling av fukt og råteskader."

Kjøper overtok boligen 01.03.2007 (**bilag 1**). Ved brev datert 09.06.2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA over råteskader i kjellergulv og hull i jorden under gulvet (**bilag 5**). Av reklamasjonen hitsettes:

"Etter å ha revet gulvet i kjellerstue, sokkel, oppdaget vi kraftige råteskader og et stort hull under gulvet ned i jorden. Se vedlegg, takstrappot."

Vedlagt reklamasjonen fulgte skaderapport utført av Fossum Takst AS datert 03.06.2008 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

"ÅRSAKSSAMMENHENG:

Fuktopptak til trematerialer i tilfarergulv fra betonggulv. Her mangler fuktsikring ned mot grunnen. Byggemåten på oppføringstidspunktet tilsier manglende fuktsikring (dampsperre) ned mot grunnen under det teppelagte gulvet. I tillegg ligger en "brønn" under gulvet som avgir fuktighet til gulvet...

SKADEFORLØP:

Under rehabilitering av rommet oppdages det at det er en luke med en underliggende "brønn" på ca. 1,0x0,5m². Brønnen ligger under tilfarergulvet med en liten luke på ca 0,5x0,5m². Her er kraftig råteangrep på materialene. I tillegg kan observeres misfarging av tregulvet inne ved ytterveggen mot vaskerommet.

ANSVAR:

Mulig regress mot tidligere eier. Det kan se ut som om panelgulvet i området rundt "brønnen" er skiftet ut tidligere. Usikkert om dette skyldes tilsvarende skade."

Utbedringskostnadene ble i rapporten estimert til kr. 29 960,- eks. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 24.06.2008 (**bilag 7**). Selskapet anførte at det ikke var holdepunkter for å legge til grunn at selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjaldt avhl. § 3-9, 2.pkt, ble det videre bemerket:

"I forbindelse med salget ble det utarbeidet en boligsalgsrapport som var basert på en overfladisk besiktigelse. Rapporten er således ingen garanti for at det ikke forelå skjulte feil eller mangler.

I boligsalgsrapporten er det gitt flere negative opplysninger om et potensielt fuktproblem i kjelleretasjen. Dette er særlig knyttet til drenering og vaskerom. Kjøper måtte således ta høyde for at

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

dette kunne ha ført til andre skader, enn de som særskilt var nevnt i rapporten. Kjøper måtte sålede regne med ikke ubetydelige kostnader for å få eiendommen i samsvar med dagens standard. Samlet sett trekker dette i retning av at kjøper objektivt sett måtte ha reduserte forventninger til eiendommens tilstand, og måtte ta høyde for en risiko for skjulte feil og mangler. Det påpekes videre at eiendommen var oppført i 1964, som innebærer at den var 44 år gammel på overdragelsestidspunktet.

Ved ethvert kjøp må kjøper være forberedt på at eldre konstruksjonsmetoder, som nå anses for utdatert, kan ha medført skader. I denne saken forstår vi det slik at det er manglende fuktsikring mot grunnen som har ført til råteskadene, jf. rapport fra Fossum. Det følger av rapporten at dette var en vanlig konstruksjonsmetode på oppføringstidspunktet. Etter vår oppfatning må dette føre til at risikoen for det negative forholdet plasseres hos kjøper.

Uten at dette er et sentralt moment i vurderingen påpekes det at utbedringskostnadene utgjør 1,9 % av kjøpesummen. I henhold til rettspraksis er dette kvantitativt sett for lite til at vesentlighetskriteriet kan være oppfylt.

Det tas forbehold om å anføre at utskiftningen av gulvet var planlagt oppussing, slik at utbedringskostnadene ikke kan kreves dekket av selger.

Etter en samlet vurdering er selskapet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger, jf. avhendingslovens § 3-9, 2.pkt..."

Etter en telefonisk henvendelse fra kjøper ble saken vurdert på nytt. Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev av 03.07.2008 (**bilag 8**). Av brevet hitsettes:

"... Vi har vært i kontakt med selgers datter som opplyser at det har vært selgers ektemann (som er død) som har hatt størst kjennskap til eiendommen. Selger har hatt flere slag og er derfor noe redusert, men hun har ikke hatt kjennskap om fukt i kjeller utover det som står i takstrapporten. Selgers datter opplyser at hun har sett denne "brønnen" en gang da hun var liten 4-6 år, men mener at dette er eller har vært en stakekum til kloakk som hun hadde sett hennes far benytte en gang.

Vi kan på bakgrunn av det ovennevnte ikke se at det er grunnlag for å anføre at selger har gitt uriktige eller holdt tilbake opplysninger, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Vi må derfor opprettholde vårt tidligere standpunkt."

Kjøper ble i avslaget informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøper klaget saken inn til KKE i brev av 13.07.2008 (**bilag 9**). I klagen anførte kjøper:

"1. Det står i svaret til meg at det er fukt i vaskerom og er uten drenering. Dette stemmer, men når jeg har en takstmann på stedet som forsikrer meg om at denne "brønnen" ikke har noe samsvar med disse skadene. Og at skadene befinner seg langt unna dette aktuelle skadestedet synes jeg det er

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

forunderlig at dette er en begrunnelse for dem. Ja, vi har beregnet påkostninger med vaskerom og drenering, men at det kommer kostnader på over 30 000 for oss i tillegg til dette gjør det veldig tøft for oss. Denne råte skaden må fikses med en gang slik at sykdom og videre utvikling av skadene stoppes ... Det står også i boligsalg rapporten at det ikke er målt noe unormale fuktskader i kjellerstue, og vi hadde tenkt å bare fjerne teppet som lå og legge laminat, men hell i uhellet trår jeg gjennom gulvet og dermed oppdager råteskaden. Og at det er eldre konstruksjonsmetode betyr ikke at det er dårligere, og når det ikke er målt unormale verdier der går vi ut fra at dette stemmer.

2. Og etter at jeg leste saken tok jeg kontakt med selskapet for å klage. Da fortalte kundebehandleren med at de skulle ringe tidligere eier og undersøke saken ytterligere. Siden det står i takstrappporten at det antageligvis er skiftet ut gulv rundt hullet tidligere, 1/3 av kjellerstue ... Selv mener jeg at dette er noe tidligere eier ville visst, om hun hadde vært ved sine fulle fem. Vi fikk ikke inntrykk av at hun var preget av hukommelsessvikt under kjøpsprosessen. Og fikk ingen opplysninger om dette heller. Det står igjen ikke noe om at de har hatt noe for oppgradering i kjellerstue ... At det står at det tas forbehold om å anføre at utskiftningen av gulvet var planlagt oppussing, slik at jeg ikke kan kreve erstatning fra tidligere eier. Men stiller meg store spørsmål med hvorfor noen skifter kun 1/3 av et gulv visst det ikke er skader på det..."

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE i brev av 17.07.2008 (**bilag 10**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring av slo kjøpers klage i brev av 01.08.2008 (**bilag 11**). Når det gjaldt selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 ble det bemerket:

"Det er slik sekretariatet ser det ikke sannsynliggjort at selger hadde kjennskap til råteskadene. Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at selger må anses for å ha hatt kjennskap til brønnen. Slik Sekretariatet ser det vil hun måtte identifiseres med sin avdøde ektemann hva gjelder kunnskap om eiendommen. Ut fra opplysningene fra selgers datter fremstår det som dokumentert at selgers avdøde ektemann hadde kjennskap til hullet.

Spørsmålet blir så om dette er forhold som kjøper hadde grunn til å regne med å bli informert om. Sekretariatet er usikker i forhold til dette spørsmålet. Sekretariatet er usikker på skadepotensialet av hullet, og om et slikt skadepotensiale er kjent for folk flest. Sekretariatet vurderer forholdet dit hen at selger ikke uten videre kunne ha kunnskap om at hullet kunne medføre fukt- og råteskader. Slik sekretariatet ser det hadde selger derfor ingen oppfordring til å opplyse kjøperne om hullet. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Videre vurderte sekretariatet om forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her anførte sekretariatet:

"Etter bestemmelsen i avhendingsloven § 3-9, annet punktum vil eiendommen ha en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens faktiske og forventede stand, herunder skadens art, omfang og betydning. Forventningene til eiendommens stand må fastsettes på objektivt grunnlag, det er følgelig ikke kjøpers subjektive forventning som skal legges til grunn. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra forventbar stand for at et forhold skal utgjøre en mangel etter denne bestemmelsen skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Sekretariatet slutter seg til den vurdering Protector Forsikring ASA har gjort vedrørende avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 27.08.2008 (**bilag 12**). I klagen anførte kjøper:

”Etter å ha lest gjennom saken finner jeg det svært rart at det ikke er tatt noe hensyn til takstmannens rapport. Der beskriver han det for sannsynlig for at gulvet rundt ”brønn” er skiftet ut tidligere. Og det kommer ikke frem noen plasser at tidligere eier kan redegjøre for dette. Og som jeg har forstått blir det da en skjønnsmessig vurdering. Siden det ikke på noen måte er mulig for oss å bevise at det har vært samme skade som er reparert tidligere. For å kunne bevise dette har jeg måtte hatt treverket fra tidligere. Men jeg spør meg, er det virkelig mulig å bytte ut gulvbordene der jeg i dag har råteskadene og ikke resten av gulvet? For det er 2 tommer tregulv, men i gulvbrønnen er det 4 tommer tre gulv. Kommer også frem på bilder som er tatt. Og synes det er meget forunderlig at tidligere eier ikke kan gjøre rede for hvordan det er byttet ut her? Etter å ha konferert med en byggmester sitter jeg igjen med en sterkere følelse for at tidligere eier burde visst hva som er grunnen for skiftet av gulvet. Mener at det blir enkelt å fraskrive seg et ansvar på grunn av at hukommelsen svikter.”

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.