

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 189

25.05.10

Saken omhandler: Sprekker i kjellergulv og radongass i boligen.

Enebolig oppført i 1968, ble mai 2008 solgt ”som den er” for kr. 1 750 000,-. Overtakelsen fant sted 01.08.2008. I juni 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over sprekker i kjellerens betonggulv og innsig av radongass i boligen. Det ble utarbeidet målerapport over radon i boligen, som avdekket radonkonsentrasjon på vaskerom i kjeller, kjellerstue og på soverom i 1.etasje. Kjellergulv måtte utbedres og det måtte monteres radonbrønn. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon, og anførte at selger hadde reklamert for sent. Det ble videre anført det i salgsdokumentasjonen hadde blitt gitt risikoopplysninger om kjelleren som tilsa at det ikke var upåregnelig for kjøper med kostnader til oppgradering og vedlikehold av gulv. Alder på bygningsdelene tilsa også at vedlikehold og oppgraderinger var påregnelige. Kjøper klaget saken inn til KFE og anførte at selger måtte ha kjent til sprekker i betonggulv under teppet, samt at gulvet var bygget i strid med vanlig byggeskikk på 1960-tallet. Sekretariatet kom til at sprekker i gulv og radon ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, sett i sammenheng med de risikoopplysninger som hadde blitt gitt om boligen. Det var heller ikke dokumentert at gulvet var feilkonstruert. Sekretariatet fant det videre ikke dokumentert at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper er uenig i sekretariatets avgjørelse, og har klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 73 650,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet sin vurdering av 19.01.2010. Vurderingen er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-613

Enebolig ble mai 2008 solgt ”som den er” for kr. 1 750 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

” ... **Byggeår:** 1968.

... **Byggemåte:**

Fundamentert med støpt såle i kjeller og murte antar Leca kjellervegger...

... **Standard:**

Boligen og eiendommen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt...

... **Øvrige forhold:**

... *Ta med bygningskyndig person ved besiktigelse. Dette fordi man som kjøper har en klar undersøkelsesplikt vedrørende eiendommen...*”.

I selgers egenerklæringskjema (**bilag3**) fremgikk det at selger hadde bodd i boligen i 39 år. Videre opplyste selger blant annet:

”**Spm. 1.** Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Ja. Kommentarer: Sprekker i fliser bad kjeller.

”**Spm. 6.** Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, for eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Nei.

I forbindelse med salget ble det utformet verdi- og lånetakst datert 24.09.2007 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

”**Sammenfattet beskrivelse**

... *Boligen og eiendommen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt. 1.etasje er normalt vedlikeholdt. Kjeller er eldre. Ny eier må være oppmerksom på at boligen er oppført ihht andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr i dag. Det må påregnes vedlikehold...*

... **210 Grunn og fundamenter**

*Fundamentert med støpt såle i kjeller og murte antar Leca kjellervegger.
Vedlikehold:*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er sprekker i grunnmur og antar svertesopp på vegg i vaskekjeller. Drenering antatt fra byggeår som har begrenset brukstid. Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur, dersom dette finnes. Antatt normal levetid for drenering 20-60 år...

... 254 Gulv og overflate

Støpt dekke i kjeller ... Overflatebehandling: parkettgulv, teppe, epoxy, gulvbelegg, malt mur og fliser.

Vedlikehold:

Det ble observert bla: merker på gulv i tv-stue og avflasket maling på gulv i vaskekjeller. Eldre badrom. Vedlikehold må påregnes...

... Teknisk verdiberegning

... Fradrag (utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser): kr. 550 000.”.

Kjøper overtok boligen 01.08.2008 (bilag 1).

I brev av 10.06.2009 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (bilag 5). Det ble reklamert over råteskadet vindski, sprekker i kjellerens betonggulv og innsig av radongass i boligen. Det ble varslet om at undersøkelser ville bli igangsatt.

Det ble utarbeidet rapport vedrørende radongass i boligen av Trygve Rønnqvist datert 21.04.2009 (bilag 6). Det ble målt radonkonsentrasjon på vaskerom i kjeller, kjellerstue og på soverom i 1.etasje. Av rapporten hitsettes:

”Målt radonkonsentrasjon

... Rombetegnelse: Vaskerom ... Etasjeplan: Kjeller ... Målever. Bq/m³: 360 +/- 50. Årsmiddelverdi Bq/m³ 280.

... Rombetegnelse: Kjellerstue ... Etasjeplan: Kjeller ... Målever. BQ/m³: 430 +/- 60. Årsmiddelverdi Bq/m³ 320.

... Romtype: Soverom ... Etasjeplan: 1.etasje ... Målever. BQ/m³: 190 +/- 30. Årsmiddelverdi Bq/m³ 150.

Anbefalt tiltaksnivå for radon i bo- og arbeidsmiljø er 200 Bq / m³ (årsmiddelverdi). Dersom årsmiddelverdien i et oppholdsrom er 200 Bq / m³ eller høyere, bør tiltak gjennomføres ... Årsmiddelverdi er beregnet ut fra midlere radonkonsentrasjon i måleperioden og er antatt (typisk) variationsmønsteret for årstidene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kommentar til målingen

Minst et målt årsmiddelverdi for sporfilmer plassert i boligrom er over anbefalt tiltaksnivå på 200 Bq / m³. ”.

Jac. E Jensen & Sønn AS innga pristilbud på sprekker i kjellergulv/epoxyarbeider datert 09.09.2009 (**bilag 7**). Av tilbudet hitsettes:

”Stue-soverom:

Etter befaring viser det seg at gulvet i disse rom har sprekkdannelser og svikter ved belastning. For å få et tilfredsstillende og godt resultat med epoxy, må eksisterende støp fjernes og støpes på nytt. Dette utføres av murer. På nytt støpt gulv pålegges 3mm Flowcrete Peran STC/CL.

Pris **kr. 16.800,-.**

Gang/vaskerom:

Eksisterende støp slipes/freses og pålegges 3mm Flowcrete Peran STC/CL.

Pris **kr. 21.500,-.**

... I tillegg 25 % m.v.a. ”.

Rørleggerfirmaet Hanstad AS innga tilbud på montering av radonbrønn datert 30.06.2009 (**bilag 8**). Her fremgikk det at radonbrønnen kunne monteres for kr. 12 875,- inkl. mva.

På bakgrunn av oversendte rapporter og tilbud opprettholdte kjøper reklamasjonen i brev av 15.09.2009 (**bilag 9**). Her ble det anført:

”Det er ikke gitt opplysninger om radon eller sprekkdannelser mv. i kjellergulvene. Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter avhl. § 3-7, 3-8 og 3-9 2.alternativ.

Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, jfr. avhl. § 4-12, 2.ledd. Endelige utbedringskostnader oversendes senere. ”.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 29.09.2009 (**bilag 10**). Prinsipalt ble det anført at kjøper hadde reklamert for sent. Her ble det bemerket:

”Vedrørende avhendingsloven § 4-19

Vi viser til at kjøper overtok boligen 1.8.2008. Betonggulv på gang og vaskerom samt gulv på bad var da fullt ut synlig for ham. Reklamasjon tilknyttet tilstand til disse gulv er derfor fremsatt for sent. Vi viser til at det går over 10 mndr. fra kjøper overtok til han reklamerte over disse forhold. Dette er for lang tid.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det tas også forbehold om at det kan være reklamert for sent for de øvrige gulv. Vi ønsker opplysning om når kjøper fjernet gulvtepper på soverom og kjellerstue... ”.

Uavhengig av mangelsspørsmålet var selskapet av den oppfatning at de reklamerte forhold ikke utgjorde noen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt bemerket selskapet:

”Når det gjelder sprekker i kjellergulv er selger ukjent med at dette skulle være et utbredt problem. Selger hadde tepper på gulvene både i kjellerstue og i soverom. Disse har ikke blitt fjernet og selger kan således vanskelig være kjent med tilstanden til gulvet under disse. Når det gjelder badet sier selger at det var Epoxy belegg, hun sier at hun ikke observerte noen sprekker i dette.

På gang og vaskerom var det betonggulv. Hun sier at hun ikke observerte noen sprekker i gulvet på gangen. På vaskerommet var imidlertid gulvet slitt, noe som også fremkommer av taksten. Selger hadde planer om å male om gulvet, men rakk ikke dette forut for salget. Hun satt derfor igjen maling til kjøper som selv ville foreta arbeidet.

Når det gjelder radon sier selger at hun aldri har hørt om dette før hun møtte kjøper i sommer. Hun var ukjent med selve fenomenet og har aldri hørt snakk om dette i sin eiertid. Vi har også vært i kontakt med takstmann ... [takstmann] forteller at det i den siste tiden har blitt foretatt noen positive målinger for Radon i ”Ottestadfeltet”, men at han ikke har hørt snakk om slike målinger på ”Prestegårdsjordet”.

Vi kan ikke se at selger kjente eller måtte kjenne til det forhold det reklameres over. Vi kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salg av eiendommen. Det foreligger således ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8... ”.

Videre var selskapet av den oppfatning at sprekker i kjellergulv og forekomst av radon ikke utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her ble det bemerket:

”Vi viser til at det her er tale om en eldre bolig, oppført i 1968. Boligen var således allerede passert 40 år ved overtagelsen. Det må legges til grunn at alder alene tilsier at der vil tilkomme kostnader til oppgradering og vedlikehold.

Når det gjelder sprekker i betonggulv viser vi til Byggforsk. Detaljsblad 700.320 pkt. 221. Her er angitt intervaller for reparasjon og utskifting av ødelagte deler på plasstøpt betong. Som det fremgår er intervallene 40 – 60 – 80 år. I følge takstmann hadde ikke isolasjonen i 68 tilsvarende bæreevne som dagens. Man kan derfor vanskelig legge til grunn en forventning om langt vedlikeholdsintervall. Uansett er konstruksjonen inne i ett levetidsintervall hvor det er påregnelig med oppgradering og vedlikehold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I tillegg fremgår det av verdi- og lånetaksten at det der er sprekker i grunnmur og svertesopp på vegg i vaskekjeller. Det fremgår også at det er avflasket maling på gulvet her og at vedlikehold må påregnes. Videre fremgår at det må påregnes vedlikehold av badegulv.

Vår konklusjon er at det ikke kunne være upåregnelig for kjøper at det kunne tilkomme kostnader til oppgradering og vedlikehold av gulv i kjeller, dette tatt i betraktning gulvenes alder samt opplyst og til dels synlige tilstand.

Spørsmålet blir hvem som skal bære risikoen for at eiendommen er utsatt for stråling dersom man som her legger til grunn at selger ikke har kunnskap om dette. Skal selger, etter han har solgt boligen, ha ansvaret for at grunnen i området inneholder høye konsentrasjoner av radon?

Norge er ett av landene i verden med høyest forekomst av radon og radonstråling. Byggegrunnen er den viktigste radonkilden for norske boliger og er i de aller fleste enkelttilfeller hovedårsak til forhøyede radonforekomster i inneluften. Det antas at i overkant av 175.000 boliger i Norge er etablert på radonholdig grunn (altså om lag 10 % av landets boliger). Man må altså kunne legge til grunn at ved kjøp av eiendom i Norge vil der alltid være risiko for at eiendommen er etablert på slike bergarter/slik grunn som kan gi radonstråling.

Radon og radonstråling var ikke særlig kjent før ca 1990. Det ble på 90-tallet innført forskrifter om tiltak i bygningskonstruksjoner mot grunnen for å forebygge helseplager i tilknytning til dette. Boliger oppført før dette er derfor som regel ikke utført på en slik måte at de beskytter mot radon.

I dette tilfelle, er boligen oppført i 1968 og er i overensstemmelse med de dagjeldende forskrifter. Etter vår oppfatning, kan kjøper ikke, basert på de opplysningene de fikk i salgsdokumentasjonen, ha gjort seg opp en forventning om at boligen skulle være sikret mot radoninntregning. Manglende sikring er således ikke å betrakte som noen mangel i henhold til avhendingsloven § 3-9 2.pkt. Dette er slått fast i dom fra Gulating lagmannsrett med referanse LG-2005-131017...".

Murerfirma TH. Johansen & Sønner AS innga pristilbud på pigging av gulv datert 09.10.2009 **(bilag 11)**. Her ble det uttalt:

”

- Pigging av gulv
- Utbæring
- Vekk kjøring

Dette kan utføres for kr. 12900 inkl mva. prisen er kun et overslag. På grunn av oppbyggingen av gulvet lar det seg ikke gjøre å bare tette sprekker. Platen som er støpt oppå laget med sand er ikke armert og alt for tynt. Denne måte å bygge opp et gulv på har jeg aldri vært borti før. Når gulvet er fjernet og vi kommer ned på grovstøpen, må vi ta å pigge et hull for å se

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

hvordan det ser ut under. Hvis det ikke er pukk, må vel hele gulvet pigges opp. Rørlegger trenger pukk til radonbrønn.”.

I e-post av 18.11.2009 opprettholdte kjøpers advokat kravet (**bilag 12**). Av e-posten hitsettes:

”Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet alternativ. Det fastholdes at selger måtte ha kjent til sprekkene i gulvet, da disse synlig er malt over. Dette var ikke synlig for vår kunde ved overtakelse, da det lå et teppe over dette gulvet. Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, kr. 73 650,-.”.

Vedlagt e-posten fulgte brev fra kjøper datert 04.11.2009 (**bilag 13**). Her anførte kjøper:

”Dere skriver at [selger] har ikke hatt kunnskap om sprekkene i betonggulvet eller forekomsten av radon ved salget av boligen. Angående radon kan jeg akseptere at kanskje hun aldri foretok noen radonmåling i huset, men når det gjelder de sprekkene i betonggulvet er jeg ikke i tvil om hun ikke vite om det for at hun nevnte selv at det var mannen hennes som bygde huset og hun bodde i huset hele tiden inntil hun solgte den og at teppet på kjellergulvet kan ikke være fra 1969 da huset ble bygd. Teppet ligger fortsatt i kjelleren og hvem som helst person kan bekrefte at det er ikke så gammelt teppe...

... Jeg har snakket med kyndige fagfolk i kommunen og de mente også at denne måten å bygge opp et golv på er ikke normalt, ikke heller i 1960 tallet mens per telefon fortelle dere at dette er helt vanlig i den tiden og at jeg skal tette sprekkene og måle radon på nytt for å se og det blir mindre av det. Men dersom dere studerer rapportene nøyaktig ser dere at det er ikke mulig og tette sprekkene og det må gjøres en del arbeid før sprekkene skal tettes og Epoxy maling utføres av maler.

Jeg mener ikke at selgeren viste om radon mengden og at det er ikke radon som er hovedpunktet i saken, men det er sprekkene og at det er de som forårsaker en høy radon konsentrasjon i huset.”.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 05.01.2010 (**bilag 14**). Selskapet opprettholdte sine tidligere anførsler. Selskapet ba om å få opplyst hvilket tidspunkt kjøper fjernet teppene på kjellergulvene med tanke på reklamasjonsfristen. Det ble lagt til grunn at det hadde vært teppelagte golv i boligen over lengre tid, og selger kunne ikke kjenne til oppsprekninger under disse teppene.

Kjøpers advokat klaget saken inn til KKFE i e-post datert 08.01.2010 (**bilag 15**). I ny e-post av samme dag ble det opplyst at teppet hadde blitt fjernet av kjøper i april/mai 2009.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i brev av 11.01.2010 (**bilag 16**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 19.01.2010 (**bilag 17**). Sekretariatet kom til at sprekker i kjellergulv og forekomst av radon ikke utgjorde noen mangel etter avhendingslovens regler. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 bemerket sekretariatet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”Det er ikke sannsynliggjort at selger har kjent eller måtte kjenne til verken radonstråling eller sprekker i gulvet. Det legges til grunn at sprekke har vært skjult av vegg til veggteppe i kjellerstua. På vaskerommet må det legges til grunn at skadene var synlige og det var også opplyst i takstrappporten at vedlikehold av gulv i vaskerom må påregnes.

Etter sekretariatets oppfatning er det ikke grunnlag for ansvar etter avhendingsloven § 3-7.

Etter avhendingsloven § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger.

Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger i dette tilfellet. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.”

Når det gjaldt mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt kom sekretariatet videre til at det reklamerte forhold heller ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand. Her ble det bemerket:

”Utbedringskostnadene knyttet til gulvet inkludert radonbrønn er så store at man ikke ut fra utbedringskostnadene i seg selv kan utelukke at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

I dette tilfellet er det avdekket skader på et gulv som på avtaletidspunktet var om lag 40 år gammelt. Det er i tillegg i takstrappporten opplyst om behov for vedlikehold.

Bygningsmassen er så pass gammel at den er bygget i en tid hvor radongassfaren neppe var like kjent som i dag, og derfor normalt heller ikke hensyntatt ved bygging.

Det har av kjøper blitt fremlagt en uttalelse fra murer om at slik oppbygging av gulv ikke har blitt observert av mureren tidligere. Etter sekretariatets oppfatning utgjør dette ikke noen dokumentasjon på at gulvet er feilkonstruert.

Sekretariatet legger til grunn at boligens alder og opplysningene i salgsdokumentasjonen tilsa at kjøper ikke kunne være uforberedt på at det måtte foretas arbeider på gulvet i kjelleren.

Sekretariatet har etter dette kommet til at eiendommen ikke avviker vesentlig fra hva kjøper kunne forvente, og at det derfor ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”

Kjøpers advokat klaget saken inn til KFE i e-post datert 18.02.2010 (**bilag 18**). I klagen ble det anført:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Vår kunde fastholder at selger har kjent til/måtte ha kjent til sprekkene i kjellergulvet. Selger har bodd i boligen siden den ble bygget og sprekkene er malt over. Det er også lagt teppe over for å skjule disse skadene.

Det bes om at saken oversendes nemnden i KFFE til ny vurdering."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt sprekker i kjellergulv og forekomst av radon utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.