

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 056

04.12.2007

Saken omhandler: Innvendige følgeskader i kjeller, § 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1967, ble i januar 2006 solgt "som den er" for kr 1.200.000,-. Overtakelsen fant sted 10.03.2006. I salgsdokumentasjonen ble kjøper informert om at det var noe fukt i et av kjellerrommene, men selger hadde ikke merket noen problemer med dette. 5 måneder etter overtakelse reklamerte kjøper til selskapet over at hele kjelleren i sin helhet var utsatt for fuktighet. Det ble vist til at selger selv hadde foretatt utbedringsarbeider i kjelleren, og at han således måtte ha hatt kjennskap til kjellerens fuktproblematikk. Kjøper viste til store utbedringskostnader både for utbedring av drenering og følgeskader. Boligen ble markedsført som nyoppusset, og fuktskader i hele kjeller var upåregnelig for kjøper. Selskapet avslo kjøpers krav på bakgrunn av de opplysninger kjøper fikk i salgsdokumentasjonen. Sammenholdt med dreneringens alder (39 år gammel) og alminnelige levetidsbetraktninger for drenering, avvek ikke boligen vesentlig fra forventbar stand, jf. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret, som overførte saken til KFFE. Sekretariatet var enig i selskapets vurdering om at selve dreneringssvikten ikke representerte en mangel ved eiendommen. Sekretariatet var imidlertid i tvil når det gjaldt de innvendige følgeskadene i kjelleren. Kjøper ble derfor anbefalt å klage saken sin inn til KFE under den forutsetning at han dokumenterte følgeskadene og utbedringskostnadene ytterligere og mer oversiktlig.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca kr 95 000,-, inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Innledningsvis bemerkes at klagen kun oppfattes å gjelde de innvendige følgeskader.

Nemnda er ikke enig med selskapet i at følgeskader aldri kan utgjøre en mangel i de tilfeller hvor årsaken ikke gjør det. Dette vil kunne bero på ulike omstendigheter, herunder hva som var opplyst om de bygningsdeler følgeskadene er knyttet til. Heller ikke avgjørelsen fra Frostating lagmannsrett, LF-1997-202, kan forstås å gi uttrykk for et så generelt syn som selskapet gjør gjeldende.

Spørsmålet for nemnda er etter dette om de innvendige følgeskader medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn klager kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet, jf avhendingslovens § 3-9.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Foruten utbedringskostnadene, legges det i vurderingen vekt på bygningsdelens alder, det inntrykk eiendommen ga, samt hvilke opplysninger som var gjort kjent for kjøper forut for avtaleinngåelsen.

Med bakgrunn i de opplysninger som fremkommer av sakens dokumenter var det opplyst at kjelleren var innredet i perioden 2004-2005. Fukten det var opplyst om i selgers egenerklæringsskjema, omhandlet et mindre fuktutslag på en av veggene i matboden. Det var presisert at dette ikke hadde vært et problem det siste året.

Nemnda finner ikke at eiendommens alder og den gitte opplysning er tilstrekkelig til å overføre risikoen for så vidt store innvendige følgeskader over på klager. Det er i denne sammenheng lagt vesentlig vekt på at kjelleren var innredet relativt kort tid forut for avtaleinngåelsen. Klager måtte av denne grunn kunne forvente at selger hadde forsikret seg om at det ikke var fuktproblemer i denne delen av kjelleren. Nemnda finner derfor at følgeskadene utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Prisavslaget størrelse, avhendingslovens § 4-12 andre ledd

Etter denne bestemmelsen skal prisavslaget tilsvare utbedringskostnadene. Det er imidlertid sikker rett at det skal gjøres fradrag for den forbedrede standard utbedringen medfører, sett i forhold til hva kjøper kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet.

Utbedringskostnadenes størrelse er ikke bestridt fra selskapets side og må derfor legges til grunn for vurderingen. Ut fra de fremlagte dokumenter legger nemnda til grunn at den innvendige renovering av kjelleren vil medføre noe standardheving som det må gjøres et mindre skjønnsmessig fradrag for.

Timeantallet knyttet til egeninnsats fremstår også som uforholdsmessig høyt og har økt siden saken ble behandlet av Klagekontoret For Eierskifteforsikring. Også timekostnadene fremstår som høye omstendighetene tatt i betraktning. Prisavslaget bør etter nemnda sitt syn derfor settes til kr 50 000,-.

Konklusjon: Klager gis delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-020.

Enebolig ble i januar 2006 solgt "som den er" for kr 1.200.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/ selgers egenerklæringsskjema (**bilag 2**). I salgsoppgaven ble det opplyst:

"Tiltalende pent oppusset enebolig med fin utsikt".

"Oppført: 1967/Modernisert de senere år".

"Standard: ... Noe merker etter fuktighet kan synes langs grunnmur i matbod. selger har imidlertid ikke merket noe til fuktighet".

Av selgers egenerklæring (**bilag 2**) hitsettes:

Punkt 4: *Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen? Svar: Ja.*

Tilleggsbemerkinger: *Punkt 4. Kan være litt fukt på ene veggen i et av kjellerrommene. Dette har vært påpekt tidligere. Har ikke merket noe til dette siste året.*

Kjøper overtok eiendommen 10.03.2006 (**bilag 1**). Ved brev av 09.08.2006 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 3**). Kjøper reklamerte over at boligens kjeller i sin helhet var utsatt for fuktighet. Forholdet ble oppdaget da ting som sto på soverommene i kjeller ble våte, og panel begynte å bule ut flere steder. Kjøper opplyste at selger selv hadde foretatt innredningsarbeidene i kjelleren, og når de overtok boligen var det i kjelleren blitt lagt nye gulv på soverom, kjellerstue/gang, klesrom og barnerom. Videre hadde selger lagt nytt panel i kjellerstue/gang og klesrom. Kjøper anførte:

"Vi ble opplyst at det hadde vært fukt inne på matboden med at de ikke hadde merket noe av det. Noe som fremgår av egen erklæringen i salgsprospektet, der kun det er nevnt. Føler at vi er kommet opp i en fortvilet situasjon da alt er snudd på huet og under etasjen ikke kan brukes ... Vi la stor vekt på at alt var nytt i kjeller da vi så på huset. Vi mener dette er vesentlig skjulte mangler/feil som forrige eier må ha visst om da han gjorde om alt nede".

Kjøper kontaktet sitt forsikringsselskap (If Forsikring), som rekvirerte Polygon for å se på skadene. Ved brev fra If Forsikring til kjøper datert 09.08.2006 (**bilag 4**), fulgte rapport fra Polygon som bekreftet at det var målt høye fuktverdier i kjelleren. Av rapporten fremgikk det at fukten i kjelleren skyldtes dreneringssvikt eller kondens:

Totalt skadeomfang av skade på bygning:

... Det kan se ut som om det er kondens mellom grunnmur og utlekting på innersiden av grunnmuren eller dårlig drenering ... Høy fuktighet ble funnet over alt i kjelleren, i vegger og gulv ...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I samme brev fra If Forsikring (**bilag 4**) ble kjøper informert om at skader som skyldes kondens ikke ble dekt under kjøpers forsikring.

Ved udatert notat fra kjøper (**bilag 5**) fremgikk det at utbedringskostnadene for fuktproblemene i kjelleren beløp seg til ca. kr. 150.000,-, hvorav 95.000,- ble oppgitt å være materialkostnader.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon ved brev av 16.08.2006 (**bilag 6**). Avslaget ble begrunnet med at det ikke var holdepunkter for at selger hadde hatt kjennskap til fuktproblematikken i kjelleren utover hva som var opplyst i salgsdokumentasjonen. Videre la selskapet til grunn at fukten skyldes svikt i eiendommens drenering. Dreneringens alder, sammenholdt med alminnelige levetidsbetraktninger og de opplysninger som ble gitt i salgsdokumentasjonen, gjorde at eiendommen ikke avvek vesentlig fra det objektiv sett forventbare, jf. § 3-9, 2.pkt. Av avslaget hitsettes:

"... Når det gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter § 3-9 annet punktum, vil vi påpeke at det er tale om gammel drenering. Dere må da regne med at det foreligger enkelte feil og mangler, både synlige og skjulte. I salgsprospektet er det opplyst om at det er noe merker etter fuktighet i matboden i kjelleren. Selger har også opplyst i egenerklærings skjemaet at det kan være noe fuktighet på den ene veggen i et av kjellerrommene. Dette er opplysninger som i seg selv gir grunn til bekymring. Når dere som kjøper ikke fikk undersøkt dette nærmere eller tok forbehold da dere inngikk avtalen, må dere selv bære risikoen for at feilene viser seg å være mer omfattende enn dere hadde grunn til å anta ..."

Kjøper påklaget selskapets avslag ved brev av 18.08.2006 (**bilag 7**). Kjøper viste til at boligen i stor grad bar preg av å være nyoppusset ved kjøpet. Det ble anført at fukten som var beskrevet i salgsoppgaven kun var relatert til matboden og ikke den øvrige delen av kjelleren. Videre ble det anført:

"... I salgsoppgaven, videre står det at selger ikke har merket noe til dette noe som vi da syntes er merkelig. Noe måtte ha blitt observert da hele kjelleren er renovert for knapt ett år siden, han har jo vært nede på betongflatene alle steder nede ..."

I slutten av brevet ba kjøper selskapet om tillatelse til å begynne riving av gulv, vegger mm for å forhindre at skaden utviklet seg videre.

Ved brev av 28.08.2006 (**bilag 8**) bekreftet selskapet at de ikke ville benytte sin adgang til å utbedre mangelen etter avhl. § 4-10.

Selskapet forelå kjøpers anførsler overfor selger, som kommenterte saken ved brev av 21.09.2006 (**bilag 9**). Selger avviste at hadde hatt kjennskap til fukt i kjelleren utover det som var opplyst i salgsdokumentasjonen. Det ble videre opplyst om at det ikke ble avdekket noe unormalt under oppussingsarbeidene i kjelleren, og at en slik oppussing ble gjort for å utnytte boligarealet bedre. I den

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

senere korrespondanse mellom selger og selskapet, hadde selger vært i kontakt med den tidligere eier av boligen, som opplyste at boligens drenering stammet fra byggeår (**bilag 10**).

Selskapet fastholdt sitt standpunkt ved brev av 28.09.2006 (**bilag 11**).

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret ved brev av 10.10.2006 (**bilag 12**). I klagen anførte kjøper:

"... Begynte å merke fuktighet i kjeller i juni da vi reduserte på fyringa nede i kjelleren. I salgsoppgave står det at huset er vesentlig modernisert. Nede i kjelleren var alt av nyere dato ca, ett år gammelt. Ny parkett på kjeller gulv ny panel på vegger alt så veldig fint ut. Men så begynte problemene panel begynte å bule ut, gulvet beveget seg. Så tydelig dråper inne veggen på en matbod vi har nede, sengeklær trekte til seg fuktighet ... Vi føler oss lurt rett og slett. En drenering bør vel holde opp mot en 60 år etter det klimaet som er her? ..."

Forsikringsklagekontoret fikk oversendt de nødvendige dokumenter fra selskapet i brev datert 31.10.2006 (**bilag 13**).

Ved brev av 10.11.2006 (**bilag 14**) oversendte kjøper bildedokumentasjon som viste deler av skadene i kjelleren, med blant annet fuktighet i mur og råte i svill.

Bildene ble oversendt fra Forsikringsklagekontoret til selskapet til orientering i brev av 13.11.2006 (**bilag 15**).

Saken ble oversendt til Klagekontoret for Eierskifteforsikring 27.07.2007.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers krav ved brev av 06.08.2007 (**bilag 16**). På lik linje med selskapet var Sekretariatet enig i at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde hatt kjennskap til fuktproblematikken utover det som ble oppgitt i salgsdokumentasjonen. Det ble lagt vekt på at svikt i drenering kunne komme til syne plutselig, slik at selger ikke nødvendigvis måtte ha vært kjent med forholdet ved overtakelsen.

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter § 3-9, 2.pkt uttalte Sekretariatet:

"I salgsdokumentasjonen er det ikke gitt opplysninger som indikerer at det er foretatt utskiftninger av den utvendige fuktsikring. I vurderingen må sekretariatet derfor legge til grunn at denne stammer fra 1967. På avtaletidspunktet var følgelig dreneringen ca. 39 år gammel. Selskapet har i sin vurdering vist til NBI sine levetidstabeller. Sekretariatet er enig i at disse gir god veiledning for når det statistisk sett oppstår skader/funksjonssvikt. I nærværende sak er det i tillegg gitt opplysninger som indikerer at det faktisk var oppstått svikt i boligens utvendige fuktsikring. Det vises her til redegjørelsen for sakens bakgrunn ovenfor.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Med bakgrunn i eiendommens alder og de i salgsdokumentasjonens gitte opplysninger måtte klager etter sekretariatets oppfatning være inneforstått med at det var oppstått funksjonssvikt i boligens utvendige fuktsikring og at dette måtte utbedres for å oppnå et fullt ut tilfredsstillende innemiljø i boligens underetasje. Sekretariatet har derfor kommet til selve dreneringssvikten ikke representerer en mangel ved eiendommen i henhold til det avtalte mellom partene. Det bemerkes at det foreligger betydelig støtte for dette syn i tilgjengelig rettspraksis”.

Sekretariatet var imidlertid i tvil når det gjaldt de innvendige følgeskadene som hadde oppstått i kjelleren. Her ble det anført:

”Ut fra den faktiske dokumentasjon i saken ble kjelleren innredet i perioden 2004-2005. Klager måtte på sikt være inneforstått med at en manglende utbedring av dreneringen på sikt ville resultere i innvendige følgeskader. At det var nødvendig med en fullstendig reovering av kjelleren så vidt kort tid etter overtakelsen kan imidlertid etter sekretariatets syn i seg selv representere et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare”.

Til slutt anbefalte Sekretariatet følgende:

”Hva gjelder dreneringssvikten er sekretariatet av den oppfatning at forholdet, ut fra de foreliggende opplysninger, ikke er å anse som en mangel ved eiendommen.

Som det fremgår foreligger det imidlertid en viss tvil med hensyn til de innvendige følgeskader. Sekretariatet vil derfor anbefale at dette spørsmålet fremlegges direkte for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

En forutsetning for nemndsbehandling er imidlertid at saken opplyses ytterligere. Blant annet må de utførte arbeider som er gjort beskrives utførlig. Videre må det spesifiseres ytterligere hvor store kostnader som er påløpt for de innvendige og utvendige arbeidene. Det bemerkes at kvitteringene som tidligere er oversendt ikke er tilstrekkelig, i det nemnda ikke har tilstrekkelig kompetanse til å kunne fastslå hvilket arbeid den enkelte kvittering hører inn under. Videre gjøres det oppmerksom på at kostnader som er medgått til innkjøp av verktøy o.l. må trekkes ut av saken i det disse ikke er å anse som en del av utbedringskostnadene”.

Kjøper fremskaffet den etterspurte dokumentasjonen til selskapet, som oversendte dette til KFE ved e-post datert 02.10.2007 (**bilag 17**). I e-posten gjorde selskapet samtidig KFE oppmerksom på avgjørelse fra Frostating Lagmannsrett med ref LF-1997-202, hvor følgeskader ikke ble ansett for å utgjøre noen mangel da selve skadeårsaken ikke var en mangel.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt følgeskadene knyttet til boligens fuktproblemer representerer et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare, jf. § 3-9, 2.pkt.