

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 424

13.9.13

Saken omhandler: Sviktende drenering og fukt i kjeller. Selgers rettingsadgang avhl. § 4-10 Reklamasjon avhl. § 4-19. Mangelsspørsmål avhl. § 3-7.

Enebolig oppført i 1985, ble i oktober 2010 solgt ”som den er” for kr. 4 000 000,-. Overtakelsen fant sted 20.10.2010. I mai 2013 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over fukt i kjeller. I forbindelse med kraftig nedbør hadde kjøper avdekket store fuktutslag og vanninntregning i kjeller. Under gravearbeider i forbindelse med utbedring av drenering hadde kjøper videre blitt opplyst av nabo at selger hadde forsøkt å grave rundet hjørnet på huset som følge av problemer med dreneringen. Kjøper anførte i reklamasjonen at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om dreneringsproblematikk ved salget, jf. avhl. § 3-7. Selskapet avslø kjøpers reklamasjon med den henvisning at mulige problemer med boligens drenering og fuktinnslag var godt beskrevet i boligsalgsrapporten som ble utarbeidet i forkant av salget. Det forelå ingen opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. § 3-7. Selskapet anførte videre at kjøper hadde reklamert for sent over skadeforholdet, jf. § 4-19. Selskapet anførte også at kjøpers krav var tapt som følge av at kjøper hadde utbedret forholdet før reklamasjon ble fremsatt, jf. avhl. § 4-10. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og fastholdt at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om drenering og fukt ved salget, jf. § 3-7. Sekretariatet kom frem til at kjøpers krav verken hadde gått tapt etter avhl. §§ 4-10 eller 4-19. Sekretariatet kom deretter til at sviktende drenering og fukt i kjeller ikke kunne sies å utgjøre mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper er uenig med sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE. Overfor KFE har kjøper anført at også en annen nabo har fortalt at selger har hatt problemer med fukt i kjeller i sin eiertid, hvilket tyder på at selger har tilbakeholdt opplysninger ved salget etter avhl. § 3-7. Selskapet fastholder overfor KFE at mangelskriteriet i § 3-7 ikke er oppfylt. Videre er selskapet uenig i sekretariatets vurdering av avhl. § 4-10.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 250 000,- inkl. mva (utbedringskostnader estimert av kjøper).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om reklamasjonen er rettidig fremsatt, er nemnda i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 4.6.2013. Uttalelsen følger vedlagt som bilag 11 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ut fra sakens dokumenter, er det uklart for nemnda på hvilket tidspunkt dreneringen ble utbedret. Det er derfor ikke mulig å foreta en tilfredsstillende vurdering av hvorvidt klager har tapt retten til å gjøre mangelsbeføyelser gjeldende i medhold av avhendingsloven § 4-10.

Når det gjelder spørsmålet om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7, fordi selger har holdt tilbake opplysninger om forholdet overfor klager, henvises det i klagen til vitneobservasjoner fra naboen. For at det skal kunne foretas en vurdering av dette forhold må det avgis vitneforklaring fra naboen. Slik bevisføring er det ikke anledning til overfor nemnda.

De ovennevnte spørsmål må derfor avvises fra realitetsbehandling. Nemnda viser her til Mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B, C og D.

Konklusjon:

Reklamasjonen er fremsatt rettidig. For øvrig avises klagen.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1235

Enebolig ble i oktober 2010 solgt "som den er" for kr. 4 000 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... Innhold:

... Kjeller: Trappegang, diverse kjellerrom og boder...

... Standard:

Koselig og innholdsrik enebolig...

... Byggeår:

Ca. 1985...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble det opplyst at selgerne kjøpte boligen i 1985 og at de hadde bodd i boligen i 25 år. Av egenerklæringen hitsettes videre:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... **Pkt. 4.** Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg? Svar: Ja. Kommentarer: Kjelleren er nymalt, men det har vært problemer med at malingen flasser av på den ene veggen...".

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 06.09.2009 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"... **Konklusjon**

Gjeldende bolig er enebolig som ble oppført i 1985. Boligen er delvis original fra byggeår, men nok noe fornyet, og var på befaringdagen i bra stand, alder tatt i betraktning...

... **Grunnmur**

... **Vurdering**

Grunnmur av lecablokker var i henhold til alder i vanlig god stand, synlige små riss / sprekker er tilsynelatende av normal karakter alder tatt i betraktning.

Vaskeromsdel har plate på mark løsning.

TG: 2...

... **Drenering**

... **Vurdering**

Dreneringen ble ikke kontrollert, da dette krever spesialutstyr.

Det er ikke topplast på grunnmursplast, som er nåtidens krav.

Grunnmursplast er også stedvis fylt over. Dette er ikke noen god løsning, og den bør synliggjøres i sin helhet og festes øverst med en grunnmurslist. Der denne ikke er synlig bør den påskjøtes og overlappes under terreng.

Det gjøres på generelt grunnlag ellers oppmerksom på den aldersmessige slitastegraden som er tilstede på alle hus, og at problemer med dreneringen kan over tid oppstå uventet.

Tilstandsgrad gis normalt ut fra alder derfor tg 2 (se levetid). **TG: 2.**

Levetid

I hht. Byggforsk byggforvalning byggedetalj 700.320, er normal levetid 20 – 60 år...

... **Rom under terreng**

... **Vurdering**

Kjelleretasjen har støpt golv.

Kjelleren er delvis original, og med enkel standard.

På befaringdagen ble det stedvis registrert noe salt / kalkutslag, dette er ikke unormalt i slik type kjellere, og det skyldes normalt fuktvandringen i betongen (kapillærkreftene), men kan også skyldes svekkelse av dreneringen.

Hvis kjelleren skal innredes anbefales derfor en sjekk av dreneringen.

TG: 2...

... **Terrengforhold**

... **Vurdering**

Terrenget er tilnærmet flatt, og virker stabilt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Tomta er opparbeidet og tilordnet, og i vanlig god stand, det er steinlagt ved inngang / gårdsrom. Steinleggingen har noe sig og ujevnheter.

Det er generelt noe lite fallforhold fra grunnmuren, stedvis feil, (i henhold til nåtidens byggeforskrifter anbefales det fall fra grunnmur 3 meter ut). TG: 2... ”.

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 20.10.2010 (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 06.05.2013 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 6**). Det ble reklamert over fukt i kjeller. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”... Mangelen gjelder ”Selger har tilbakeholdt opplysninger om eiendommen som har innvirket på avtalen”.

Selger har brutt sin opplysningsplikt jmf. Kjøpekontrakt seksjon 7: ”Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil som han kjenner eller måtte kjenne til.”

Problemstillingen det siktes til er fukt i kjeller. I forbindelse med kraftig nedbør er det store fuktutslag og damansamlinger i overgang gulv vegg i store deler av kjeller. På visning fortalte selger at det i forbindelse med at varme ble avslått i kjeller etter at datteren i huset flyttet ut, ble det noe kondens på veggene. Vi har i lengre tid sett fuktutslagene og damansamlingene i kjelleren og har vært forundret over hvorfor selger ikke opplyste om dette problemet, det må ha vært åpenbart da hun bodde her også. Men vi har med noe tvil slått oss til ro med at hun trolig ikke var så ofte i kjelleren og at det er blitt tolket som et kondensproblem.

Overraskelsen var derfor ganske stor da vi forberedte uteområdet for oppgraving og utskifting av drenasje. Da kom naboen som har bodd i nabohuset i mange år bortom. Han lurte på hva vi drev med. Vi fortalte at vi måtte grave opp rundt hele kjelleren pga problemer med dreneringen. Vi ble lang i maska da han kunne fortelle at forrige eier også prøvde å grave opp rundt dette hjørnet (der vi har størst innsig av vann) pga problemer med dreneringen.

Da blir det for oss åpenbart at selger bevisst har tilbakeholdt viktig informasjon om at fukten i kjeller kommer pga dårlig drenering som har vært forsøkt utbedret. Dette kan i motsetning til kondens bare bli utbedret ved full oppgraving utvendig og skifting av drenering.

Kondensproblemer kan utbedres ved bruk av jevn varme og utlufting.

Mangelen (det faktum at selger har tilbakeholdt opplysninger) ble først kjent for oss 4.mai 2013. Da hadde vi allerede bestilt oppgraving og utskifting av drenering.

Det ble hentet inn tre anbud for dette, og jobben er satt ut til Johnny Bråtveit Entreprenører og har en pris på 111 000 NOK + 25% moms = 137 500 NOK.

I tillegg til dette måtte hele terrassen fjernes for at gravingen kan starte. Vi vil kreve at kostnader med tilbakeføring til opprinnelig stand blir dekket, men pris på dette er ikke hentet inn... ”.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte pristilbud for utskifting av drenering utarbeidet av Johnny Bråtveit datert 24.04.2013 (**bilag 7**). Arbeidene ble tilbudt for kr. 137 500,- inkl. mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet av slo kjøpers reklamasjon i brev datert 08.05.2013 (**bilag 8**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

"... Når det gjelder det reklamerte forhold opplyses det i boligsalgsrapporten på side 6 at det er forhold ved dreneringen som ikke dekker alle dagens krav, og at dreneringen har svakheter som bør utbedres.

Det følger videre at drenering har en levetid på 20-60 år. Boligen er bygget i 1985 og dreneringen er fra byggeår, altså 28 år gammel. Dreneringen har således utgått på levetid.

I tillegg til dette fremgår det på side 10 om fukt i kjeller. Dette er opplysninger som går direkte på det reklamerte forhold.

De ovenfor nevnte opplysninger er skrevet av en fagmann. Opplysningene er videre beskrevet i boligsalgsrapporten; et dokument som kjøper har signert på at han har gjort seg kjent med, jf. kjøpekontrakten under punkt 12. Vedlegg.

Det følger av avhendingsloven § 3-10 at kjøper ikke kan gjøre gjeldende som mangel forhold som han kjente eller måtte kjenne til og følgelig kan kjøper ikke gjøre disse forholdene gjeldende overfor selger.

Kjøpers påstand om at selger har tilbakeholdt opplysninger er først og fremst ikke dokumentert. De opplysningene kjøper hevder at selger skulle ha opplyst om fremgår av boligsalgsrapporten og er fremlagt for kjøper skriftlig og av en fagperson. Når kjøper til tross for disse opplysningene har inngått avtalen er det nærliggende at selgers forhold uansett ikke har hatt innvirkning på avtalen, jf. avhendingsloven § 3-7.

Det reklamerte forhold utgjør ikke noe avvik fra det som er avtalt mellom partene og det foreligger således ingen mangel etter avhendingslovens regler...

... Vi tar forbehold om at det er reklamert for sent. Boligen ble overtatt i 2010, og det forelå opplysninger som skulle tilsi nærmere undersøkelse etter overtakelse. Således er det nærliggende at det reklamerte forhold burde ha vært oppdaget på et tidligere tidspunkt.

Vi tar også forbehold om at kravet er tapt dersom kjøper allerede har utbedret før reklamasjonen. Det følger av avhendingsloven § 4-10 at selger har rett til å rette skaden. Kjøpere som utbedrer før reklamasjon taper således retten til å gjøre gjeldende krav mot selger...".

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 20.05.2013 (**bilag 9**). I klagen anførte kjøper at sviktende drenering utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Av kjøpers klage hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Vi mener selger har brutt avhendingslovens paragraf 3-7...

... Eigedomens mangel er dysfunksjonell drenering.

Ved middels til store nedbørsmengder trenger vann inn i overgang mellom kjellergulv og vegg langs husets fire vegger. Det er damansamlinger spesielt i hjørnene og mest i hjørnene mot sør...

... For at JBE (Johnny Bråtveit Entreprenør) skulle kunne starte arbeidet måtte vi fjerne terrasse og inngangsparti, dette ble gjort ved egeninnsats.

I forbindelse med fjerning av inngangsparti kom nabo bort, og var interessert i hva vi holdt på med. Nevnte nabo kjenner tidligere eier godt og har god kjennskap til husets historie. Jeg fortalte da at vi måtte grave opp rundt deler av huset for å ordne defekt drenering. Han kunne da fortelle at tidligere eier også hadde forsøkt å grave opp rundt det ene hjørnet for å utbedre dårlig drenering. Han sa videre at tidligere eier hadde spesielt problemer med fukt i sør-østre hjørnet. Dato for dette var 4.mai 2013.

Dermed; i) selger var klar over at dreneringen var dysfunksjonell, ii) dysfunksjonell drenering er opplysning kjøper hadde grunn til å rekne med å få, og iii) at opplysning om at drenering var dysfunksjonell ikke ble gitt virket inn på avtalen (ref minimumskostnad på 137 500 NOK).

Alle tre overnevnte faktiske punkt indikerer at avhendingsloven paragraf 3-7 er brutt.

Protector Forsikring mener i deres avslag at opplysninger om at dreneringen er dysfunksjonell er gitt i I)boligsalgsrapporten...

... Vårt tilsvarende til dette er punkt for punkt:

- I) Tilstandsgrad 2 er gitt ut fra alder. Takstmann kan på befæringsdato ikke konkludere med at drenering er dysfunksjonell, da kjeller var tørr under befaring (se takst side 10). Imidlertid er vår påstand at selger kjente til fuktproblemene under regnværsdager all den tid selger selv har forsøkt å utbedre dreneringen. Dette er opplysninger selger burde gitt både i egenerklæringsskjema og til takstmann. Takstmann burde da vært i stand til å vurdere tilstandsgrad 3 (Kraftige symptomer (også sammenbrudd) og total funksjonssvikt). Det er ingenting i takstens avsnitt for Drenering som indikerer at drenering er dysfunksjonell. De mangler som oppgis i drenering foreslås å utbedres ved å overlape grunnmursplast og montere grunnmurslist. Dette ble utført tidlig etter overtagelse og er enkle, ikke-kostbare forbedringer. Det har ikke ført til noen forbedringer i dreneringen. Uansett påvirker ikke dette avhendingsloven par 3-7.
- II) Minimum levetid på drenering er 20 år. Maksimum levetid er 60 år. Ved overtagelse var huset 25 år; 5 år eldre enn minimum levetid, 35 år mindre enn maksimum levetid. Det er videre skrevet spesifikt i taksten at drenering har fått tilstandsgrad 2 ut fra alder (...) Uansett påvirker ikke dette avhendingsloven par 3-7.
- III) I takstens kapittel for Rom under terreng er det oppgitt at det er registrert noe salt/kalkutslag. Protector's påstand om at det står at det er observert fukt som går på det reklamerte forhold er ikke korrekt. Det står ingenting om at det er observert fukt i kjeller i taksten. Det står derimot

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

at salt og kalkutslag ikke er unormalt i en slik kjeller. Uansett påvirker ikke dette avhendingsloven par 3-7.

- IV) Vi kan ikke finne noe steder i boligsalgsrapporten at selger har opplyst om at det er damansamlinger i kjeller, at drenering er dysfunksjonell eller at selger har forsøkt å utbedre sviktende drenering tidligere...

... Dette er hva selger selv har opplyst om hva angår kjeller:

Fra selgers egenerklærings skjema:

Pkt. 4...

... Her går spørsmålet konkret på om selger kjenner til om det er eller har vært problemer med drenering. Selger nevner flassing av maling på vegg. Det står ingenting om fukt og dam i overgang vegg/gulv, noe som må ha vært helt åpenbart for selger. Mer alvorlig mener vi er det faktum at selger selv var klar over dreneringsproblemene (ref. nabo som kjente til dette) og at dette ble forsøkt utbedret.

Ved visningstidspunkt var kjelleren nymalt og tørr. Selger opplyste på spørsmål om det hadde vært noe fuktproblemer i kjeller følgende: Kjeller var tidligere innredet og sønnen benyttet kjellerstuen. Da sønnen flyttet ut ble varmen slått av og det "slo seg".

Kostnadsoverslag

Tilbud for å utbedre mangelen er hentet inn ved anbudsprosess. Kostnad er på 137 500 NOK for å utbedre drenering. Imidlertid har vi måttet rive terrasse samt inngangsparti, dette var nødvendig for at utbedring kan starte. Dette må også tilbakeføres til opprinnelig stand. Anlagt plen blir ødelagt, denne skal også tilbakeføres. Det er ikke hentet inn tilbud på dette, men det kan antas at bygging av ny 40 kvm terrasse vil koste ca. 50.000 NOK. Legging av plen samt sette opp nytt inngangsparti vil også anslagsvis koste 50.000 NOK. Totalt krav vil komme på i underkant av 250.000 NOK og vi ber om at klagen behandles med dette som forutsetning...".

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFE ved e-post datert 23.05.2013 (**bilag 10**). I e-posten bemerket selskapet blant annet:

"... Selger har ikke brutt sin opplysningsplikt.

Det er et kjent faktum at kjelleren er utsatt for fukt når det i boligsalgsrapporten opplyses om salt/kalkutslag. Hva denne fukten skyldes kan det ikke forventes at selger skal ha kunnskaper om.

Når det gjelder arbeidene på dreneringen som kjøper mener selger skulle opplyst om, er dette arbeider gjort rundt år 2000 (selger husker ikke nøyaktig årstall) og med en spade. Omfanget av arbeidet var beskjedent ettersom dette var vanlig vedlikehold. Det ble i følge selger skiftet drens masse.

Kjøper visste at det var fukt i kjeller fordi det kommer frem av boligsalgsrapporten og hans egen reklamasjon. Videre visste han at det var problemer med at maling skallet av fordi det er det opplyst

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

om i egenerklæringsskjema. Og endelig visste han at det var forhold ved dreneringen som måtte sjekkes og utbedres og at dreneringen har utgått på levetid. Dette fremgår av boligsalgsrapporten. Vår vurdering er at når alle disse opplysningene foreligger og kjøper likevel kjøper boligen, har det ikke noe å si at selger for over et tiår siden gjorde noe vedlikeholdsarbeid på sitt eget hjem. Det ville ikke gitt kjøper noe mer informasjon enn det han fikk. Det kan heller ikke kreves at hun skulle ha husket dette fordi det er så lenge siden.

Videre har de opplysningene kjøper mener å ha krav på ikke virket inn på avtalen. Kjøper ville ikke fått noe ytterligere informasjon om tilstanden på boligen enn det som allerede fremgikk av forelagte opplysninger.

Reklamasjon

Kjøper har uansett reklamert for sent. Det fremgår både av boligsalgsrapport og kjøpers egen reklamasjon at fukten har vært tilstede hele tiden og også ved kjøpet. Når kjøper reklamerer nesten tre år senere er det klart at han som følge av passivitet har tapt sitt krav overfor selger.

Utbedret selv

Videre har kjøper tapt eventuelle krav som følge av at han har utbedret uten å gi selger en retteadgang. Det fremkommer av kjøpers brev til KFFE at "For at JBE kunne starte arbeidet måtte vi fjerne terrasse og inngangsparti, dette ble gjort ved egeninnsats". Det avsnittet avsluttes så med "Dato for det var 4.mai 2013". Og i reklamasjonen som han har sendt til Protector er datoen 06.mai 2013. Således har utbedring skjedd før reklamasjon fant sted og kjøper har etter avhendingsloven § 4-10 tapt eventuelle krav mot selger.

Disse forholdene sammenholdt med vårt brev til kjøper av 08.05.13 tilsier at det foreligger ikke en mangel etter avhendingsloven eller kjøpskontrakten mellom partene...".

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 04.06.2013 (**bilag 11**). Sekretariatet kom frem til at kjøpers krav verken hadde gått tapt etter avhl. §§ 4-10 eller 4-19. Sekretariatet kom deretter til at sviktende drenering og fukt i kjeller ikke kunne sies å utgjøre mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til fukt i kjeller og sviktende drenering, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet vurderer først spørsmålet hvorvidt kjøper har tapt sitt krav ved å frata selger sin utbedringsrett, jf. avhendingsloven § 4-10.

Selskapet viser til at kjøper har tapt sin reklamasjonsadgang ettersom kjøper den 04.05.2013 fjernet terrasse og inngangsparti før reklamasjonen ble fremsatt til selskapet den 06.05.2013, jf. avhl. § 4-10.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avhendingsloven § 4-10 første ledd gir selger rett til å foreta retting av den påståtte mangel, før andre misligholdsbeføyelser kan gjøres gjeldende fra kjøper. Det er opp til selger å avgjøre om utbedringsarbeidet skal overlates til andre personer dersom selger finner dette ønskelig. Selgers rettingsadgang kan kun avskjæres hvis det vil føre til urimelig ulempe for kjøperen, eller at kjøper har særlig grunn til å motsette seg rettingen.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner sekretariatet det ikke tilstrekkelig dokumentert at kjøper har gjennomført utbedringen av drenering før reklamasjonen ble fremsatt overfor selskapet. Slik sekretariatet ser det ble det i kjøpers reklamasjon kun opplyst om at terrasse og inngangsparti er blitt fjernet for at graverarbeider kan igangsettes. Selve utbedringen av drenering hadde imidlertid ikke blitt utført, og sekretariatet kan ikke se at selgers rettingsadgang har gått tapt i dette tilfellet etter avhl. § 4-10.

Sekretariatet kommer til at kjøpers krav ikke har gått tapt etter avhendingsloven § 4-10.

Sekretariatet vurderer deretter hvorvidt kjøper har reklamert rettidig overfor selskapet/selger.

Selskapet anfører at kjøper har reklamert for sent etter avhendingsloven § 4-19 første ledd, jf. § 4-9 første ledd.

Etter avhendingsloven § 4-19 første ledd må kjøper reklamere innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Videre må kjøper etter avhendingsloven § 4-9 første ledd undersøke boligen etter overtakelsen slik god skikk tilsier.

Det fremgår av kjøpers reklamasjon at kjøper oppdaget fuktinnsig og vannansamlinger i boligens kjeller ved kraftig regnvær i forkant av mai 2013. Reklamasjonen ble fremsatt til selskapet den 06.05.2013, etter at kjøper den 04.05.2013 hadde blitt opplyst av nabo om at selger hadde forsøkt å grave rundt hjørnet på huset hvor fuktinnsiget var størst. På dette tidspunkt hadde kjøper begynt å forberede boligens uteområde for utbedring av drenering. Sekretariatet legger således til grunn at sviktende drenering ble avdekket av kjøper i mai 2013.

Selskapet viser til at kjøper har reklamert for sent ettersom reklamasjonen ble fremsatt 2 år og 7 måneder etter at kjøper overtok boligen, og at kjøpers passivitet gjør at mangelskravet er tapt etter avhl. § 4-19 (1), jf. § 4-9 (1). Det vises til at kjøper med bakgrunn i de opplysningene som de ble forespeilet i boligsalgsrapporten og selgers egenerklærings skjema ved salget, burde oppdaget skadeforholdet på et tidligere tidspunkt

I boligsalgsrapporten ved salget ble kjøper opplyst om at boligens drenering manglet topplatt på grunnmursplast, samtidig som at grunnmursplasten stedvis var fylt over. Videre ble det på generelt grunnlag gjort oppmerksom på den aldersmessige slitasjegraden som var tilstede på alle hus, og at problemer med drenering kunne over tid oppstå uventet. Dreneringen ble gitt tilstandsgrad 2. Når det gjaldt rom under terreng ble det på befaringsdagen registrert noe salt/kalkutslag, som normalt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

skyldtes fuktvandring i betong, men som også kunne skyldes svekkelse av dreneringen. Dersom kjelleren skulle innredes ble det anbefalt å undersøke boligens drenering. Kjellerrommet ble gitt tilstandsgrad 2. I selgers egenerklæring svarte selger "ja" på spørsmål om selger kjente til om "det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg...". Selger kommenterte på samme spørsmål at kjelleren var nymalt, men at det hadde vært problemer med at malingen flasset på den ene veggen.

Etter en gjennomgang av salgsdokumentene, kan ikke sekretariatet se at fullstendig dreneringssvikt var et faktum ved avtaleinngåelsen. Kjøper ble gjort oppmerksom på at dreneringen var innenfor det intervall hvor utskiftning måtte være påregnelig, men en normal besiktigelse av boligen like etter overtakelsen ville ikke gi kjøper mer informasjon om drenering og kjellerrom utover det som fremgikk av salgsdokumentasjonen. Det kan ikke forventes at en kjøper foretar inngrep/oppgraving av kjellerkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skadeforhold etter overtakelsen.

Sekretariatet kan derfor ikke se at kjøperne har vært passive i forhold til å undersøke eiendommen og dreneringen, jf. avhl. § 4-9. Kjøper ble først ble klar over skadeforholdet ved kraftig nedbør i forkant av mai 2013. Reklamasjonsfristens utgangspunkt må derfor sies å begynne å løpe fra mai 2013.

Reklamasjon fra kjøper ble fremmet til selskapet 06.05.2013, like etter at skadeforholdet ble avdekket. Dette må sies å være innen rimelig tid etter avhl. § 4-19.

Sekretariatet konkluderer etter dette med at kjøperne har reklamert rettidig etter avhendingsloven § 4-19. Kjøpers mangelskrav er følgelig i behold overfor selger/selskapet.

Spørsmålet for sekretariatet i saken blir deretter hvorvidt sviktende drenering og fukt i kjeller kan sies å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-7.

Etter avhl. § 3-7 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.

Kjøper viser til at selger bevisst har holdt tilbake opplysninger om at fukten i kjelleren skyldtes dårlig drenering. Selger har videre ikke opplyst om at dreneringen har blitt forsøkt utbedret i selgers eiertid.

Sekretariatet kan imidlertid ikke se at det er tilstrekkelig dokumentert gjennom sakens dokumenter at selger faktisk har hatt kunnskap om sviktende drenering og fukt i kjeller, utover det som ble opplyst i boligsalgsrapporten og selgers egenerklæring ved salget. Sekretariatet kan videre ikke se at dreneringssvikt er forhold som selger på avtaletidspunktet "måtte kjenne til" etter § 3-7.

Slik sekretariatet ser det, har selger opplyst om det selger kjente til om drenering og kjellerrom i salgsdokumentene. Her fikk kjøper indikasjoner på at boligens drenering måtte utbedres på sikt. At

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

boligens drenering plutselig svikter i etterkant av overtakelsen, kan ikke sies å være forhold som selger kan lastes for etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet vil videre bemerke at selger ikke har opplysningsplikt overfor kjøper om normale vedlikeholdsarbeid som selger har utført ved boligen under sin eiertid. Det vises i den sammenheng til den påståtte utbedring av boligens drenering, som kjøper hevder at selger har utført. Selskapet opplyser at dette var vanlig vedlikeholdsarbeid som selger foretok med spade i år 2000, hvor dremsmasser ble byttet ut. Det er for sekretariatet ikke dokumentert at selger på dette tidspunktet ble kjent med at boligens drenering måtte skiftes. Sekretariatet kan derfor ikke legge dette til grunn i sin mangelsvurdering.

Sekretariatet kommer etter dette til at sviktende drenering og fukt i kjeller ikke utgjør noen opplysningssvikt fra selgers side etter avhendingsloven § 3 7.

Når det reklamerte forhold ikke utgjør mangel etter avhendingsloven, kan det ikke gjøres gjeldende overfor selger/eierskifteforsikringen.”

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post datert 24.06.2013 (**bilag 12**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Jeg melder med dette om at jeg ønsker saken overprøvd av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Det vises i vurderingen til at utskifning av dremsmasse er normalt vedlikeholdsarbeid. Vi vil anføre at i tillegg til skifte av dremsmasse, ble også grunnmursplast skiftet ut på dette hjørnet. Vi finner det mot formodningen at selger skifter grunnmursplast (knotteplast) samt skifter dremsmasse uten å være kjent med at dreneringen var dysfunksjonell. Hvilke andre grunner skulle finnes for at dette ble gjort?...”

Selskapet oversendte sine kommentarer til KFE i e-post datert 26.06.2013 (**bilag 13**). Av selskapets e-post hitsettes:

”... Protector opprettholder sitt standpunkt i saken og det vises i hovedsak til svarbrevet vårt til kjøper og mail av 23.05.13 med tilleggsopplysninger.

Når det gjelder sekretariatets stilling til avhl. § 4-10 er vi uenige med avgjørelsen.

Det fremgår av reklamasjonen til kjøper: ”For at JBE skal kunne starte arbeidet måtte vi fjerne terrasse og inngangsparti, dette ble gjort ved egeninnsats”.

Dette tilsier at selger fjernet terrasse og inngangsparti på egenhånd for at JBE, det utførende selskap, skulle starte arbeidene, da på dreneringen. Således har kravet gått tapt som følge av at forholdet allerede er utbedret.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjelder skifte av knotteplast opplyser selger at hun ikke husker dette men at det kan være fordi arbeidene ble gjort av hennes eks mann og sønn. Igjen ønsker vi å presisere at slike opplysninger uansett ikke har betydning for avtalen, ettersom de reklamerte forholdene uansett er opplyst for kjøper."

Kjøper oversendte tilleggsopplysninger til KFE ved e-post datert 08.07.2013 (**bilag 14**). Av kjøpers e-post hitsettes:

"Hei igjen. Nå vet jeg ikke hva status i behandlingen av saken er, men jeg vil likevel opplyse om følgende tilleggsopplysning.

Jeg var i dag ute i hagen og kom i snakk med en annen nabo. Naboen, som har kjent selger i mange år, fortalte meg at hun ikke var overrasket over at vi hadde fuktproblemer i kjeller. Hun fortalte at selger måtte rive innredning i kjeller pga at det var ubeboelig pga. fukt, dette ble gjort for mange år siden. Dette er en ny opplysning som ikke står i takst eller selgers egenmelding. Opplysningen er av en slik art at det styrker min påstand om at selger har tilbakeholdt informasjon om boligens stand som har innvirkning på kjøpet.

Med to naboer som bevitner at selger visste at dreneringen var dysfunksjonell vil saket bli tatt videre til rettsapparatet."

Selskapet kommenterte kjøpers siste e-post ved e-post til KFE datert 28.08.2013 (**bilag 15**). Av selskapets e-post hitsettes:

"... Jeg har snakket med selger og hun fremholder at det eneste hun har gjort er at tok ut bokhyllene og møblene etter at hennes sønn flyttet ut fra kjelleren. Det er således ikke gjort arbeider med å "rive innredning i kjeller pga at det var ubeboelig pga fukt" slik selger fremholder. Hun forstår ikke hvorfor han anfører at arbeidet ble gjort fordi det var "ubeboelig" fordi det var ingen som bodde der. Etter at hennes sønn flyttet ut skrudde hun av varmen i kjelleren og lukket døra. Da kom det noe fukt. Hun åpnet døren igjen og satte inn en ovn der, noe som skal ha bedret forholdet.

Kjøper er veldig opptatt av at selger har tilbakeholdt opplysninger i saken. Vi ønsker å belyse at avhl. § 3-7 tar sikte på å fange opp de bevisst illojale eller kvalifiserte former for klanderverdig opptreden. Det er kun der selgers handlemåte utgjør et markert avvik fra forsvarlig opptreden, det vil si hvor vedkommende er vesentlig mer å klandre enn ved vanlig uaktsomhet, at det kan bli tale om ansvar etter avhl. § 3-7. Vår vurdering er at dette vilkåret ikke er oppfylt.

Videre er det lagt til grunn i rettspraksis, i LB-2006-75433, at en manglende opplysning ikke kan sies å ha virket inn på avtalen dersom det er påregnelig med utbedringer ut fra alder. I denne saken har dreneringen utgått på levetid.

Vårt standpunkt er at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Uansett er det opplyst om fukt i denne saken. Det reklamerte forhold utgjør ikke noe "avvik" fra det som anses avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhl. § 3-1. Det fremgår av boligsalgsrapporten at det er salt/kaltutslag i underetasjen og det er andre opplysninger i boligsalgsrapporten som tilsier at det reklamerte forhold er påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-1.

Vi opprettholder vårt standpunkt om at kjøper utbedret før han reklamerte til oss, jf. tidligere korrespondanse."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøpers krav er tappt som følge av selgers rettingsadgang etter avhendingsloven § 4-10. Videre bes KFE om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert rettidig etter avhendingsloven § 4-19. Til slutt bes KFE om å ta stilling til hvorvidt sviktende drenering og fukt i kjeller utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-7.