

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 200

28.06.10

Saken omhandler:

Drenering. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum

Enebolig bygget i 1948, ble i juni 2009 solgt ”som den er” for kr 1.640.000. Det er reklamert over at dreneringen rundt tre av husets sider er lagt av selger og at arbeidet ikke er godt utført, og at det elektriske anlegget i huset dels er lagt av ufaglærte. Saken gjaldt opprinnelig også flere andre forhold, men disse er tilsynelatende frafalt. Sekretariatet ga kjøper medhold, under tvil, i at det forelå en mangel ved det elektriske anlegget. Sekretariatet avviste saken vedrørende dreneringen da den ble funnet uegnet for skriftlig behandling. Selger har en samtale med selger i ettertid påstått at selger er 90 % sikker på at opplysningene om dreneringen ble gitt til alle eller de fleste som var på visningen. Kjøpers klage gjelder at Sekretariatet har avvist saken på grunn av påstanden fra selger og ikke har behandlet klagen ut fra den skriftlige dokumentasjonen som foreligger

Antatt økonomisk omfang: kr 70.518,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder boligens drenering, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet sin vurdering av 27.04.10. Behandlingen for nemnda er skriftlig og må derfor foretas utelukkende ut fra de opplysninger som fremkommer i den skriftlige dokumentasjonen. Anførsler om hva partene angivelig skal ha sagt eller ikke sagt, vil derfor vanskelig kunne hensyntas. Det vises her til § 8 i mandatet for Klagekontoret For Eierskifteforsikring.

Nemnda vil imidlertid bemerke at den som hevder å ha gitt en muntlig opplysning forut for kontraktsinngåelsen som retter opp et inntrykk som den skriftlige salgsdokumentasjonen har gitt, har bevisbyrden for dette. En slik bevisbyrde vil det ofte være vanskelig å oppfylle. I denne saken vises det til selskapets anførsel om at selger muntlig opplyste til kjøper på visning at dreneringen hadde blitt lagt ved egeninnsats.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak 11874-002-657

Enebolig bygget i 1948, ble i juni 2009 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr 1.640.000 jfr kjøpekontrakt (Bilag 1)

Forut for avtaleinngåelse fikk kjøper seg forelagt blant annet salgsoppgave (ikke forelagt for Klagekontoret), boligsalgsrapport (Bilag 2) og selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikringen (Bilag 3)

Fra boligsalgsrapportens sammendrag hitsettes:

” ... Eier opplyser om at det er lagt ny drenering rundt ca. halve huset, topplst bør monteres ved platonplate for å hindre fuktinntrengning.

...

... V.v.bereeder er fra 2008. Sikringssskap med skrusikringer på 25 A. Anlegget er lite til dagens krav/bruk, oppgradering bør beregnes. Varmepumpe er 4 år gammel.”

Fra rapportens punkt om drenering hitsettes:

”Saltutslag og fuktighet ble registrert i grunnmur der det var mulig å måle direkte på denne. Dette tyder på slitt/ mangelfull drenering ved grunnmur, og må sies å ofte være vanlig på hus fra denne byggetiden når det ikke er montert grunnmursplate m.m. Eier opplyser om at det er montert platonplate ned under gulv rundt deler av boligen. Det må antas at fuktighet som ble registrert i grunnmur der det er lagt platonplate vil tørke opp på sikt. Topplst bør monteres ved grunnmursplate (platonplate) for å hindre fuktinntrengning.”

Dreneringen var gitt tilstandsgrad 2.

Fra rapportens punkt om elektrisk anlegg hitsettes:

”Sikringssskap med vanlige skrusikringer, hovedsikringer på 25 A. Anlegget ble ikke sjekket under befaringen. Oppgradering bør beregnes.”

Selger har i selgers egenerklæringsskjema krysset av for ”JA” på spørsmål om selger kjenner til om det er eller har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren. I kommentarfeltet har selger skrevet ”FUKTINNSIG MOT ØST”

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Selger har krysset av for "NEI på spørsmål om selger kjenner til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer eller ved dugnad eller egeninnsats.

Selger har også krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til om det er/ gar vært mangler/ utført arbeider/ kontroll ved el- anlegget/ andre installasjoner. Det er for øvrig også krysset av for "NEI" på spørsmål om slike arbeider er utført av ufaglærte.

Ved brev datert 13.11.2009 reklamerer kjøper over en rekke forhold ved boligen (Bilag 4)

Det reklameres over lekkasje fra tak, at takrenner på den ene siden av huset er montert av selger selv, og at den har motfall, at nedløp ikke er montert til vegg og at det blåser ned. Det reklameres også over at garasjeport henger på den ene siden, og at selger har holdt tilbake opplysninger om dette fra kjøper. Det reklameres videre over at vann trenger inn i garasjen og renner på innsiden av kledningen. Videre reklameres det over at denering lagt rundt tre av husets sider er utført av selger, og at arbeidet ikke er godt utført. Det blir reklamert over det elektriske anlegget, og kjøperne reklamerer også over at selger har misligholdt sin vedlikeholdsplikt i tilknytning til veien til eiendommen.

Om dreneringen anføres det:

"Ny drenering er lagt rundt 3 av husets 4 sider. Dette arbeidet er gjort av selger uten at det er beskrevet i EE-skjema. Kjøper mener arbeidet ikke er av den grad som kan forventes. Regnvann samlers seg opp i innkjørsel og renner inn mot huset og ut på gressplen. Det er av kjøper ikke foretatt befaring m/ fagmann. Kjøper stiller seg spørrende til takstmanns vurdering og selgers troverdighet."

Om det elektriske anlegget anføres det:

"Problemer med det elektriske anlegget. Kjøper må bytte sikring flere ganger i uka. Dette skal ikke være nødvendig hvis anlegget virker som det skal. Det ble av takstmann ikke foretatt vurdering. Selger opplyste på visningsdagen at det virket helt fint, Det ble ikke opplyst at selger selv har montert og strukket ledninger rundt i stue, gang og ned til bad. Dette kom først fram etter en telefonsamtale med Rune A 11.11.09. Kjøper stiller seg nok en gang spørrende til troverdigheten, både med sviktende opplysninger i EE-skjema ang egeninnsats og måten selger tilbakeholder informasjon på."

Kjøper krever å få utbedret forholdene.

Otera utarbeider rapport og prisoverslag på det elektriske anlegget 18.11.2009 (Bilag 5)

Fra rapporten hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”1. Stue

Her er det nylig nlytt gjort en tilleggsinstallasjon av div. stikkontakter, denne installasjonen er ikke forskriftsmessig eller fagmessig utført og må byttes.

2. V.f./gang

Her er det lagt opp en del kabel som ikke er beregnet for fast installasjon, arbeidet er ikke forskriftsmessig eller fagmessig utført og må byttes.

3. Varmepumpe

Varmepumpe er koblet på samme kurssikring som v.v.bereder, noe som vil føre til overbelastning på denne kursen. Denne ionstallasjonen er ikke forskriftsmessig eller fagmessig utført og må byttes.

4. Bad

Hele installasjonen er ikke forskriftsmessig eller fagmessig utført og må byttes.

5. V.v.bereder

Kabel mellom bryter og stikkontakt er ikke godkjent for fast installasjon og må byttes.”

Det gis et prisoverslag på utbedring på kr 22.000,- inkl mva.

Skarpeid anlegg AS utarbeider rapport (udatert) over dreneringen rundt boligen (Bilag 6)

Fra rapporten hitsettes:

”Det skulle etter det han opplyste vært utført en dreneringsjobb der for ikke lenge siden. Denne jobben var etter vårt syn særdeles dårlig utført og bar preg av mangler.

Det kan nevnes eksempler.

- 1 Platon papp var ikke tett med list i topp*
- 2 Det var avslutninger mot vegg/trappevanger som pappen bare var satt imot*
- 3 det var ikke lagt drenerør mned ny sluk under bunn av kjellertrapp*
- 4 drenering på huset sin bakside (mot gårds plass) var fraværende*
- 5 det er fall mot huset*
- 6 side mot nedkjørsel er ikke utført hele veien, men stoppet før terrasse*
- 7 litt vanskelig og se men det kan muligens tyde på at tak nedløp er lagt til drenering*

Vår klare anbefaling her er en total renovering av arbeidene som er utført for å kunne sørge for at dette fungerer slik en drenering skal fungere”

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Vedlagt rapporten var prisoverslag for arbeidene. Det fremkommer at arbeidene kan utføres for kr 70.158,- eks mva.

Ved brev datert 26.02.2010 avslår Protector Forsikring ASA kravet. (Bilag 7)

Det anføres at kjøperne har overtatt risikoen for skjulte feil og mangler i og med at eiendommen er solgt "som den er".

Om avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 anføres det:

"I vår forsikringstagers kommentarer til den fremsatte reklamasjon, fremkommer det at han opplyste på visning at dreneringsarbeidene var utført som egeninnsats. Det bemerkes videre at han i egenerklærings skjema utfylt i forbindelse med salget bemerket at det var fuktinnsig mot øst (pkt. 4). Selgers opplysningsplikt er dermed ikke misligholdt vedrørende dette punktet. Under enhver omstendighet kan forholdet ikke medføre mangelsansvar da eventuelletilbakeholdte opplysninger ikke kan sies å ha virket inn på avtalen, all den tid det ble opplyst at det var fuktutslag i kjeller og at det burde bli montert topplister på platonplater i boligsalgsrapporten. Dreneringen ble videre gitt tilstandsgrad 2, noe som tilsier at det foreligger middels kraftige symptomer på funksjonssvikt og tilstandssvekkelse. På denne bakgrunn må det ha vært klart at det ville påløpe ytterligere kostnader tilknyttet eiendommens drenering.

Vedrørende det elektriske anlegget er det opplyst av vår forsikringstager at han kun har strukket noen ledninger i stuen i sin eiertid, samt ledning til varmepumpen. Selskapet er i tvil om slike mindre arbeider omfattes av selgers opplysningsplikt. Under enhver omstendighet kan forholdet ikke medføre mangel da det ble opplyst gjentatte ganger i salgsdokumentasjonen at det elektriske anlegget var av blandet årgang, og at det ikke var egnet for dagens krav/bruk. Det ble videre opplyst gjentatte ganger at det måtte påregnes oppgraderinger. Forholdet har dermed ikke virket inn på avtalen.

Det foreligger dermed ikke mangelsansvar etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8."

Vedrørende avhendingsloven § 3-9, annet punktum anføres det:

" ... Her dreier det seg om en bolig oppført i 1948. Boligen er således 62 år gammel. Tatt å betraktning boligens alder vil det derfor være påregnelig at denne vil ha et behov for vedlikehold og utbedringer. Det understrekes at forhold, feil og mangler ved eiendommen som har med vedlikehold å gjøre, altså utgifter som kan knyttes til påregnelige utgifter til vedlikehold på grunn av elde, slitasje, utidsmessighet osv, ikke er dekket under eierskifteforsikringen fordi dette ikke er å regne som mangler etter avhendingsloven. Dette er utgifter man selv må ta ettersom de er påregnelige ut fra boligens eller bygningsdelens alder og stand på konstaktinngåelsesdatoen. Det bemerkes i den sammenheng at det i salgsdokumentasjonen (boligsalgsrapporten) ble opplyst gjentatte ganger at salgobjektet var en eldre bolig med behov for oppdragering/reovering.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Som det fremkommer av fremstillingen over ble eiendommens drenering gitt tilstandsgrad 2. Det innebærer at det foreligger middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelser og funksjonssvikt. Sett i sammenheng med at det ble opplyst om at det var nylig drenert rundt halve huset, at det var registrert fukt og saltutslag, samt at det var behov for ytterligere oppgradering av dreneringen, tilsier at forholdet ikke medfører at eiendommen avviker vesentlig fra hva dere som kjøpere hadde grunn til å regne med ...

Vedrørende det elektriske vises det til fremstillingen over hvor det fremkommer at det elektriske anlegget var opplyst å være gammelt med behov for oppgradering. De påberopte forhold kan således ikke medføre at eiendommen avviker vesentlig fra hva dere som kjøpere hadde grunn til å regne med ...”

Ved brev datert 03.03.2010 opprettholder kjøperne kravet. (Bilag 8)

Det anføres at kjøper kan forvente at eiendommen stemmer med de opplysninger som er gitt. Fra brevet hitsettes:

- ”- Selger hevder det er drenert. Det stemmer ikke, om noe ledes vann inn mot huset.
- Selger hevder i EE-skjema det ikke er utført egeninnsats på drenering. Det stemmer ikke.
- Selger hevder i EE-skjema det ikke er utført egeninnsats på elektrisk anlegg. Det stemmer ikke.

...

Det er altså hevet over enhver tvil at det i salgssituasjonen er gitt både mangelfulle og uriktige, samt tilbakeholdt opplysninger i større grad. I hvor stor grad dette er bevisst fra selgers side er for så vidt irrelevant for vår side av saken, da resultatet blir det samme.

Det hevdes i avslag at selger mener å ha opplyst om egeninnsats på dreneringsarbeid. Dette stemmer ikke med kjøpers opplevelse. I undertegnedes telefonsamtale med selger, sier han ”Jeg er 90 % sikker på at jeg nevnte det for alle eller de fleste på visning”. Dette er ikke godt nok, da kjøper ikke har blitt gitt informasjonen, og således må stole på EE-skjema og tilstandsrapport, som igjen tilbakeholder informasjon. Man må derfor se bort fra argumentet ”jeg sa det på visning”. Neste argument i avslaget er at det nevnes fuktinnsig mot øst, samt at det er gitt TG 2 i tilstandsrapport. Dette stemmer, men ut fra disse to punktene har man grunn til å tro at mangelen er utbedret. ... TG2en er derimot utdypet på følgende måte (fritt sitert): ”Det finnes fukt. MEN, det er nå av selger montert platonplater, og **det må derfor antas at registrert fukt vil tørke opp på sikt**”. TG2 beskriver altså tilstanden på sjekktidspunkt, men det presiseres tydelig at det er gjort grep for å utbedre dette!

Som avslag nevner må det ut fra gitte opplysninger forventes ytterligere arbeid/ kostnader. Dette er igjen presisert som ”bør montere topplister”. Dette har vi ingen innvendinger på. Årsaken til

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

reklamasjonen er derimot ikke forårsaket av manglende toppliste eller gammel fukt (TG2 er således forholdsvis irrelevant) Årsaken til reklamasjon er manglende/ ikkefungerende drenering. ...

Å drenere er ... "å lede vann vekk". Tilstandsrapporten sier ordrett: "Eier opplyser at det er lagt ny drenering rundt ca. halve huset, toppliste bør monteres ved platonplate for å hindre futkinntrengning". Det er derfor meget rimelig å anta at tilfredsstillende drenering er lagt (men at man bør montere toppliste (denne er over bakkenivå, og således irrelevant for drenering. Fukt pga manglende liste og fukt pga manglende drenering er to forskjellige "typer" fukt)).

...

Slik jobben er utført, har "dreneringen" altså absolutt ingen funksjon. Det er simpelthen lagt noen rør i bakken, uten at de leder noe som helst vann bort fra huset!"

Vedrørende det elektriske anlegget anføres det:

"–Det er ikke oppgitt egeninnsats. Man har således grunn til å regne med at alt elektrisk er godkjent og forskriftsmessig utført (selv om det likevel må påregnes utbedringer pga anleggets alder).

- Man har grunn til å regne med at et objekt – i dette tilfellet en bolig – selges i lovlig og trygg stand. Her er det ulovligheter, uforsvarligheter og ikke minst brannfarer. Dette er selvsagt ikke rimelig å anta!"

Kjøper oppsummerer sine anførsler slik:

"Kjøper reklamerer altså ikke på annet enn nylig utført arbeid, arbeid som sågar er brukt som salgsargument og dermed fremstilt som en fordel. Forhold som skyldes boligens alder reklameres ikke på, da vi er fullstendig enige i at slike ting er rimelig å anta. ..."

Ved brev datert 09.03.2010 opprettholder Protector Forsikring ASA avslaget. (Bilag 9)

Det anføres at årsaken til at selger ikke opplyste om egeninnsatsen på dreneringen var at det ikke var noe eget punkt for dette i egenerklæringsskjemaet, men at dette ikke har noen betydning, da det uansett ikke ville virket inn på avtalen da det faktiske var opplyst om futkinnsig, og at det ikke positivt opplyst om det er utbedret. Det anføres også at en eventuell opplysning om egeninnsats knyttet til dreneringen ikke ville fått noen betydning hensyntatt de øvrige opplysninger om drenering og fukt.

Hva gjelder det elektriske anlegget anføres det at det ikke er dokumentert at de påberopte arbeider er utført av selgerne i de fire år selgerne bebodde eiendommen. Det anføres videre at de arbeider som faktisk er utført av selger ikke kan ha virket inn på avtalen. Det anføres også at det ikke er gitt

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

opplysninger om alderen på det elektriske anlegget, og at det da må legges til grunn at anlegget er fra bygningens byggeår

Det gjøres også gjeldende at det forhold at terrenget heller mot boligen er synlig.

Ved e-post datert 12.03.2010 klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. (Bilag 10)

Kjøper opprettholder sine tidligere anførsler

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken 27.04.2010 (Bilag 11)

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Det er ikke gitt opplysninger om at dreneringen er lagt ved egeninnsats i den skriftlige dokumentasjonen. Det er fra forsikringsselskapet anført at det ble gitt muntlige opplysninger om dette på visningen.

Dette er opplysninger som Klagekontoret for Eierskifteforsikring ikke kan ta stilling til, da en avgjørelse av det vil måtte bero på umiddelbar bevisførsel i form av parts- og vitneavhør.

Det er sekretariatets oppfatning at dette spørsmålet er av avgjørende betydning for vurderingen av om det foreligger en mangel både etter avhendingsloven §§ 3-7/ 3-8 og 3-9, annet punktum. Sekretariatet finner derfor at man ikke kan ta stilling til om forhold knyttet til dreneringen utgjør mangler ved eiendommen. Denne delen av saken må derfor avvises fra realitetsbehandling ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, bokstav b.

Det vurderes så om det er holdt tilbake opplysninger om eiendommen knyttet til det elektriske anlegget, og om det dermed foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Det er erkjent at det er holdt tilbake opplysninger om det elektriske anlegget, hva gjelder varmpumpe og ledninger på stue. Det fremstår også som overveiende sannsynlig at elektrisk anlegg i tilknytning til varmtvannsbereder var montert i selgers eiertid, da det fremkommer av salgsdokumentasjonen at berederen på salgstidspunktet var to år gammel, mens selger da hadde bebodd huset i fire år. Utover dette er det ikke dokumentert at kjøper har kjent til at det elektriske anlegget er montert av ufaglærte. Det er fra Protector Forsikring ASAs side anført at de øvrige arbeider kan stamme fra tiden før selgers eiertid.

Sekretariatet har kommet til at det er dokumentert at det er holdt tilbake opplysninger om det elektriske anlegget, hva gjelder stue, varmpumpe og varmtvannsbereder. Etter Sekretariatets

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

oppfatning er opplysninger om at elektrisk anlegg er montert av ufaglærte opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få, og dermed omfattet av selgers opplysningsplikt.

Spørsmålet blir så om dette har virket inn på avtalen. Utbedringskostnaden for det elektriske anlegget i sin helhet er kr 22.000,- inkl mva. Hvor stor del av dette som knytter seg til anlegget på stue og varmpumpe er ikke kjent. Sekretariatet antar imidlertid at utbedringskostnaden er såpass liten at denne isolert sett ikke ville medført at opplysningssvikten har innvirket på avtalen. Imidlertid finner sekretariatet at innvirkningskriteriet ikke kan vurderes ut fra utbedringskostnadens størrelse alene. Det dreier seg i dette tilfellet om ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget. For potensielle kjøpere vil en opplysning om at deler av det elektriske anlegget er montert av ufaglærte ha en klart prisdempende effekt, da det vil være knyttet usikkerhet til anlegget både med tanke på sikkerheten og den potensielle størrelsen på utbedringskostnaden.

Sekretariatet kommer ette dette, under noe tvil, til at forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Sekretariatet skal bemerke at man finner det åpenbart at dette forholdet i kombinasjon med de øvrige feil det elektriske anlegget ikke utgjør noen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon knyttet til garasjeport, takrenner og veirett. Sekretariatet finner at man ikke kan ta stilling til disse forhold. Det skal videre bemerkes at det ut fra korrespondansen i saken er noe uklart eksakt hva det reklameres over i tilknytning til veiretten.”

Sekretariatets avgjørelse klages inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved e-post datert 05.05.2010 (Bilag 12)

Fra e-posten hitsettes:

”Vi vil for så vidt ikke klage i den forstand, men ha en avklaring på noe som KKFE ikke tar stilling til ... Det vi ønsker at KN tar stilling til, er hvorvidt det er reklamasjonsgrunnlag på dette punktet [dreneringen] ut fra de opplysninger som foreligger i saken. KKFE ser det ikke mulig å konkludere, da de forholder seg kun til papirer og dokumenter, som foreligger i saken, mens Protector her avslår klagen på grunnlag av hva ”selger er 90 % sikker på å ha fortalt på visning”. Imidlertid har ingen av kjøperne hørt om denne egeninnsatsen, til tross for å ha snakket mye om nettopp dreneringen på visning.

Vi synes ikke ”90 % sikker på å ha nevnt det” er et godt nok argument, og når det heller overhodet ikke fremkommer i salgsdokumenter, snarere tvert imot, mener vi det bør kunne konkluderes utfra den skriftlige dokumentasjon som er tilgjengelig. Å simpelthen hevde i ettertid at man mener å ha nevnt noe, blir litt for enkelt.”

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om det foreligger en mangel ved eiendommen knyttet til dreneringen i henhold til avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum.

KKFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KKFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kkfe@pretor.no.