

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE – 169

11.12.09

**Saken omhandler:** Råteskader i krypkjeller, råteskade i bjelke under bad/wc, feil utførelse på gradrenner og feil opplyst areal i kjeller. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig/fritidseiendom oppført i 1958/1984, ble oktober 2008 solgt ”som den er” for kr. 550 000,- . Overtakelsen fant sted 01.11.2008. Høsten 2009 reklamerte kjøpers advokat til Protector Forsikring ASA over sopp- og råteskader i krypkjeller, råteskade i bjelke under bad/wc, feil utførelse på gradrenner samt feil opplyst areal i kjeller. Det ble utarbeidet skaderapport fra kjøpers side og skaderapport fra selskapets side. På bakgrunn av sin skaderapport avslo selskapet kjøpers krav og viste blant annet til risikoopplysninger som kjøper ble gitt i salgsdokumentene. Det ble lagt til grunn at de reklamerte forhold hadde vært skjult for selger. Saken ble klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvorav sekretariatet etter en helhetsvurdering kom til at de reklamerte forhold ikke utgjorde noen mangel etter avhendingsloven. Kjøper hadde fått risikoopplysninger i salgsdokumentene når det gjaldt krypkjelleren og takets tilstand. Når det gjaldt arealavviket i kjeller kom sekretariatet til at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger om bruksareal i kjeller etter § 3-8, men at innvirkningskriteriet ikke var oppfylt. Kjøper har bedt om å få saken behandlet i KFE, og fremholder at selger burde gitt opplysninger om de avdekkede skader, samt at forholdene utgjør en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Det er innhentet to skaderapporter. Kr. 307 500,- inkl. mva, jf. kjøpers takstmann. Kr. 139 260,- inkl. mva, jf. selskapets takstmann.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets uttalelse av 13.10.09. Uttalelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne. Nemnda finner likevel grunn til å understreke noen forhold:

Hva gjelder arealavviket, bemerker nemnda at den ikke har lagt ”avgjørende” vekt på at klager besiktiget kjellerarealet forut for avtaleinngåelsen, slik klagekontoret har uttrykt det.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

For så vidt angår råteskadene, finner KFE grunn til å bemerke at sekretariatets uttalelse om at "... en krypkjeller i seg selv må sies å være en risikokonstruksjon" har fått en noe for generell utforming.

Nemnda finner også grunn til å understreke at det i den tekniske verdiberegningen i verdi- og lånetaksten var gjort et fradrag for blant annet vedlikeholdsmangler, alder og tilstandssvekkelser på i alt kr 530 000,-. Vurdert opp mot den avtalte kjøpesummen på kr 550 000,- måtte det dermed være begrenset hvilke forventninger kjøper med rimelighet kunne ha til eiendommens faktiske tilstand.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-555

Enebolig/fritidseiendom ble oktober 2008 solgt "som den er" for kr. 550 000,- jf. kjøpekontrakten **(bilag 1)**

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

**"PRISANTYDNING** kr. 600 000,- + omkostninger...

### **Byggeår, moderniser og påbygging:**

Byggeår 1958 og tilbygd 1984.

### **... Areal:**

Bruksareal (BRA) ... Sum m<sup>2</sup> 189.

Primærrom (P-rom) ... Sum m<sup>2</sup> 120.

Sekundærrom (S-rom) ... Sum m<sup>2</sup> 69.

### **... Standard:**

Enebolig i én etasje m/delvis kjeller fra 1958, tilbygget i 1984. Oppgradert noe senere år. Alminnelig god boligstandard...".

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble kjøper opplyst at selger kjøpte boligen i 1983 og hadde bodd i boligen i 25 år. Videre opplyste selger:

*"Spm. 4. Kjenner du til om det er/har vært fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Ja.*

*Spm. 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei.*

*Spm. 9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei."*

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 15.04.2008 (**bilag 4**) Av rapporten hitsettes:

*"... Eiet bolig – arealer*

*Kjeller ... Bruttoareal BTA m<sup>2</sup> 78, Bruksareal BRA m<sup>2</sup> totalt 69...  
1.etasje ... Bruttoareal BTA m<sup>2</sup> 132, Bruksareal BRA m<sup>2</sup> totalt 120...*

*... Pkt. 200 Bygning generelt*

*Boligen er oppført i 1 etasje, med delvis kjeller/underetasje. Kjeller under opprinnelig del, for øvrig ringmur under kryprom, med egen utgang fra kjeller. Garasje i underetasje. Bygningen virker solid oppført...*

*Pkt. 210 Grunn og fundamenter, generelt*

*... Vedlikehold:*

*Ingen plast på grunnen i kryprom. Adkomst til ene kryprom er for trangt og lar seg ikke inspisere.*

*Pkt. 212 Drenering*

*Ingen tegn til drenering finnes.*

*Pkt. 225 Yttervegger*

*... Vedlikehold:*

*Tydelige saltutslag på yttervegger, både utvendig og innvendig. Fuktig i overgang gulv/vegg. Maling på bad/wc i kjeller flasser av. Råteskadet treverk i underkant av delevegg til bod i kjeller.*

*Pkt. 227. Takkonstruksjoner*

*... Taktekking av bølgeblikksplater som er malte og takplåt. Takrenner og nedløp av zink og metall. Takvann føres til terreng...*

*... Teknisk verdiberegning*

*... Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider): kr. 530 000..."*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok boligen 01.11.2008 (**bilag 1**). I e-post datert 20.08.2009 reklamerte kjøper via sitt forsikringsselskap Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over fukt i kjeller og i dragere over krypkjeller i tilbygg fra 1984. Av reklamasjonen hitsettes:

*"... Nylig oppdaget kjøper fukt i kjeller og i dragere over krypkjeller i tilbygg fra 1984.*

*Det er ikke gitt opplysninger om nevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtale som er inngått som selger er ansvarlig for ... Det iverksettes undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang..."*

Kjøper rekvirerte takstmann Øystein Opås til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet takstrapport datert 02.09.2009 (**bilag 6**). Takstmannen avdekket sopp- og råteskader i krypkjeller, gammel råteskade på bjelker under bad/wc, feil utførelser på gradrenner samt feil opplyst areal i kjeller. Av rapporten hitsettes:

*"... Skadeart og omfang*

*Huseier oppdaget stokkmaur flere steder rundt huset og begynte å undres over årsak, de kontaktet blant annet Pelias og brukte forskjellige midler slik at maurene har vært borte i en periode, men de var skeptisk til fuktproblem i kryperom. Kontaktet således Help Forsikring for å få bistand til feilsøking. Store sopp og råteskader i svill i kryperom.*

*Gammel råteskade på bjelker under bad/wc.*

*Hoveddel i kjeller med takhøyde under 190 cm.*

*... Klageårsak:*

*Det er fremlagt takst som danner grunnlag for klagen og bedømmelse av skadeomfang. Det er fallende terreng mot ringmur og med lavtsittende ventiler vil vann fra terreng og fra taknedløp kunne renne inn i kryperom. Inne i kryperom lå det igjen forskalingsmaterialer, dette er ideelt for soppvekst. Dette tilbygg er oppsatt med yttermur og midtmur i betong med varierende høyde.*

*En halvdel av arealet er ikke tilgjengelig. Det er en ventil midt på veggen og midtmuren. Av denne grunn og mangelfull lufting av kryperom har det blitt store sopp og råteskader på svill under bjelkelag.*

*I taksten er kryperommet kun omtalt med at det mangler plast på terreng, det viser at takstmann har sett inn i kryperommet, men ikke krabbet inn der, til tross for tidligere omtalte faresignal utenfra og med innsikt fra luke. Her burde vært opplyst om utsatt konstruksjon hvis han ikke hadde tatt seg inn i kryperommet.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Under bad/wc er det brukt gamle bjelker som har råte skade og med ikke akseptable skjøter, dette er et rom som har umulig/vanskelig tilkomst, men skadene er synlige fra rom i kjeller, uten at de er omtalt i takst.*

*Gradrenner er utført på en slik måte at vann renner ut på undertak, dette er ingen gradrenne, men et plant beslag som er lagt under metallplatene, se vedlagt bilde. Foreløpig har undertak holdt tett, men det vil ikke vare, dessuten kan område vise skjult skade ved åpning ved gradrenne...*

*Store deler av kjeller har takhøyde under 190 cm således ikke måleverdig, dette er ikke omtalt...*

De samlede utbedringskostnader ble av takstmannen estimert til kr. 307 500,- inkl. mva. Av utbedringsarbeider måtte bjelker under bad/wc skiftes ut, gulv i tilbygg måtte rives og sviller skiftes ut, flere ventiler måtte etableres i midtmur og yttermurer, terreng måtte danderes slik at vann ikke rant inn i krypkjeller, samtidig som at gradrennene måtte utbedres for å unngå skade.

I brev av 09.09.2009 (**bilag 7**) anførte kjøpers advokat at det på bakgrunn av skaderapport til takstmann Opås forelå mangler ved eiendommen etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Av brevet hitsettes:

*"... Det fremgår av befarringsrapporten at skadens årsak blant annet er mangelfull lufting, feil plassering av ventiler og feil montering av tak ... Takstmannen oppdaget at det er helling mot ringmur og lavtsittende ventiler som gjør at vann enkelt kan trenge inn i kryperom. I kryperommet ble det også funnet gamle forskalingsmaterialer som er ideell for soppvekst. Det ble funnet store sopp og råteskader på svill under bjelkelag. Takstmannen beskriver videre at skadene i bjelkelaget under toalettrommet er synlige, men ikke opplyst i verditakst. Det foreligger derfor opplysningssvikt for dette forholdet.*

*Videre har takstmannen oppdaget at store deler av kjelleren har takhøyde under 190 cm. Dette er ikke målverdige arealer, men de er medregnet som boareal i verditaksten. Dette er opplysninger som vil ha en verdiforringende effekt ved videresalg av boligen, og det dermed gitt uriktige opplysninger som er egnet til å virke inn på avtalen.*

*Det anføres at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, jf. § 3-9 første alternativ.*

*Videre er avviket fra det våre kunder kunne forvente så stort at eiendommen er i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 annet alternativ.*

*I tillegg til de nevnte mangler er det også oppdaget feil ved gradrennene på taket, dette er i strid med byggeskikken på byggetiden og vil medføre skader hvis det ikke utbedres.*

*Arealavviket utgjør 36 % av opplyst boareal. Dette overstiger langt hva som er blitt ansett vesentlig i tilsvarende saker i rettspraksis.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*For arealavviket fastsettes verdireduksjonen skjønnsmessig til kr 100 000,-.*

*Det anføres at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 annet alternativ.*

*Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering og for verdireduksjon pga arealavvik, totalt kr. 415 975,-... ”.*

Selger uttalte seg om kjøpers reklamasjon i brev til selskapet datert 19.09.2009 (**bilag 8**). Her opplyste selger om at hun ikke hadde kjennskap til feil utover det som fremkom av salgsdokumentene forut for avtaleinngåelsen.

Selskapet rekvirerte Aarnes Eiendom AS v/ takstmann Vidar Aarnes til å besiktige eiendommen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 05.10.2009 (**bilag 9**). Av rapporten hitsettes:

### **”1. Råteskader i krypkjeller**

#### **Registreringer:**

*Under deler av boligen er det krypkjeller, med høyde fra 50 cm til 120 cm. Det er fjell i dagen, med et tynnere lag med jord over. Krypkjelleren er delt med en midtvegg, som gjør at det kun er adkomst til den ene delen. Fra et vindu i kjeller er det mulig å se inn i den avstengte delen.*

*Det ble registrert totalt nedbrutte sviller, samt skader i enkelte bjelker. Det ble målt fukt i alle svillene, samt bjelker. Resultatet viste at fuktigheten er størst langs ytterveggen, samt mellom to ventiler under soverom. Svillene på midtveggen var ikke nedbrutt og fuktigheten var også godt under 20 %. Svillene langs ytterveggen hadde fuktighet fra 20 % nærmest luke, til 28 % lengst fra luke. Råteskaden fulgte samme mønster med lite til ingen nedbrytning på midtvegg, mens det var skader hele veien på yttervegg, men desidert verst lengst fra luke.*

*På bjelker ble det målt fra godt under til 20 % nærmest luke, til 24 % lengst fra luke. Det var ingen skader nærmest luke men råteskader på bjelker lengst fra luke.*

#### **Årsak:**

*Det mangler drenasje, som gjør at vann trenger inn i krypkjeller. Feil helling på terrenget i tillegg forsterker dette problemet.*

*Manglende plast i krypkjeller gjør at fuktigheten fordamper og kondenserer på kalde flater.*

*I tillegg kan det være at varm fuktig luft kommer inn i sommerhalvåret og kjøles ned i krypkjeller. Konsekvens av dette blir kondenserer på kalde flater. Ventileringen ble testet ved å holde hånden foran ventilene. Det var god trekk gjennom ventilene der skaden var størst. Der det var mindre trekk fra ventilene, var det mindre skader. Det er tydelig at det er størst skader der det er kaldest, slik at kondensering trolig er årsaken og ikke direkte fukt fra terreng eller grunnet nedbør. Det er under*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*soverommet skaden er størst, som også kan ha sammenheng med at det som regel er kaldere i soverom enn stue.*

*Konklusjon på årsaken er trolig sammensatt av manglende drenering, samt manglende plast som hindrer fordampning i krypkjeller.*

### **Tiltak:**

*Årsaken utbedres ved å etablere 0,20mm plast på terreng inne i krypkjeller. Plasten klemmes til underlaget ved å legge passende med stein over plasten. Plasten bør legges slik at det ikke kommer vann på oversiden av plasten.*

*Rent fuktteknisk skal det ikke være behov for ventiler, så lenge plast hindrer avdampning. Ventilene vil i prinsippet i verste fall tilføre varm fuktig luft som kondenserer i en kald kjeller ... Skaden utbedres ved å skifte råteskadet trevirke...*

### **Kostnad:**

*Totalt priset til kr 39.100.- + uforutsett + mva...*

## **2. Gammel råteskade under bad/wc.**

### **Registrering:**

*Under baderom ble det registrert råteskadet bjelke. Det ble målt fuktighet i luften, samt grense for duggpunkt (hvilke temperatur det vil starte kondensering). Duggpunktet ble målt til 8,8 grader og temperatur ble målt på overflatene under badet til 7,9 grader. Det vil derfor foregå kondensering. Fuktigheten i treverket ble målt til litt under 20 %. Bjelken nærmest åpningen hadde råteskader ... det ble benyttet syl til å stikke i treverket uten at det ble registrert råteskader annet enn den første bjelken. Området ble begrenset til en arm inn. Det ble ikke registrert fuktverdier på befaring, som gir grunnlag for vekst av råtesopp i dette området.*

*Det er ikke plast mot terreng, som gjør at avdampning fra grunn kan kondensere i bjelkelag. Det kan se ut som det er benyttet eldre materialer når baderommet er bygget. Ringmur av Leca under bad avviker både fra ringmur under tilbygg og fra kjeller for øvrig.*

### **Årsak:**

*Ingen klar årsak men det var høy fuktighet i bjelkene på befaringsdagen, trolig grunnet kondensering. Litt underlig at det så ut som det var spesielt den første bjelken som hadde skade og ikke like mye de andre. Dette kan ha sammenheng med lavere temperatur, men fikk ikke dette helt til å rime.*

*Skaden kan også skyldes tidligere råteskade. Det er opplyst i egenerklæringen at badet er totalrenovert. Ble badet renovert grunnet en lekkasje?*

*Konklusjonen er derfor litt vanskelig, men enten kondensering, eller tidligere lekkasje fra bad...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### **... Kostnader:**

Totalt priset til kr. 3.000,- + uforutsett + mva...

### **3. Feil utførelse på gradrenner**

#### **Registrering:**

Tekkingen besto av korrugerte stålplater, som var plastbelagt over tilbygg og eldre bølgeblikk, som var malt på hovedtak. Gradrenner lå flatt ned mot undertaket som var tekket med papp. Ved at disse ligger flatt uten oppkant, kan nedbør fra motsatt takflate presses oppover beslaget og ut på pappen. Pappen skal holde tett, men løsningen er ikke i henhold til anbefalinger.

#### **Årsak:**

Årsaken til utførelsen på gradrennene er trolig at det er fulgt fremgangsmåten ved det opprinnelige taket. Hele tekkingen ligger uten sløyfer og lekter og har trolig ligget slik siden byggeår.

Siden taket ligger feil, må nødvendigvis gradrenner legges slik det er lagt.

#### **Tiltak:**

Skal gradrenner utbedres, må hele taket legges om med sløyfer lekter og korrugerte stålplater...

#### **Kostnader:**

Totalt priset til kr. 39.180 + uforutsett + mva...

#### **Levetidsbetraktning:**

I flg. SINTEF/Byggforsk har korrugerte stålplater en forventet levetid på fra 10 til 50 år.

Bølgeblikk har opplyst fra 10 til 20 år mellom vedlikeholdsintervall med maling etc. Utskiftning er ikke opplyst hos SINTEF.

Gradrenner har en forventet levetid fra 15 til 35 år.

Gradrenner er trolig montert når tilbygget ble bygget. Dette er opplyst til 1984 (25 år)...

### **4. Feil opplyst areal i kjeller.**

#### **Registrering:**

I kjeller var det varierende takhøyder, som medførte at kun deler av arealene hadde takhøyde over 1,90m. Kravet til målverdighet er 1,90m i 60cm bredde.

Det er reklamert over feil areal i kjeller og kjeller er derfor kontrollmålt:

Areal 1.etg (fra takst): BTA 132,0, BRA 120,0, P-ROM 120,0



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### **KJELLER**

Opplyst ved kjøp kjeller: BTA 78,0, BRA 69,0, P-ROM 0,0  
Kontrollmåling 23.9.2009: BTA 24,0, BRA 21,0, P-ROM 0,0  
Avvik i m<sup>2</sup>: BTA 54,0, BRA 48,0, P-ROM 0,0.  
Avvik i %: BTA 69,2, BRA 69,6, P-ROM 0,0.

### **TOTALAREAL**

Sum arealer opplyst ved kjøp: BTA 210,0, BRA 189,0, P-ROM 120,0  
Kontrollmåling 4.8.2009: BTA 156,0, BRA 141,0, P-ROM 120,0  
Sum avvik i m<sup>2</sup>: BTA 54,0, BRA 48,0, P-ROM 0,0  
Sum avvik i %: BTA 25,7, BRA 25,4 %, P-ROM 0,0

Arealavviket for BRA er totalt på 48 m<sup>2</sup>, som utgjør 25,4 %.  
P-rom er korrekt opplyst.

### **Årsak:**

Det antas at årsaken er at takstmann har glemt å måle høyden ved måling av arealene.

### **Priskonsekvens:**

Beregningsmetoder for å beregne prisforskjell ved feil opplyst areal er ingen eksakt vitenskap.  
Boligen er solgt etter en visning og har alle rommene det er opplyst om og er i størrelse den samme som fremvist...

### **...Konklusjon arealer:**

Etter undertegnades oppfatning kan arealet påvirke prisen i en kjøpsprosess.

For den aktuelle boligen, tror vi feil arealet har liten betydning for prisen. P-ROM er korrekt opplyst og det skiller kun noen få cm i høyden for at arealene skal tilfredsstillere regelverket for målverdighet. En kjøper som legger inn bud har besøkt kjeller og må ha sett at takhøyden er lav. Takstmann skulle ha opplyst takhøyde og nevnt at kjellerens gulvareal var 69 m<sup>2</sup>, men at regelverket for høyder gjør at dette ikke er målverdig BRA.

I denne saken er min vurdering at feil areal ikke har påvirket prisen. Dette skyldes faktorer som:

- Arealene i kjeller er der, men stikkprøver viser at det mangler kun fra 0 til 4 cm for å kunne måles.
- Kjøper besøkt boligen og så alle rommene før kjøp.
- Takst var kr. 780.000,- mens kjøp var kr. 550.000,-.
- P-ROM er korrekt opplyst."

De samlede utbedringskostnader ble i rapporten estimert til kr. 139 260,- inkl. mva.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 07.10.2009 (bilag 10). Når det gjaldt råteskadene i kryptkjeller bemerket selskapet:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Det foreligger ikke opplysninger som tilsier at selger har kjent til råteskadene. Da skadene først avdekkes etter skadedyrkontroll ved Anticimex, har det formodningen mot seg at selger skulle ha kjent til disse skadene og unnlatt å opplyse om de til kjøper. Selger har i egenerklæringskjemaet kryssset av for "ja" på spørsmål om fuktighet/innsig av vann i kjeller. Vi legger således til grunn at det ikke foreligger ansvarsgrunnlag etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, jfr. 3-9 1.pkt.

I verdi- og lånetaksten som forelå ved salget er det inntatt følgende opplysninger under punkt 212 om drenering:

"Ingen tegn til at drenering finnes."

Det er videre inntatt opplysninger om at det ikke er plast på grunnen i kryprom.

Når kjøper er gitt risikoopplysninger som nettopp er årsaken til råteskadene, kan vi ikke se at boligen avviker vesentlig fra hva kjøper hadde grunn til å regne med ut fra opplysningene som ble gitt. Takstmann Aarnes estimerer utbedringskostnadene til kr. 39.100,- eks. mva, noe som er forholdsvis beskjedne kostnader. Råteskadene i krypkjeller utgjør ingen mangel ved eiendommen, jfr. Avhl. § 3-9 2.pkt.

Det skal bemerkes at det i verdi- og lånetaksten er tatt fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider med kr. 530.000,-. Kjøpesummen var kr. 550.000,-. Følgelig er det påregnelig for kjøper med kostnader til oppgradering og vedlikehold."

Videre vurderte selskapet råteskaden under bad/wc og anførte:

"... Selger opplyser om at hun ikke har kjent til råteskaden. Takstmann Aarnes antyder at skaden kan skyldes en tidligere råteskade, mulig grunnet totalrenovering av bad på grunn av lekkasje. I alle tilfelle så er kostnadene til utbedring estimert til kr. 4.125,- (Kr.3000,- + uforutsett + mva). Dette beløpet er så lavt at det uansett ikke kan anses for å ha innvirket på kjøpesummen, eller utgjøre et vesentlig avvik.

Forholdet utgjør ingen mangel i henhold til avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 2.pkt."

Når det gjaldt feil ved gradrennene bemerket selskapet videre:

"Gradrennene ble montert når tilbygget ble bygget, i 1984. Forventet levetid for gradrenner er 15-35 år. Gradrennene er således innenfor intervallet hvor det må være påregnelig med vedlikehold og utskiftning.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Takstmann Aarnes konkluderer med at gradrenner er lagt feil, og at taket må legges om. Takpappen er gammel og bør skiftes samtidig. Totale kostnader, inkl. mva og uforutsette kostnader, utgjør kr. 53.872,50. Det må gjøres betydelige fradrag for standardheving og økt levetid, da kjøper får et helt nytt tak i stedet for et tak hvor det var påregnelig med utskiftninger. Et eventuelt prisavslag vil således være begrenset. Vi kan følgelig ikke se at det foreligger et betydelig avvik mellom eiendommens forventede og reelle kvaliteter.”*

Til slutt kom selskapet til at arealavviket ikke utgjorde noen mangel etter avhendingsloven og anførte:

*”... Etter Aarnes vurdering vil ikke feil oppgitt areal ha betydning for kjøpesummen. Det mangler blant annet kun 0 til 4 cm for at arealene skal være måleverdige. Det må dessuten tillegges vekt at kjøper har besiktiget rommene, og de er i den størrelsen de ble fremvist. Megler prisantydning var dessuten kr. 780.000,- mens kjøpesummen var kr. 550.000,-.*

*Vi kan ikke se at arealavviket har hatt innvirkning på avtalen. Det foreligger således ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, jfr. 3-9 1.pkt.”*

I e-post datert 09.10.2009 ba kjøpers advokat selskapet om å foreta en ny vurdering av saken (**bilag 11**). Dersom selskapet ikke endret sitt resultat ba kjøper om å få saken oversendt til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

I brev av 12.10.2009 oversendte selskapet sakens dokumenter til KFFE (**bilag 12**). Selskapet fant ikke grunnlag for å endre sitt tidligere inntatte standpunkt, og viste til sin vurdering av 07.10.2009.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 13.10.2009 (**bilag 13**). Etter en helhetsvurdering kom sekretariatet til at de reklamerte forhold ikke utgjorde noen mangel etter avhendingsloven. Når det gjaldt råteskader i krypkjeller bemerket sekretariatet:

*”På bakgrunn av fremlagte skaderapporter fra takstmann Opås og takstmann Aarnes legger sekretariatet til grunn at det er fukt- og råteskader i svill og bjelker i krypkjeller. I følge takstmann Opås skyldes skadene fuktinnsig gjennom lavtsittende ventiler samt manglende lufting, mens takstmann Aarnes viser til at fukten skyldes manglende drenering og manglende plast mot terreng. Begge takstmennene legger til grunn at terreng heller mot grunnmur.*

*Sekretariatet vil innledningsvis bemerke at det ikke innehar slik sakkyndig kompetanse til å avgjøre hvilken skaderapport som bør legges til grunn for mangelsvurderingen. Det som imidlertid er klart at det foreligger råteskader i svill og bjelker i krypkjelleren som følge av fukt.*

*Slik sekretariatet ser det er det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har misligholdt sin opplysningsplikt forut for avtaleinngåelsen hva gjelder råteskader i krypkjeller, jf. avhl. §§ 3 7 og 3-8. Det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav, jf. alminnelige bevisbyrderegler. Det anses ikke for tilstrekkelig dokumentert at selger hadde kjennskap til skadeforhold utover det som ble*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

opplyst i salgsdokumentene forut for avtaleinngåelsen. Det foreligger ingen opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet blir da om råteskadene i krypkjelleren er av en slik karakter at boligen som sådan er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ved inngåelsen av avtalen, jf avhl. § 3 9, 2.pkt...

... Et viktig moment i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt er hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for kjøpet, dvs. hvilke forventninger kjøper hadde på avtaletidspunktet. I verdi- og lånetakst fikk kjøper opplyst at boligen manglet drenering og at det ikke var plast på grunnen i krypkjeller. Det ble videre tatt fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider med kr. 530 000,-. I selgers egenerklæring ble kjøper informert om at selger hadde kjennskap til fuktighet/innsig av vann i kjeller.

Sekretariatet vil bemerke at en krypkjeller til bolig i seg selv må sies å være en risikokonstruksjon. Når kjøper samtidig får opplyst at kjeller er fuktig, boligen mangler drenering samt at det mangler plast på grunnen i krypkjeller, er dette risikopplysninger som måtte gi kjøper grunn til å forvente fuktskader på denne bygningsdelen. At kjøper ikke undersøkte krypkjelleren nærmere før avtaleinngåelsen, er forhold kjøper selv må bære risikoen for, da boligen ble overtatt uten forbehold.

Sekretariatet har derfor kommet til at råteskadene i kjeller, på bakgrunn av de opplysninger kjøper fikk i salgsdokumentene, ikke gjør at boligen avviker vesentlig fra den forventede stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt.”.

Videre vurderte sekretariatet råteskade under bad/wc og bemerket:

”Kjøper reklamerer videre over en gammel råteskade på bjelke under bad/wc. I følge takstmann Aarnes kan skaden skyldes at det mangler plast mot grunn i krypkjeller, som medfører at vann som trekker inn fra grunnen kondenserer.

Heller ikke når det gjelder dette forhold kan sekretariatet se at det foreligger opplysningsvikt fra selgers side. Kjøper ble opplyst i salgsdokumentene om manglende plast og drenering, samt fukt i kjeller. Det er ikke tilstrekkelig dokumentert at selger har hatt kjennskap til råteskaden på bjelke, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kan heller ikke se at selger har gitt objektive uriktige opplysninger om dette forhold etter avhl. § 3-8.

For det tilfellet at det kan dokumenteres at selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, er sekretariatet uansett av den oppfatning at innvirkningskriteriet i disse bestemmelsene ikke er oppfylt. Det vises i denne sammenheng til utbedringskostnadene og skadeomfangets beskjedne størrelse (kr. 4 125,- inkl. mva i utbedringskostnader), som gjør at skadeforholdet ikke ville virket inn på avtalen mellom partene.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Råteskade under bad/wc utgjør etter dette ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. På bakgrunn av skadeforholdets beskjedne omfang er heller ikke vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt oppfylt, slik at det heller ikke foreligger noen mangel ved eiendommen etter denne bestemmelsen...".*

Videre når det gjaldt gradrenner bemerket sekretariatet:

*"... Som følge av at gradrennene er lagt feil må taket legges om, jf. skaderapport til takstmann Aarnes. Utbedringskostnadene er av taktmann Aarnes estimert til kr. 53 872,50,- inkl. mva.*

*Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger forut for avtaleinngåelsen knyttet til utførelsen på gradrenner. Sekretariatet vil igjen minne om at det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt fremsatte krav. Det foreligger ingen holdepunkter for å anta at forholdet utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.*

*Spørsmålet blir da om feil utførelse på gradrenner utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*I skaderapport til takstmann Aarnes fremkommer det at gradrennene ble montert da tilbygget ble bygget i 1984, og var således 24 år gamle ved avtaleinngåelsen. Ifølge takstmannen har gradrenner en forventet levetid fra 15 til 35 år. Korrugerte stålplater har en forventet levetid på 10 til 50 år. Takstmannen viser til at takpappen må skiftes ut ved utbedring av taket ettersom den er gammel (byggeår).*

*Sekretariatet vil her bemerke at det for kjøper ikke kan være upåregnelig at en gammel takpapp ikke holder tett, all den tid pappen har utlevd sin forventede levetid.*

*Utbedring av gradrenner og taktekking medfører imidlertid utbedringskostnader på kr. 53 872,50,- inkl. mva. Størrelsen på utbedringskostnadene kan være et sentralt moment i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at det ved vurderingen av utbedringskostnadene og kjøpers forventninger etter avhl. § 3-9, 2.pkt, må gjøres et fradrag i utbedringskostnadene som følge av at 24 år og 50 år gamle bygningsdeler blir erstattet med nye. Kostnader til utskifting av takpapp, stålplater og gradrenner må til en viss grad tas til fradrag i utbedringskostnadene, på bakgrunn av at kjøper ikke kunne forvente at disse bygningsdelene var av nyere dato.*

*Etter at et slikt skjønnsmessig fradrag for standardheving og økt levetid er tatt, kan ikke sekretariatet se at det foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet er enig med klager i at utskifting av tak utgjør et avvik fra hva de kunne forvente. Vesentlighetskriteriet er imidlertid strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen. Det vises i denne sammenheng til bestemmelsens forarbeider,*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 92, jf. Ot.prp.nr. 80 (1986-1987), hvor det fremgår at misforholdet mellom eiendommens tilstand og det kjøper kunne forvente må være "utvilsomt".*

*Bygningsdelenes alder gjør at feil utførelse av gradrenner ikke representerer et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt."*

Til slutt vurderte sekretariatet arealavviket i kjeller og uttalte:

*"... Store deler av kjelleren viser seg å ha takhøyde under 190 cm slik at dette ikke er måleverdige arealer, jf. skaderapport til takstmann Opås og takstmann Aarnes. Arealene ble imidlertid medregnet som bruksareal (og bruttoareal) i salgsdokumentene. I rapport til takstmann Aarnes er arealavviket beregnet til 25,4 % i forhold til opprinnelig opplyst BRA (48 m<sup>2</sup>). Det foreligger derimot ikke noe avvik fra oppgitt P-ROM i salgsdokumentene.*

*Ut i fra sakens dokumenter legger sekretariatet til grunn at det i salgsdokumentene ble gitt en uriktig opplysning vedrørende boligens bruksareal, jf. avhl. § 3-8.*

*For at en uriktig opplysning skal kunne utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8, er det videre et vilkår at den uriktige opplysningen må ha virket inn på avtalen mellom partene, jf. avhl. § 3-8, 2.ledd. Slik sekretariatet ser det blir vurderingen i dette tilfellet hvorvidt innholdet i avtalen ville blitt et annet for en kjøper i sin alminnelighet, dersom det forut for avtalen var kjent at boligen hadde 48 m<sup>2</sup> mindre bruksareal.*

*Kjøper anfører at den uriktige opplysningen vil ha en verdiforringende effekt ved videresalg av boligen, slik at innvirkningskriteriet i § 3-8, 2.ledd er oppfylt. Det vises till at takstmann Opås er av den oppfatning at det vil påvirke boligen negativt ved videresalg at huset har mindre areal enn tidligere oppgitt.*

*Takstmann Aarnes er imidlertid av den oppfatning at feilarealet har liten betydning for prisen til denne boligen. Det vises til at arealene i kjelleren fortsatt er der, men at det skiller kun noen få cm i høyden for at arealene skal tilfredsstillere regelverket for målverdighet. Videre besikket kjøper boligen og så alle rommene før kjøp, og måtte ha sett at takhøyde var lav. P-ROM var også korrekt opplyst.*

*Etter en helhetsvurdering har sekretariatet på lik linje med takstmann Aarnes kommet til at arealavviket ikke ville virket inn på den inngåtte avtalen mellom partene, jf. § 3-8, 2.ledd. Sekretariatet vil her bemerke at innvirkningskriteriet lettere kan anses oppfylt dersom det er snakk om avvik fra primæreal. I dette tilfellet er imidlertid P-ROM uendret. Arealavviket består i kjellerareal som har blitt regnet som bruksareal som følge av manglende måling av høyde. Kjøper har imidlertid besikket boligen før avtaleinngåelse, noe som sekretariatet legger avgjørende vekt på. Det måtte da være synlig at kjelleren hadde lav takhøyde. Videre legger sekretariatet vekt på at arealene fremdeles er der, men at de ikke er målbare.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet kommer etter dette til at innvirkningskriteriet etter avhl. § 3-8, 2.ledd ikke oppfylt, og at arealavviket da ikke representerer noen mangel etter avhl. § 3-8."*

Kjøpers advokat ba om å få saken oversendt behandlet i KFE i e-post av 02.11.2009 (**bilag 14**). Vedlagt e-posten fulgte kjøpers kommentarer til sekretariatets avgjørelse datert 02.11.2009 (**bilag 14**) hvor kjøper anførte:

*"Følgende er å bemerke: Selger informerte ikke om fukt i krypkjeller, derimot fikk vi vite at det var fukt i vaskekjeller og i pumperom. Lettveggen var delvis råtnet bort langsmed golvet. Videre ble vi ikke opplyst om verken manglende plastdekking eller råte i bjelkelaget under tilbygg (over krypkjeller).*

*Begge takstmennene påpekte at det var forekomst av muggsopp i stubbloft under tilbygg, noe som undertegnede anser som svært alvorlig.*

*Selger opplyste heller ikke om dette. Jeg vil om det er mulig gå videre med saken."*

Selskapet innga sine kommentarer i saken til KFE i e-post datert 03.11.2009 (**bilag 15**). Her uttalte selskapet:

*"... Selger har i brev av 19.09.2009 uttalt seg om at hun ikke har hatt kjennskap til de reklamerte feil og mangler i forkant av avtaleinngåelsen. Det er reklamert over typiske skjulte mangler, og det har formodningen mot seg at selger skal ha kjent til disse.*

*Det er opplyst om manglende plast på grunn i kryprom, jfr. verdi- og lånetakst som forelå ved salget side 5 og 8. Dette er årsaken til råteskader i krypkjeller. Dette er videre også årsaken til forekomst av muggsopp.*

*Det må tillegges betydelig vekt at det i verdi- og lånetaksten er gjort fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider med kr. 530.000,-.*

*For øvrig vises det i sin helhet til KKFES vurdering av saken av 13.10.2009."*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt råteskader i krypkjeller, råteskade i bjelke under bad/wc, feil utførelse på gradrenner samt feil opplyst areal i kjeller utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.