

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 548

12.6.2017

Saken omhandler: Mangler på bakgrunn av fuktskader
Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8, 3-9

Enebolig oppført i 1977 ble høsten 2016 (kjøpekontrakt er ikke datert) solgt «som den er» for kr. 10 300 000,-. Boligen ble solgt som dødsbo. Overtakelse fant sted 01.10.2016. To dager senere, 03.10.2016, reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA «selskapet». Det ble reklamert over fuktskade på parkett under kjøleskap, i bod og i kjellerstue, samt at flere lamper i boligen var fjernet før overtakelse. Kjøper anførte misligholdt opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon. Selskapet var av den oppfatning at forholdet vedr. lampene ikke var dekket av selgers forsikring. Videre mente selskapet at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om fukt i kjeller eller bod, samt at fukten under kjøleskapet var synlig og uansett ikke hadde virket inn på avtalen. Det var heller ikke mislighold mellom påregnelig og faktisk stand av eiendommen. Saken ble klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE). Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling, da anførte mangler og utbedringskostnader ikke var dokumentert. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, har lagt frem ytterligere dokumentasjon og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:
kr. 150 000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om fuktproblematikken utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8, er nemnda i det vesentlige og resultat enige med selskapet sin vurdering av 23.3.2017. Vurderingen er inntatt som Bilag 14 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Spørsmålet for nemnda er etter dette om forholdet medfører at eiendommen må anses for å være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, slik at fuktproblematikken utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Dreneringen var gitt TG 1, hvilket indikerer at det ikke var avdekket konkrete symptomer på funksjonssvikt. Det var heller ikke gitt andre opplysninger i salgsdokumentene som konkret pekte i retning av at det var et fuktproblem i underetasjen. På den annen side var dreneringen oppgitt å være 40 år gammel, og det var opplyst om en svakhet ved fuktsikringen, ved at det manglet topplast på grunnmursplasten. Boligen var videre solgt fra et dødsbo, hvilket øker risikoen for skjulte feil. De øvrige opplysninger som var gitt om boligen i salgsdokumentasjonen indikerer også at det er tale om en bolig med et relativt stort renoveringsbehov.

Etter en samlet vurdering av ovennevnte momenter, og når nemnda også tar hensyn til kjøpesummen og de forventede utbedringskostnadene, har nemnda kommet til at eiendommen nok var i dårligere stand enn det klager hadde grunn til å forvente. Den var imidlertid ikke i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor ingen mangel i medhold av § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1530

Eiendommen ble i 2016 solgt «som den er» for kr 10 300 000,-, jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

«...Innvendig har boligen en gjennomgående noe utidsmessig standard, men fremstår med stort potensiale for den som er villig til å gi den et ansiktsløft. Denne eiendommen selges som et dødsbo, og selger har ikke bebodd eiendommen. Renoveringsbehov må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til standard».

«Eiendommens historie:

Eiendommen selges som et dødsbo, og selger har ikke bebodd eiendommen».

Det ble ved salget også utarbeidet en tilstandsrapport datert 10.08.2016 (**bilag 3**). Av rapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«Konklusjon tilstand:

... Boligen har behov for modernisering/oppgradering.

Grunn og fundamenter, generelt:

...Drenering fra byggeåret. Synlig grunnmursplast noen steder, som mangler topplst.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20-60 år.

Grunnmur har noen malingsavflassing.

For øvrig ingen negative avvik registrert.

TG1

Kjøkken – Enebolig

... Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

(...)Kjøkkeninnredning antatt fra byggeåret. Ingen negative avvik ble registrert foruten alder.

TG1

Overflater på innvendige gulv:

...Normal bruksslitasje, ingen negative avvik registrert.

TG1

Overflater på innvendige vegger:

...Ingen negative avvik registrert.

TG1

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som nybygg) kr. 4 995 500

Garasje og carport kr. 225 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) kr. – 800 000

Sum teknisk verdi – Enebolig kr. 4 380 500»

Kjøper overtok eiendommen og signerte overtakelsesprotokollen 01.10.2016 (bilag 4).

Ved reklamasjonsskjema datert 03.10.2016 reklamerte kjøper til selskapet (bilag 5).

Kjøper reklamerte over fuktskader flere steder. Fra reklamasjonen hitsettes;

«...1)Fuktskade i parkett under kjøleskap. Oppdaget ved overtakelse da selger hadde fjernet kjøleskapet. Gulvet under er helt ødelagt og dette har selger åpenbart sett ved fjerning av kjøleskap.

KFE

Klagemnda For Eierskifteforsikring

2) Fuktskade i bod. Tydelig fukt og saltgjennomslag. Boden var ikke tømt før visning så det var ikke mulig å oppdage. Til overtakelse var veggen forsøkt vasket ren av selger.

3) Omfattende fuktskade i kjellerstue. Fukt målt i utvendige hjørner. Både panel og gulv er totalskadet i det ene hjørnet, og bare for å se omfanget og sjekke for sopp og råte må panelen og gulvet tas opp. Dette var skjult bak en gigantisk bokhylle under visning. I tillegg var det utvendig nylig lagt ny rulleplen og bark rundt det aktuelle hjørnet, noe som kan tyde på at selger visste om problemet. Ved overtakelse var alle lamper i kjellerstuen fjernet, og det var dermed mørkt og vanskelig å se skaden på panel og gulv. Vi stiller spørsmålstegn ved hvorfor disse var fjernet og om det har vært for å skjule skaden. Parketten som er lagt i kjellerstuen er forholdsvis ny og vår takstmann mente at det er lite sannsynlig at den har blitt lagt uten å legge merke til den omfattende fukten i vegg og gulv i hjørnet.

4) Flere lamper i boligen var fjernet av selger før overtakelse. Dette var fastmontert og dermed ikke lov å fjerne.

Omfanget av fuktskadene er stort og krever full drenering på utsiden. I tillegg er skadene på innvendig bekledning så store at både vegger og gulv må byttes i kjellerstuen, samt gulv på kjøkken».

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 28.10.2016 (**bilag 6**). Selskapet fant ikke holdepunkter for at det var gitt uriktige eller manglende opplysninger fra selger, eller at det forelå et vesentlig mislighold. Fra avslagsbrevet hitsettes;

«... Vedrørende fjernede lamper

Eierskifteforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven, med de begrensninger som fremgår av forsikringsvilkårene.

Det fremgår av våre vilkår i 2016 punkt 4.3 at forsikringen ikke omfatter:

«Krav knyttet til manglende rengjøring og rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen».

Det vil si at dette er et forhold som faller utenfor forsikringsdekningen, all den tid lamper utgjør tilbehør på eiendommen...

Øvrige forhold

... Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Innledningsvis bemerker vi at eiendommen er solgt som et dødsbo. Dette innebærer at man ikke kan gjøre regning med å få like

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

omfattende opplysninger om huset som om selgeren selv bodde der. Dette er også gjort oppmerksom på i prospektet side 10, hvor det opplyses at selger har selv ikke bebodd boligen...

...Selger er ikke kjent med fukt i kjeller eller bod. Selger har opplyst at de tror gulvet ble lagt for 10 år siden, men er ikke kjent med at det ble lagt gulv på fuktige områder. Vi kan ikke se at det er holdepunkter for at selger måtte kjenne til fukten forut for budaksept. Selger har ikke bebodd boligen selv og selger er ikke faglært eller bygningskyndig. Videre så har kjelleren vært møblert, hvilket vanskeliggjør det å oppdage fukt, og i alle tilfelle når man bare er på besøk. For øvrig har selger informert om at de sjeldent var i kjelleren.

Vedrørende parketten så ble dette oppdaget i forbindelse med bytte av kjøleskap. Det var imidlertid synlig foran kjøleskapet at det var misfarging i parketten. Vi kan ikke se at opplysningen ville virket inn på avtalen, objektivt sett. Kjøkkenet er modent for utskifning, og kostnadene knyttet til å bytte parketten er om lag kr 3000 til kr. 5000. I rettspraksis er det lagt til grunn at dersom utbedringskostnadene er mellom 1,5 og 1,75% av kjøpesummen, er det så lite at kjennskap til opplysningene ikke vill ha virket inn på avtalen, se LF-1997-816. I dette tilfelle utgjør utbedringskostnadene rundt 0,05% av den totale kjøpesummen. Dette sett i sammenheng med boligens alder, parketten og kjøkkenets tilstand og forholdene for øvrig tilsier således at opplysningen ikke ville virket inn på avtalen. Videre så er boligen kjøpt for kr 400 000 over prisantydning, hvilket taler for at opplysningen ikke ville virket inn.

På bakgrunn av det overnevnte kan vi ikke se at det foreligger opplysningsskilt på selgers hånd...

...Dreneringen er 39 år gammel, og således godt innenfor det tidsintervallet der funksjonssvikt kan oppstå og hvor det er påregnelig med total omlegging. Når en drenering svikter vil det komme fukt inn i kjelleren, og fukten vil skade gulv og vegger. At det viser seg å være fuktskader i en kjeller med en 39 år gammel drenering er ikke upåregnelig, og det påregnelig både at drenering må byttes og at det må utbedres følgeskader. Undertegnede har undersøkt med takstmenn hvorvidt forholdet kunne og burde vært oppdaget ved fuktmåling i forbindelse med utarbeidelse av boligsalgsrapporten. Prøvetaking med fuktmåler vil ikke nødvendigvis avdekke fukt når dette ligger i den underliggende konstruksjon. Videre så er det når kjelleren var fullt møblert begrenset hva en takstmann kan oppdage. Det vises id en forbindelse til s. 2 i boligsalgsrapporten hvor det fremgår at det ikke flyttes møbler og ikke gjøres inngrep i konstruksjonen.

Vår vurdering er etter dette at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget, jf. avhl. §3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav...

..Utbedringskostnadene er på nærværende tidspunkt ikke kjent. Vi kan imidlertid vanskelig se at kostandene vil være av en slik størrelse at det overstiger 5-6% av boligens kjøpesum. Ved vurderingen må det ses hen til hva dere måtte regne ut fra boligens alder og tilstand. I det foreliggende tilfelle var det påregnelig med byte av drenering, og bytte av flere overflater samt kjøkken. Disse kostnadene må

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

således komme til fradrag, og vi kan vanskelig se at en eventuell merkostnad er av ens lik størrelse og karakter at boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva man kunne forvente ut fra avtalen ..»

Selskapet hadde innhentet uttalelse fra selger vedrørende forholdene (**bilag 7**). Fra uttalelsen hitsettes: «Vedr pkt 1: Jeg har ikke kjent til at det er noen fuktskader i kjelleren.

Vedr pkt 2: Min far la ny parkett i kjellerstua da han flyttet inn for ca 10 år siden. Arbeidet ble så vidt jeg husker utført av tømmermester X.

Vedr pkt 3: Fuktskade under kjøleskapet ble oppdaget da det ble byttet kjøleskap for noen måneder siden. Opplysningene om dette ble gitt megler før salget.

Vedr pkt 4: Beklager. VI fikk vite fra mekler at alle lampene skulle ned..»

Kjøper påklaget saken i epost av 17.01.2017 (**Bilag 8**). Fra eposten hitsettes:

«... Reklamasjon ved kjøp av bolig

Viser til tidligere korrespondanse og oversender herved dokumentasjon på klageforholdet pr epost.

Klagen gjelder vedtak fra Protector vedrørende fuktskader i kjeller og på kjøkkengulv i boligen.

Ved overtakelse 01/10/16 oppdaget vi følgende skader:

- Skade/råte på parkett under kjøleskap
- Omfattende fuktskade i kjeller, i den grad at deler av bjelkelaget, samt vegger og parkett må byttes
- Lamper var fjernet av selger

Vi har forhold oss til to profesjonelle aktører i vurderingen av kjøpet, nemlig fagkyndig takstmann og megler. Takstmann har oppgitt TGI på drenering, og har tilsynelatende ikke målt fukt i kjelleren. På visning spurte vi megler direkte om det var fukt i kjelleren og måtte dreneres, hvorpå megler svarte; "Her er det ikke fukt, og det kan man lukte". At vi da finner store innvendige skader etter overtakelse er derfor helt uventet og boligens tilstand er i vesentlig dårligere stand enn vi hadde grunn til å anta.

I tillegg tyder mye på at selger har visst om skaden. Selger bor rett ved siden av og har i følge naboer bidratt til å vedlikeholde eiendommen. På visning var det lagt ny rulleplen rundt hushjørnet hvor fuktskaden var størst. I tillegg sto vinduene i kjelleren åpne for utlufting hver gang boligen ble vist, og da vi skulle overta huset var lampene i kjellerstuen fjernet av selger, slik at vi ikke kunne se skadene på vegg og gulv.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Siden dreneringen er fra byggeåret har vi forventet at den må tas på et senere tidspunkt, men med TGI og i følge takstmann ingen fukt har vi ikke trodd at det måtte gjøres på flere år. Ved et dødsbo fra 1977 er det svært merkelig at takstmann ikke har undersøkt nøyere spesielt i kjelleren ved utarbeidelse av tilstandsrapport. Vår egen fagmann fikk utslag på fuktmåler allerede en meter ut fra hjørnene, og skadene er gamle. Vi mistenker derfor takstmann for å ikke ha hatt med fuktmåler overhodet i kjelleren eller bevisst utelatt det.

Antatte utbedringskostnader:

Antatte utbedringskostnader kjøkken: 10.000

Antatte utbedringskostnader i kjeller: 100.000

Antatt kostnad utendørs drenering: 200.000

Vi krever ikke at selger dekker full drenering utendørs, men krever at de dekker noe samt de totale innvendige utbedringskostnadene.

Vårt krav til prisavslag: kr 150.000,-..»

Vedlagt klagen var også bilder (**Bilag 9**) og en video.

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev av 23.01.2017 (**bilag 10**). Fra brevet hitsettes;

«...Selskapet opprettholder sin avgjørelse av 28.10.16, og viser i det vesentlige til denne...

...Det er anført at takstmann måtte ha oppdaget fukten. I tilstandsrapport s.2 er det opplyst under «befaringen» at befaringen er undersøkelsesnivå 1, det laveste nivået, samt at det kun gjøres stikktagninger, o møbler ble ikke flyttet på. Kjøpersiden har ikke sannsynliggjort at takstmann har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å oppdage fukten. Boligen var møblert da takstmann var på befaring, og det er således mulig at det er fukt selv om dette ikke oppdages ved stikktagning.

Hva angår parketten på kjøkkenet, så ble kjøper informert om dette forut for avtaleinngåelsen. Forholdet er følgelig en del av avtalen.

Uavhengig av om selger kjente til forholdene eller ikke, ville opplysningen om fukt under enhver omstendighet ikke virket inn på avtalen. Innvirkningsvurderingen er objektivt, men også subjektive momenter kan være av relevans. Det er lagt til grunn i rettspraksis, blant annet 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. Vi viser i den anledning også til uttalelser fra finansklagenemda, FinKN 2011-421, FinKN 2011-422, FinKN 2013-312 og FinKN 2014-230 hvor det tidligere er uttalt at det ikke har virket inn på avtalen når kjøper måtte gå ut i fra den aktuelle bygningsdelen likevel ville kunne måtte skiftes ut på kort sikt, enten ut i fra alder eller hvor det er opplysninger som tilser at det er behov for utskiftning innen kort tid.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I det foreliggende tilfelle er det solgt en bolig der de fleste bygningsdeler er fra byggeår, og boligen har behov for oppgradering. Boligens drenering er fra byggeår, 1977. Dreneringen er således 39 år gammel, og har nådd en alder der det er påregnelig med total omlegging/utskifning, samt at funksjonssvikt så som lekkasje kan oppstå. Det var følgelig fullt påregnelig med utbedring av dreneringen og eventuelle følgeskader. Tilsvarende gjelder for parketten på kjøkkenet, da både denne og kjøkkenet som sådan hadde behov for oppgradering, og har nådd forventet levetid. Utbedringkostnadene for parketten på kjøkkenet er svært beskjedne sett hen til boligens kjøpesum. Forøvrig bemerkes det at boligen er solgt kr 400 000 over prisantydning. Kjøper hadde følgelig et sterkt ønske om å kjøpe akkurat denne boligen. Dette sett hen til alder og tilstand, tilsier således at opplysningene ikke ville virket inn på avtalen.

Subsidiært:

For det tilfelle at Klagekontoret for Eierskifteforsikring er uenig i vår vurdering, må det gjøres et betydelig standardhevingsfradrag. Formålet med et prisavslag er å gjenopprette balansen i kontraktsforholdet, ikke sette kjøper i en bedre stilling enn hva kjøper kunne forvente. Kjøper krever at selskapet dekker kr 50 000 av kostnadene til drenering. Dreneringen har nådd en alder der det er påregnelig som vanlig vedlikehold å utbedre denne. Det bes om at dette hensyntas. Hva angår følgeskadene innvendig, krever kjøper kr 100 000 for disse. Utbedringen innebærer at gammelt gulv og gamle vegger, som var modne for utskifning byttes ut med nytt, følgelig en heving av boligens standard godt ut over hva kjøper kunne forvente»

Selskapet oversendte endelig saksdokumenter til KFFE i epost av 26.01.2017.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 26.01.2017 (**bilag 11**).

Sekretariatet kom til at saken ikke kunne realitetsbehandles på grunn av manglende redegjørelse av mangelsforholdene og kostnadene. Sekretariatets avgjørelse hitsettes i sin helhet;

«...Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring har imidlertid kommet til at saken må avvises fra realitetsbehandling hos KFFE.

Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, litra B og litra D. Etter disse bestemmelsene kan Klagekontoret for Eierskifteforsikring avvise saker som ikke er tilstrekkelig dokumentert til å kunne avgjøres på bakgrunn av de fremlagte dokumenter alene.

Det er ikke fremlagt skriftlig dokumentasjon som viser at boligen har mangler slik anført av kjøper. Bildene fremlagt av kjøper er ikke tilstrekkelig for å si noe om skadeomfanget. Det foreligger heller ingen dokumentasjon som viser skadeårsak eller hva det vil koste å utbedre skadeforholdene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Bildene fremlagt av kjøper er ikke tilstrekkelig for å si noe om skadeomfanget, ei heller hvor skadene er funnet. Video som er innsendt av kjøper kan ikke vurderes, da sekretariatet kun vurderer skriftlig dokumentasjon.

Videre, selv om selger har innrømmet at de visste om fuktskader på kjøkkenet, er hverken skadeomfang eller dokumentasjon på utbedringskostnadene fremlagt. Det er således ikke mulig å vurdere den objektive siden av forholdet etter avhl. § 3-7.

Slik sekretariatet ser det vil det i denne saken ikke være mulig å foreta en mangelsvurdering etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt, før slik skriftlig skadedokumentasjon fremlegges for KFFE.

Sekretariatet finner på bakgrunn av dette at man ut fra de fremlagte dokumenter i saken ikke er i stand til å foreta en forsvarlig vurdering av sakens faktiske og rettslige sider. Saken er ikke egnet for skriftlig saksbehandling hos Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Saken må derfor avvises fra realitetsbehandling ved KFFE...»

Ved epost datert 08.03.2017 har kjøper bedt om at saken overprøves av Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) (**bilag 12**). I epost av 13.03.2017 sendte kjøper inn takstrapport (**bilag 13**), befaringsdato 05.10 og 08.12.2016. Rapportdato 12.03.2017.

Fra takstrapporten hitsettes:

«...1. Fuktskade i kjeller

1.1 Beskrivelse

Denne boligen går over to plan; kjeller og 1 etg.

Grunn og fundamenter er i tilstandsrapporten, som var en del av salgsdokumentasjonen, gitt tilstandsgrad 1. I følge beskrivelse av rapportens struktur, tilsvarer dette svake symptomer.

Etter overtagelse er det oppdaget fuktmerker på parkett i syd/vest hjørne av kjellerstue. Kjøperne opplyser at det på visning var montert skap i dette hjørnet. Det var derfor ikke mulig å oppdage dette forut for overtagelse.

Undertegnede er av kjøperne engasjert for å undersøke forholdet nærmere og dokumentere dette.

Det ble på min befaringsregistrert følgende:

Kjellerstue fremstår som nylig pusset opp med nymalte vegger og ny parkett på gulv.

Det er synlige fuktmerker på parkett i kjellerstuens syd/vesthjørne.

Det ble foretatt fuktmålinger med hammerelektrode og PROTIMETER. Målingene ble foretatt i bunnsvill i kjellerstuens utforede yttervegger. Samtlige målinger viste verdier, som av instrumentet

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ansees som "WET", verdier over 20% som i treverk ansees som gode vekstforhold for mugg og råtesopp.

Målingene økte i verdier mot ovennevnte hjørne.

På bakgrunn av målingen, ble det bestemt å åpne opp for å sjekke bakenforliggende konstruksjoner.

Etter å ha åpnet opp konstruksjonene er det oppdaget omfattende råteskader. Skaden er meldt inn til eierskifteforsikringen..

..1.4 Teknisk vurdering

Dreneringen på dette huset svikter. Omfanget på skadene tyder på at dette har pågått over tid.

Dreneringen har overskredet nederste intervall for forventet teknisk levetid med over 20år. Det er ingen forhold som tilsier at dreneringen i dette tilfellet skal ha lenger levertid enn normalt. Dreneringen burde derfor, etter mitt skjønn, fått minst TG 2. At dreneringen er gitt TG 1, innebærer at det er forhold som tilsier at dreneringen er i god tilstand. Dette inntrykket forsterkes ved at kjellerstuen fremstår som nyoppusset.

Oppgraderingen av kjellerstuen, herunder maling av vegger og etablering av ny parkett er etter mitt skjønn gjort i nyere tid. Det er uvisst om oppgraderingen er gjort for å dekke over synlige skader, eller om utførende har vært ubevisst på forholdene.

Det er behov for utbedring. Dette gjøres ved etablering av ny drenering, samt utskifting av oppforet gulv og utforede kjelleggkonstruksjoner i kjellerstue.

1.5 Konklusjon

Sviktende drenering, som følge av naturlig slitasje og elde medfører skadelig fuktinntrengning. Drenering er gitt feil tilstandsgrad i tilstandsrapport.

1.6 Utbedringsforslag/kalkyle

- Oppgraving (...): 250 000
- Rivearbeider (...): 17600
- Uttørring/kontroll: 4500
- Reetablering av utforede vegger (...), isolasjon og kledning: 45000
- Sparkling og maling av vegger: 11000
- Oppføring av gulv, plast, tilfarere og gulvspon: 10000
- Ny parkett: 15000
- Komplettering, listverk: 15000
- Rigg&drift/uforutsett: 55215
- Mva: 105829
- Sum inkl. mva: 529144...»**

Selskapet sendte sine kommentarer til klagen. Kommentaren gjengis i sin helhet:

«...1. Vedrørende selgers plikt til å gi riktige opplysninger jf. avhl. §3-8

Det anføres i reklamasjonen at takstmannen har gitt en for gunstig tilstandsgrad for boligens fuktsikring. Selskapet vil påpeke at tilstandsgraden er et uttrykk for i hvilken grad takstmannen har oppdaget symptomer på tilstandssvekkelse. Det er med andre ord tale om en bedømmelse basert på et faglig skjønn. Selskapet kan ikke se at angivelsen av tilstandsgraden i seg selv kan være en feil opplysning som rammes av avhl. §3-8 jf. avhl. §3-9 første punktum. Se også LA-2007-95989 der dette også er lagmannsrettens vurdering.

2. Vedrørende selgers plikt til å gi fullstendige opplysninger jf. avhl. §3-7

Selskapet kan ikke se at saksdokumentene gir grunnlag for å konkludere med at takstmannen eller selger har kjent til fuktproblemene. Vi vil minne om at beviskravet for dette bevistemaet er sterk sannsynlighetsovervekt se Benestad s. 153 med henvisninger til rettspraksis, og Rt. 1996 s. 864 for det generelle utgangspunktet.

Spørsmålet er derfor om selgersiden "måtte" kjenne til fuktproblemene.

Det følger av rettspraksis at dette er en aktsomhetsvurdering jf. Rt. 2002 s. 696.

Aktsomhetsnormen tar utgangspunkt i om selger har en rimelig grunn til å være uvitende, se lovens forarbeider (ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 86). I juridisk teori og underrettspraksis er det lagt til grunn at vilkåret er oppfylt først når det er grovt uaktsomt av selger å være uvitende se LA-2011163489 og Benestad "Avhendingsloven med kommentarer" s. 150. Det gjelder et skjerpet beviskrav før det kan legges til grunn at selger har opptrådt i strid med aktsomhetsnormen se Benestad s. 153 med videre henvisninger.

Selskapet kan ikke se at det er vist til tilstrekkelig klare holdepunkter for at selger kjente til fuktproblemene.

Når det gjelder vurderingen av takstmannens aktsomhet vil selskapet påpeke at hans befarings er foretatt på undersøkelsesnivå 1, det laveste nivået. Det er tale om en visuell undersøkelse på lett tilgjengelige bygningsdeler. Det foretas kun tilfeldig utvalgte stikktakninger. I lys av disse forutsetningene er det ikke grunnlag for å rette sterke bebreidelser mot takstmannen for å ikke ha oppdaget fuktproblemene kjøper nå besværer seg over.

Selskapet vil også påpeke at kravet til innvirkning heller ikke kan anses oppfylt i denne saken. Vi vil i den sammenheng vise til LB-2006-754-75433 og Finansklagenemndas praksis der det legges til grunn at kravet ikke er oppfylt når det for kjøper var påregnelig med utbedringer på grunn av

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

bygningssdelens alder.

3. Vesentlighetsvurderingen jf. avhl. §3-9 annet punktum.

Selskapet minner om at vesentlighetskravet skal forstås strengt. Det følger av forarbeidene at "misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt" jf. Ot. prp. nr.66 (1991-92) s. 92.

Det følger av rettspraksis at det skal foretas en helhetsvurdering, der det tas utgangspunkt i utbedringskostnadenes forhold til kjøpesummen jf. Rt. 2010 s. 233. Selskapet vil bemerke at prosentlæren må anses å gi anvisning på en terskel, slik at det skal mye til før utbedringskostnader under 5-6% kan føre til at rekkevidden av "som den er" forbeholdet er overskredet. Når denne terskelen er overskredet vil det være den konkrete påregneligheten som er avgjørende jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 annet punktum.

Selskapet er av den oppfatning at utbedringskostnader som kjøper måtte regne med ikke kan inngå i vesentlighetsvurderingen jf. Rt. 2002 s. 1425 og LE-2016-41118. Selskapet finner støtte for dette også i ordlyden; når en feil ved boligen ikke innebærer et avvik fra den stand kjøper hadde grunn til å regne med, foreligger det ikke en relevant forventningsbrist knyttet til kostnadene.

Tiltross for at takstmannen ikke avdekket pågående fuktinntregning mener selskapet at opplysningen om dreneringens alder tilsier at det var påregnelig med utbedring og vedlikehold av boligens fuktsikring. Utbedringskostandene må derfor reduseres i lys av dette behovet før de inntas i vesentlighetsvurderingen. Etter denne reduksjonen overstiger ikke kostnadene terskelen for vesentlighet som Høyesterett har oppstilt.

Det er selskapets vurdering at kjøpsavtalen ikke gir grunnlag for forventninger til en vedlikeholdsfri bolig, eller særlige forventninger til boligens fuktsikring. Vi ser derfor ingen grunn til at terskelen for hvor store utbedringskostnadene skal være skal settes til side...»

Selskapet sendte sine kommentarer til KFE 23.03.2017 (**bilag14**). Fra kommentaren hitsettes:

«Vi forstår den tilsendte reklamasjonsrapporten slik at saken nå gjelder fuktskadene i kjelleren. Grunnlaget for reklamasjonen virker å i hovedsak rette seg mot takstmannens vurdering av boligens fuktsikring.

1. Vedrørende selgers plikt til å gi riktige opplysninger jf. avhl. §3-8

Det anføres i reklamasjonen at takstmannen har gitt en for gunstig tilstandsgrad for boligens fuktsikring. Selskapet vil påpeke at tilstandsgraden er et uttrykk for i hvilken grad takstmannen har oppdaget symptomer på tilstandssvekkelse. Det er med andre ord tale om en bedømmelse basert på et fuglig skjønn. Selskapet kan ikke se at angivelsen av tilstandsgraden i seg selv kan være en feil opplysning som rammes av avhl. §3-8 jf. avhl. §3-9 første punktum. Se også LA-2007-95989 der

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

dette også er lagmannsrettens vurdering.

2. Vedrørende selgers plikt til å gi fullstendige opplysninger jf. avhl. §3-7

Selskapet kan ikke se at saksdokumentene gir grunnlag for å konkludere med at takstmannen eller selger har kjent til fuktproblemene. Vi vil minne om at beviskravet for dette bevistemaet er sterk sannsynlighetsovervekt se Benestad s. 153 med henvisninger til rettspraksis, og Rt. 1996 s. 864 for det generelle utgangspunktet.

Spørsmålet er derfor om selgersiden "måtte" kjenne til fuktproblemene.

Det følger av rettspraksis at dette er en aktsomhetsvurdering jf. Rt. 2002 s. 696.

Aktsomhetsnormen tar utgangspunkt i om selger har en rimelig grunn til å være uvitende, se lovens forarbeider (ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 86). I juridisk teori og underrettspraksis er det lagt til grunn at vilkåret er oppfylt først når det er grovt uaktsomt av selger å være uvitende se LA-2011163489 og Benestad "Avhendingsloven med kommentarer" s. 150. Det gjelder et skjerpet beviskrav før det kan legges til grunn at selger har opptrådt i strid med aktsomhetsnormen se Benestad s. 153 med videre henvisninger.

Selskapet kan ikke se at det er vist til tilstrekkelig klare holdepunkter for at selger kjente til fuktproblemene.

Når det gjelder vurderingen av takstmannens aktsomhet vil selskapet påpeke at hans befarings foretatt på undersøkelsesnivå 1, det laveste nivået. Det er tale om en visuell undersøkelse på lett tilgjengelige bygningsdeler. Det foretas kun tilfeldig utvalgte stikktakninger. I lys av disse forutsetningene er det ikke grunnlag for å rette sterke bebreidelser mot takstmannen for å ikke ha oppdaget fuktproblemene kjøper nå besværer seg over.

Selskapet vil også påpeke at kravet til innvirkning heller ikke kan anses oppfylt i denne saken. Vi vil i den sammenheng vise til LB-2006-754-75433 og Finansklagenemndas praksis der det legges til grunn at kravet ikke er oppfylt når det for kjøper var påregnelig med utbedringer på grunn av bygningsdelens alder.

3. Vesentlighetsvurderingen jf. avhl. §3-9 annet punktum.

Selskapet minner om at vesentlighetskravet skal forstås strengt. Det følger av forarbeidene at "misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt" jf. Ot. prp. nr.66 (1991-92) s. 92.

Det følger av rettspraksis at det skal foretas en helhetsvurdering, der det tas utgangspunkt i utbedringskostnadens forhold til kjøpesummen jf. Rt. 2010 s. 233. Selskapet vil bemerke at prosentlæren må anses å gi anvisning på en terskel, slik at det skal mye til før utbedringskostnader under 5-6% kan føre til at rekkevidden av "som den er" forbeholdet er overskredet. Når denne terskelen er overskredet vil det være den konkrete påregneligheten som er avgjørende jf. Rt. 2010 s.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

103 avsnitt 51 annet punktum.

Selskapet er av den oppfatning at utbedringskostnader som kjøper måtte regne med ikke kan inngå i vesentlighetsvurderingen jf. Rt. 2002 s. 1425 og LE-2016-41118. Selskapet finner støtte for dette også i ordlyden; når en feil ved boligen ikke innebærer et avvik fra den stand kjøper hadde grunn til å regne med, foreligger det ikke en relevant forventningsbrist knyttet til kostnadene.

Tiltross for at takstmannen ikke avdekket pågående fuktinntregning mener selskapet at opplysningen om dreneringens alder tilsier at det var påregnelig med utbedring og vedlikehold av boligens fuktsikring. Utbedringskostandene må derfor reduseres i lys av dette behovet før de inntas i vesentlighetsvurderingen. Etter denne reduksjonen overstiger ikke kostnadene terskelen for vesentlighet som Høyesterett har oppstilt.

Det er selskapets vurdering at kjøpsavtalen ikke gir grunnlag for forventninger til en vedlikeholdsfri bolig, eller særlige forventninger til boligens fuktsikring. Vi ser derfor ingen grunn til at terskelen for hvor store utbedringskostnadene skal være skal settes til side...»

KFE bes ta stilling til hvorvidt fuktskadene utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9.