

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 475

29.9.2014

**Saken omhandler:** Feil ved drenering og vanninntregning i krypkjeller.  
Avhendingsloven §§ 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Hytte oppført i 2000, ble i september 2013 solgt ”som den er” for kr. 2 500 000,-. Overtakelsen fant sted 19.09.2013. I januar 2014 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over fuktinntregning i hyttens krypkjeller. Det ble utarbeidet en skaderapport fra takstmann, som bemerket at det ikke var etablert fuktsperre i kryprommet, og at dette var i strid med teknisk forskrift på byggetidspunktet. Det ble registrert vanninnsig og mugglukst i krypkjelleren. Kjøper anførte at selger hadde gitt uriktige opplysninger i sitt egenerklæringskjema, da det ble opplyst om at kjelleren og drenering var utbedret og at kjelleren var helt tørr, jf. avhl. § 3-8. Hytten var også i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at opplysningene i selgers egenerklæring var et uttrykk for selgers subjektive oppfatning. Det ble videre anført at fjellet i krypkjelleren var synlig, hvilket ville indikert for kjøper at det ikke var fuktsikring mot grunn under hytte dersom kjøper hadde undersøkt krypkjelleren. Det ble videre anført at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt ikke var oppfylt. Kjøper klaget saken inn til KFFE. Sekretariatet kom under tvil frem til at opplysningene i selgers egenerklæring måtte oppfattes som selgers subjektive oppfatning om arbeidene som var gjort, og ikke kjellerens tetthet som sådan. All den tid vanninntregningen skyldtes noe annet enn feil ved de arbeider som hadde blitt foretatt, anså ikke sekretariatet opplysningen om at det var ”helt tett” som uriktig, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet kom videre til at feil ved drenering og vanninntregning i krypkjeller ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig med sekretariatets avgjørelse, og har bedt om å få saken behandlet i KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 70 936,- inkl. mva (utbedringskostnader).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om eiendommens drenering og fukten i krypkjelleren utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum, er nemnda i det vesentlige og resultat enig i KFFE sin avgjørelse av 16.7.2014. Vurderingen følger som bilag 11 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet for nemnda blir etter dette om det er gitt en uriktig opplysning knyttet til fuktforholdene i kjelleren i selgers egenerklæringsskjema, slik at det foreligger en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8.

Klagekontoret har basert sin vurdering på at de opplysningene selger har gitt i egenerklæringsskjemaet om fuktforholdene i kjelleren, alene må forstås å knytte seg til arbeidene selger fikk utført våren 2013. Herunder at opplysningen «Nå helt tett» kun refererer seg til disse arbeidene. Nemnda er ikke enig i dette. Slik nemnda leser egenerklæringsskjemaet, måtte klager ut fra opplysningene selger ga kunne legge til grunn at det ikke kom vann i kjelleren og at kjelleren som sådan nå var tørr.

Nemnda er vel kjent med den lagmannsrettspraksis som tilsier at opplysninger selger har gitt i et egenerklæringsskjema, ofte skal oppfattes som selgers subjektive oppfatning av de samme forholdene, og dermed rettslig vurderes etter avhendingsloven § 3-7. Men slik nemnda har understreket flere ganger tidligere, må man skille mellom ulike opplysninger gitt i et egenerklæringsskjema. De «rene avkrysningene» vil måtte vurderes som allerede beskrevet, mens det langt oftere vil bli aktuelt å vurdere utfyllende tilleggsinformasjon som selger har gitt etter bestemmelsen i § 3-8, se blant annet KFE-142, KFE-290, KFE-325 og KFE-326. Forutsetningen for et mangelsansvar etter § 3-8, er imidlertid – som hva gjelder alle andre opplysninger vurdert etter § 3-8 – at det er tale om opplysninger som er konkrete, i en viss utstrekning spesifiserte, og som kjøper hadde grunn til å stole på, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90.

I denne saken var de aktuelle opplysningene fylt ut som tilleggsinformasjon i skjemaet. Slik opplysningene var gitt, hvor selger viser til at fuktsikringsarbeidene våren 2013 var utført av en profesjonell maskinentreprenør, og deretter sier at kjelleren nå var helt tett, er det etter nemndas syn tale om konkrete og i en viss utstrekning spesifiserte opplysninger som klager hadde grunn til å stole på. Nemnda vurderer det også slik at de aktuelle opplysningene har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven § 3-8 annet ledd.

Nemnda er for øvrig ikke enig med det selskapet anfører i sitt brev til klager av 17.6.2005 (Bilag 9 til redegjørelsen) om at klager ved sin besiktigelse måtte forstå at krypkjelleren ikke var helt tett fordi det var synlig fjell i kjelleren. Dette er å stille for strenge krav til en alminnelig boligkjøper med hensyn til byggt teknisk forståelse. Nemnda nevner i denne sammenheng at heller ikke selger tilsynelatende synes å ha forstått betydning av at det var fjell i dagen.

Etter dette foreligger det en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

### **Konklusjon:**

Klager gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1371

Hytte ble i september 2013 solgt "som den er" for kr. 2 500 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... **Byggeår:**  
2000...

... **Byggemåte:**

*Hytten er oppført med krypkjeller under hele hytten. Etasjeskillere er av trebjelkelag med 20 cm isolasjon og asfaltplater under hytten i krypkjeller. Hovedkonstruksjonen er av 10 cm isolerte trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende villmarkskledning...".*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger blant annet:

"... Pkt. 4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg/krypkjeller? Svar: Ja.

*Pkt. 4.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og av hvem. Svar: Ja...*

*... Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Svar: Dårlig drenering i sør/østre hjørne. Vanninnsig i krypkjeller ved flom. Drenering reparert vår 2013 med ca. 30 meter dreneringsgrøft med rør. Støpt hulkil mot vegg og tett mur ute og inne. Nå helt tett. Graving utført av Askvik [...] Maskin...".*

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 17.06.2013 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... **Markedsvurdering**

... **Standard:**

*Lys og trivelig frittliggende fritidsbolig over støpt ringmur (...) oppført i 2000 over 1 etasje med høyt innvendig skråtak og fremstår med meget god hyttestandard på fritidsboligens overflate og inventar*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*fremstår som godt vedlikeholdt med liten bruksslitasje (...) luke i gulv til krypkjeller under hele fritidsboligen. Det er også tilkomst til krypkjeller under altan mot vest...*

*... Eier har påkostet eiendommen med ny drenering på overside hytte i 2013.*

*Fritidsboligen ser ellers ut til å være solid bygget av materialer av god standard og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen... ”.*

Kjøper overtok eiendommen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 19.09.2013 (**bilag 5**).

Ved e-post datert 13.01.2014 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over fuktinntrengning i krypkjeller. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*”... Det er avdekket fukt/vann i krypkjelleren, se vedlagte bilder. På vegne av [kjøper] reklameres det vedrørende ovennevnte... ”.*

Kjøper rekvirerte Schinnes Byggeentreprenør AS v/ takstmann Trygve Berg til å besiktige hytten, og det ble utarbeidet befarringsrapport datert 17.02.2014 (**bilag 7**). Rapporten inneholdt bilder av forholdet. Av rapporten hitsettes:

**”... Innledning:**

*I følge kjøper ble det registrert vanddammer inne i kryperommet under boligen, i forbindelse med etablering av et ledningstrekk til parabolen etc. Dette arbeid ble gjennomført den 23.desember 2013, og ifølge kjøper hadde det i tiden før overnevnte dato, vært en god del regnvær i området.*

*Slik undertegnede har forstått det, har tidligere eier også slitt med fukt vanddammer inne i krypkjelleren ifølge kjøper, og derfor ble det før salget foretatt en oppgraving på deler av oversiden til hytten.*

*I og med at det fortsatt renner inn vann slik at det danner seg dammer, er reparasjonen ikke tilstrekkelig utført.*

**Egen observasjon:**

*Ved besiktigelse ble det foretatt en befaring nede i kryperommet under fritidsboligen, hvor tilgangen til dette rom går via en luke i den utvendige boden.*

*Under vår befaring ble det registrert at det luktet noe mugg, og dette skyldes at det lå en del trematerial nede i krypkjelleren.*

*Det er for det meste synlig fjell inne i kryperommet.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Før vår befarings hadde det vært liten til ingen nedbør i område, og derfor ble det ikke registrert noen vanndammer, men likevel var det stedvis vått. Videre ble det også registrert avleiring etter tidligere vannstand, og dette skyldes nok at det fra tid til annet danner seg vanndammer inne i kryperommet.*

*Etter vår befarings mottok vi noen bilder som kjøper har tatt når det legger seg vanndammer inne i kryperommet. Ved kontroll av disse bilder, ble det registrert at det stedvis legger seg små vanndammer der inne...*

*... Det er ikke etablert fuktsperre på grunn i dette kryperom, og som man ser av forskriften, er det et krav til dette. I og med at dette ikke er etablert, er forholdet et avvik iht. referansepunkt og tiltak er påkrevet.*

*I slike tilfelle kunne man boret og sprengt en grop på utsiden av hytten der terrenget går noe i mot boligen, for å lede vekk vannet. Men fordi det er synlig fjell inne i kryperommet, medfører dette til at det likevel vil komme inn vann via fjellet inn til kryperommet. Derav er en slik utbedring til liten nytte, isolert sett.*

*I og med at det ikke er etablert fuktsperre på grunn, er dette et avvik slik som også beskrevet over, og derfor anbefaler vi at man foretar utbedringen inne i kryperommet, da dette skal være tilstrekkelig for å sikre boligen for vanndamp.*

*Ved å etablere lecakuler og deretter fuktsikring på grunn, vil det fra tid til annet og da ved større nedbørsmengder, renne inn noe vann slik som det gjør pr i dag. Ved å utbedre forholdet slik som beskrives, vil det ikke være til skade om det fra tid til annet legger seg fuktighet/små vanndammer i lecakulene, da fukten fra disse små vanndammene ikke vil trenge inn i kryperommet pga. fuktsperren lengre opp.*

*Ved å utbedre med denne metode, er det ikke behov for tiltak på utsiden av fritidsboligen...*

### **... Kostnader**

*Ovennevnte arbeider er kalkulert til (...) kr. 70 936,- inkl. mva (se vedlegg)...*

Kjøper oversendte befaringsrapporten til selskapet og opprettholdte reklamasjonen ved e-post datert 25.02.2014 (**bilag 8**). Av kjøpers e-post hitsettes:

*”... Sakens rettslige side*

### Avhl. § 3-8

*Selger har i egenerklæringen opplyst at det tidligere har vært problemer med fuktinnsig i kjelleren, men at dette ble utbedret i 2013 da dreneringen ble reparert. Arbeidet innbefattet graving av ca. 30 meter drensgrøft med rør, støpt hulkil i mot vegg og tett mur ute og inne. I følge selger var krypkjeller nå helt tørr.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Basert på ovennevnte opplysninger, forventet kjøper følgelig at krypkjelleren faktisk var tørr. Forholdet som nå er avdekket er følgelig upåregnelig. Vann trenger inn i krypkjelleren og blir liggende i dammer, da det også mangler fuktsikring på grunn i kjelleren, fører forholdet til at vanddamp trekker opp i konstruksjonen over.*

*Slik denne side ser saken, fremstår det som klart at det er gitt uriktige opplysninger i anledning salget. Det er gitt en konkret og spesifisert opplysning om fuktsikringen av kjelleren. Det er videre fremhevet at kjelleren nå er tørr.*

*Måten opplysningen er presentert i salgsdokumentene, ga kjøper en berettiget forventning til en tørr krypkjeller. Forholdet er av en art og et omfang som er egnet til å virke inn på avtalen.*

*Det anføres at det foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-8.*

### Avhl. § 3-9 2.setning

*Det anføres at hytta er vesentlig dårligere enn hva kjøperne hadde grunn til å forvente...*

### ... Krav om prisavslag

*Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, totalt kr 70 936,-... ”.*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev datert 17.06.2014 (**bilag 9**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*”... Selger har ved salget opplyst om at det er dårlig drenering på hyttas sør- østre hjørne samt at det har forekommet vanninnsig i krypkjeller ved flom. Videre har de opplyst at dreneringen ble reparert våren 2013 hvorpå selger har utdypet hvilke arbeider som skal ha blitt utført. Etter dette skal våre forsikringstakere ikke ha opplevd problemer med vann i krypkjelleren. De har opplyst til oss at kjelleren skal ha vært tørr etter dreneringsarbeidene våren 2013 og frem til og med salgstidspunktet. Selger har således i egenerklæringsskjemaet gitt de opplysningene de satt inne med salgstidspunktet og vi kan ikke se at selger måtte ha forutsetninger for å forstå at utbedringsarbeidene som ble foretatt våren 2013 ikke var tilstrekkelige.*

*Egenerklæringsskjemaet er et standardisert skjema som selger fyller ut i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring ved boligen. Skjemaet er et uttrykk for selgers subjektive oppfatning av forhold ved boligen på salgstidspunktet og er ingen objektiv konstatering av fakta, jfr. dom avsagt i Eidsivating lagmannsrett med referansenummer LE-2004-25266...*

*... På bakgrunn av dette kan vi ikke se at det er gitt en uriktig opplysning i selgers egenerklæringsskjema. Det er heller ikke gitt konkrete og spesifiserte opplysninger i verken prospekt eller verdi- og lånetakst om at krypkjelleren fremstod som tett (...) Vi kan således ikke se at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Videre er vi av den oppfatning at kjøper ikke hadde grunn til å stole på selgers opplysning om at krypkjelleren var "helt tett". Bilder viser at det i krypkjeller er svært synlig at hytten er oppført på fjell og at det ikke er foretatt noen fuktsikring av dette fjellet. I henhold til takstrapporten utarbeidet av Trygve Berg fremgår det at det er nettopp manglende fuktsikring som er årsaken til problemet. Dette ville vært synlig for kjøper om krypkjeller var besiktiget av kjøper før kjøpet kom i stand...*

*... Ved en besiktigelse av krypkjelleren ville en vanlig kjøper ha sett at det ikke er foretatt noen fuktsikring verken av grunnmur eller mot grunnen. At selgers opplysning om at krypkjelleren var helt tett, må på bakgrunn av de synlige forholdene i kjelleren ha fremstått som usikker for kjøper. Krypkjellere er videre ansett som en av de vanligste risikokonstruksjoner i boliger på bakgrunn av den særlige utsettelsen for fuktskader. Kjøper var videre oppfordret av megler i salgsoppgaven til å gjøre nøye undersøkelser av eiendommen, " gjerne sammen med en fagkyndig".*

*Opplysningen gitt av selger i egenerklæringsskjema er følgelig verken tilstrekkelig konkret eller spesifisert og ga heller ikke kjøper grunn til å stole på den...*

*... På bakgrunn av forholdet nevnt ovenfor sett i sammenheng med utbedringskostnader på kun 2,8 % av boligens kjøpesum, kan vi heller ikke se at forholdet vil utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt...".*

Kjøper v/Help Forsikring AS klaget saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved e-post datert 07.07.2014 (**bilag 10**). Av kjøpers klage hitsettes:

*"... Denne side anfører at opplysningen gitt av selger [i egenerklæring] var konkret og spesifisert. At kjelleren skulle være tett var underbygget av henvisningen til hvilke tiltak som var utført for å forhindre fuktinnsig. Kjøper hadde all grunn til å stole på opplysningen som ble gitt...*

*... Denne side er ikke enig i Protector's vurdering og ber om at saken oversendes Klagekontoret for Eierskifte. Hva gjelder de rettslige anførslene vises det til spesiell reklamasjon av 25.februar 2014."*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKEFE ved e-post datert 16.07.2014 (**bilag 11**). Når det gjaldt avhl. § 3-8 anførte selskapet at opplysningene som var gitt i selgers egenerklæring ikke kunne anses som garanti for at forholdet var utbedret.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 23.07.2014 (**bilag 12**). Sekretariatet kom under tvil frem til at opplysningene i selgers egenerklæring måtte oppfattes som selgers subjektive oppfatning om arbeidene som var gjort, og ikke kjellerens tetthet som sådan. All den tid vanninntregningen skyldtes noe annet enn feil ved de arbeider som hadde blitt foretatt anså ikke sekretariatet opplysningen om at det var "helt tett" som uriktig, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet kom videre til at feil ved drenering og vanninntregning i krypkjeller ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*”... Sekretariatet oppfatter avsluttende avsnitt i kjøpers klage dit hen at samtlige tidligere anførsler ble opprettholdt. Protector Forsikring ASA kan derfor ikke høres med at klagen kun gjelder avhendingsloven § 3-8. Følgelig vil begge rettslige grunnlag gjøres til gjenstand for vurdering ved KFFE.*

*Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.*

*I takstrapporten som forelå ved salget fremkommer det at det har vært vanninntrengning i krypkjelleren og at selger påkostet ny drenering på oversiden av hytta i 2013. I selgers egenerklæring er det opplyst at dreneringen ble reparert våren 2013, med ca 30 meter dreneringsgrøft med rør, samt at det ble støpt hulkil mot vegg og tett mur ute og innen. Selger opplyste følgende om arbeidet: «Nå helt tett.»*

*Slik sekretariatet oppfatter opplysningene må de knytte seg til de arbeider som er utført, nemlig utbedring av dreneringsgrøft, med dreneringsrør og utvendig og innvendig sikring av mur. I denne saken er imidlertid problemet vanninntrengning nedenfra, og ikke fra sidene. Hva gjelder opplysningene som er gitt, har sekretariatet under betydelig tvil, kommet til at de må oppfattes som selgers subjektive oppfatning om arbeidene som er gjort og ikke kjellerens tetthet som sådan. All den tid vanninntrengningen skyldes noe annet enn feil ved de arbeider som ble foretatt anser sekretariatet ikke opplysningen om at det var «helt tett» som uriktig. Selv om en opplysning om at noe er utbedret vil være kunne være uriktig dersom utbedringen er utilfredsstillende har Sekretariatet etter dette, under sterk tvil, kommet til at selgers opplysninger ikke kan anses som uriktige i henhold til avhendingsloven § 3-8.*

*Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom den avviker vesentlig fra det forventbare. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens faktiske og forventbare tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en skade utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.*

*I dette tilfellet er det tale om en eiendom som er forholdsvis ny, og hvor det var gitt opplysninger som kan tilsi at kjøper har grunn til å ha relativt høye forventninger om tilstanden til krypkjelleren og fuktsikringen.*

*Imidlertid er krypkjellere generelt risikokonstruksjoner som det ofte er feil ved, hvilket taler mot at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*



# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Likeledes er utbedringskostnadene så lave til at sekretariatet finner at forholdet ikke kan utgjøre en mangel etter denne bestemmelsen.*

*Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”.*

Kjøper v/Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved e-post datert 14.08.2014 (**bilag 13**). I klagen bemerket kjøper:

*”... Det vises til Deres brev av 23.juli d.å.*

*Det bes om at klagen oversendes KFE for vurdering.”.*

Ved e-post til KFE datert 20.08.2014 (**bilag 14**) opplyste selskapet at de ikke hadde ytterligere kommentarer i saken.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved drenering og vanninntregning i krypkjeller utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-8 og 3-9 annet punktum.