

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 165

11.12.09

Saken omhandler: Vanninntregning i garasje, avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1980, ble juni 2008 solgt "som den er" for kr. 3 200 000,-. Overtakelsen fant sted 01.10.2008. En måned etter overtakelse reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over vanninntregning i garasje. Det ble utarbeidet skaderapport som fastslo at det ved større mengder nedbør kom vann inn gjennom den murte bakveggen til garasjen. Bakveggen var ikke utført fagmessig ettersom den manglet grunnmursplast. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon på bakgrunn av at kjøper hadde blitt opplyst i boligsalgsrapporten om at det ved enkelte anledninger hadde vært fukt i garasjen. Kjøper fastholdte sitt krav og anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger knyttet til manglende grunnmursplast i bakveggen. Saken ble klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvorav sekretariatet på bakgrunn av opplysningene i boligsalgsrapporten kom til at vanninnsig i garasjen verken utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper har bedt om å få en overprøving av saken i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 90 000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Avhendingsloven § 3-7

I henhold til denne bestemmelsen er eiendommen mangelfull dersom det er holdt tilbake negative opplysninger om eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og den tilbakeholdte opplysningen må antas å ha virket inn på avtaleforholdet.

Med bakgrunn i sakens opplysninger kan det se ut til at selger har uttrykt seg noe uklart i salgsdokumentasjonen med hensyn til fuktproblematikken i garasjen. På den annen side er det for nemnda også noe uklart hvor mye vann som faktisk trekker inn i garasjen.

Slik saken er opplyst, er det ikke tilstrekkelig grunnlag for å konstatere at forholdet utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avhendingsloven § 3-9

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

I salgsdokumentasjonen var det opplyst at det ved enkelte anledninger hadde kommet fukt inn i garasjen. Klager var derfor inneforstått med at det ville påløpe kostnader dersom man ønsket en fuktsikring som fungerte fullt ut tilfredsstillende.

Ut fra de faktiske opplysninger som foreligger i saken, finner nemnda etter en helhetsvurdering at eiendommen muligens er i dårligere stand enn hva klager kunne forvente. Eiendommen er imidlertid ikke i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-540

Enebolig ble juni 2008 solgt "som den er" for kr. 3 200 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"... Standard: Boligen er innholdsrik og har meget god standard.

... Parkering: God parkering i dobbel garasje...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selgerne at de hadde bodd i boligen i 28 år. Videre opplyste selger:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Spm.4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjeller? Svar: Nei.

Spm. 8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei."

I forbindelse med salget ble det utformet boligsalgsrapport datert 27.05.2008 (**bilag 4**) Av rapporten hitsettes:

"Garasje

Byggeår: 1981. Byggeår er opplyst av eier...

Beskrivelser – Garasje

... Vurderinger: Garasje er bygget med steinsatt mur i bakre del. I følge eier har det trukket noe fukt i bunn av mur ved enkelte anledninger. Garasjen har ellers normal bruksslitasje (TGI)."

Kjøper overtok boligen 01.10.2008 (**bilag 1**). I brev av 24.10.2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over vanninntregning i garasje. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Fredag morgen 24.10.08, oppdaget jeg da jeg skulle kjøre ut bilen at det rant vann ut gjennom hele garasjen. Vannet lagde "små" bekker ut gjennom garasjedørene. Jeg oppdaget fort at det var mellom 1-2 cm med vann over hele garasjegulvet. Vannet trengte inn gjennom bakre del (steinsatte delen) av garasjen. I følge boligsalgsrapporten har takstmann fått vite av forrige eier at det har trukket inn "noe" fukt ved enkelte anledninger. Den tidligere eier har også svart nei på egenerklæringsskjema for at det har vært lekkasjer i garasjen før. Vi mener at det må være en mangelfull drenering som gjør at garasjen tar inn disse mengdene vann. Finner det merkelig at dette ikke kan ha skjedd før!? Det ble også lagt merke til fuktmerker da vi flyttet inn. For øvrig kan vi se små mengder vann renne inn veggen når regnet har gitt seg."

I brev av 03.11.2008 ba selskapet kjøper om å innhente sakkyndig dokumentasjon for sitt krav (**bilag 6**).

Selger kommenterte kjøpers reklamasjon i brev til selskapet datert 06.11.2008 (bilag 7). Her bemerket selger:

"... Dette forholdet ble nevnt for takstmannen da han takserte eiendommen. Jeg mener også at jeg nevnte dette under visningen, men er nå noe usikker på om kjøper var tilstede akkurat da (det var flere på visningen samtidig). Ved overtakelsen ble kjøper informert om at det var fuktighet i steinveggen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Veggene i den bakerste del av garasjen er sin helhet oppført i stein og var under oppføring over flere år (utgraving og muring for hånd). Arbeidet ble avsluttet i 2000/2001. Den første delen av garasjen ble oppført i 1981.

Jeg har sett noen ganger den første tiden etter at garasjegulvet ble støpt, at det trakk inn vann på gulvet slik at det rant fram og inn på den gamle delen av garasjegulvet, men det er lenge siden og jeg regnet med at vannet etter hvert fant veien ned til dreneringen som ligger under muren.

Jeg er sjokker over at det har vært så mye vann inne i garasjen som kjøper melder om. En forklaring kan være at 24. oktober 2008 var et døgn med ekstraordinært mye nedbør og den aktuelle garasjen er inngravd i bakken i foten av en bratt li, slik at det har vært tilstrømming av mye vann.

Kjøper har nevnt at jeg har krysset av "nei" i egenerklæringen om jeg kjente til om det var lekkasjer/utettheter i garasjemur. Slik spørsmålet i egenerklæringen er utformet, oppfattet jeg det slik at det gjaldt bolighuset. Siden det ikke er garasje i bolighuset krysset jeg av på "nei".

Kjøper innhentet pristilbud for utbedring av garasje hos Gravdal Maskin AS datert 23.02.2009 (**bilag 8**). Prisen ble estimert til kr. 133 750,- inkl. mva.

Bjerkreim Park & Anlegg AS ga også pristilbud til kjøper for utbedring av garasje datert 03.03.2009 (**bilag 9**). Utbedring ble estimert til kr. 71 000,- inkl. mva.

Kjøper rekvirerte takstmann Jarl Aase til å besiktige garasjen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 18.03.2009 (**bilag 10**). Takstmannen registrerte at det oppsto lekkasjer fra bakken og inn i garasjen ved "større mengder" nedbør. Av rapporten hitsettes:

" ... 6.0 Kort beskrivelse av saken, historikk

... Den 24. Oktober 2008 regnet det forholdsvis mye – men ikke "rekord mye". Da rant fritt vann inn gjennom den murte bakveggen til garasjen, gjennom garasjen og videre ut ... Den 11.januar regnet det igjen kraftig – men heller ikke da "rekord mye". Da rant det igjen inn i garasjen via den naturstein murte veggen i tilbygget...

... 10.0 Vurdering av svikt, feil og avvik

10.1. Lekkasjeskader i garasjen.

*... 1. Terrenget faller mot garasjen bakvegg ... **Konsekvens:** 1. Vått/fuktig miljø inne i garasjen og boden. Begrenset bruk lager bl.a. for ved o.l. Frostskader, evt. glatte golv. Konstruksjoner får redusert levetid.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

2. Utett/ lekk murt bakvegg ... **Konsekvens:** 2. Bakveggen er ikke utført fagmessig, bl.a. mangler grunnmursplast. Bruken av garasjen begrenses. Frostkader, evt. glatte golv. Konstruksjoner får redusert levetid. ”

Utbedring av garasjens drenering ble i rapporten estimert til kr. 90 000,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 11.05.2009 (**bilag 11**). I følge selskapet hadde kjøper blitt opplyst om fukt i garasje i boligsalgsrapporten, og forholdet kunne således ikke gjøres gjeldende som mangel etter avhl. § 3-10. Subsidiært forelå det følgelig ingen opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Hva gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt anførte selskapet:

” ... I boligsalgsrapporten, utarbeidet av Eivind Løyning etter befaring 26.05.2008, omtales boligens garasje på side 9. Her fremkommer at selger har opplevd inntregning av fukt ved enkelte anledninger. Det er ikke opplyst om årsak til denne fuktinntregningen. Det er klart at dette er en risikoopplysning og gir også deg som kjøper en oppfordring til nærmere undersøkelser. Ut i fra opplysningen om fuktinntregning kunne det uansett ikke være påregnelig for det ved kjøp av denne eiendommen at det kunne tilkomme utgifter til utbedring av dette forholdet...

... I dette tilfellet var det opplyst om fuktinntregning og utbedring vil derfor medføre en standardheving i forhold til avtalt tilstand. Det gjøres derfor et større standardhevingsfradrag. Uavhengig av et evt. standardhevingsfradrag vil ikke utbedringskostnadene utgjøre 3-5 % av kjøpesummen, slik rettspraksis krever.

Vår konklusjon er altså at det ikke hefter noen rettslig mangel ved selgers ytelse til deg ved salget av ovennevnte eiendom...”

Kjøper påklaget selskapets avslag, og selskapet opprettholdt sitt standpunkt i brev til kjøper datert 22.06.2009 (**bilag 12**). Det ble fastholdt at kjøper ble gitt en risikoopplysning i boligsalgsrapporten når det fremgikk at selger ved enkelte anledninger hadde opplevd fukt i garasjen. Kjøper burde da ha rekvirert bygningskyndig til å besiktige boligen forut for avtaleinngåelsen, ettersom årsaken til fukten var ukjent. Kjøper ble informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøper klaget saken inn til KKFE i e-post datert 20.08.2009 (**bilag 13**). Her anførte kjøper:

” ... Selger har også i ettertid innrømmet/fortalt oss at det ikke er grunnmurspapp i bakvegg, men bare en grov masse. Dette kom ikke frem i noen dokumenter før kjøpet. Dette kan heller ikke en takstmann se uten å grave vekk hele massen. Vi finner det derfor merkelig at ikke protector selv sender en takstmann ut på befaring. Når selger da visste at det ikke var grunnmurspapp bak og med sin jobb bakgrunn, burde han visst hvor viktig det var å opplyse om dette...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Vi har også fått avslag på at kostnaden ved utbedring er beregnet til ca 90 000, som etter kjøpesummen ikke overstiger 3-5 % som er rettspraksis. Siden ingen vet hvordan grunnen er bak garasjen, om garasjen vil stå ved utgraving, hvor mye masse som må kjøres vekk og at vi sannsynligvis må "ødelegge" litt av naboens eiendom samt grave opp kommunens vei som er dekket med asfalt, er ca 90 000 en veldig usikker pris. Sannsynligheten for at kostnadene vil bli større, er store...".

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE i oversendelsesbrev datert 21.08.2009 (**bilag 14**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 27.08.2009 (**bilag 15**). Sekretariatet kom til at vanninnsig i garasje verken utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7 eller 3-9, 2.pkt. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 bemerket sekretariatet:

"Kjøper anfører prinsipielt at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, ettersom han forut for avtaleinngåelsen ikke opplyste om at garasjens bakvegg var oppført uten grunnmursplast, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatet er imidlertid ikke enig i at selger har misligholdt sin opplysningsplikt hva gjelder vanninnsig i garasje. Det kommer av den utarbeidede skaderapporten til takstmann Jarl Aase at det kommer lekkasjer fra bakken inn i garasjen ved større mengder nedbør. I boligsalgsrapporten ble imidlertid kjøper gjort oppmerksom på dette. Her ble kjøper opplyst at selger ved enkelte anledninger hadde opplevd fukt i garasjen. Sekretariatet er av den oppfatning at selger her informerte om det han kjente vil vedrørende skadeforholdet. Selgers opplysningsplikt kan ikke sies å gå lengre i dette tilfellet, all den tid kjøper ble gjort oppmerksom på fuktproblematikk i garasje...".

Videre når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt bemerket sekretariatet:

"Et viktig moment i vurderingen er hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for kjøpet, dvs. hvilke forventninger kjøper hadde på avtaletidspunktet.

Som nevnt ovenfor ble kjøper i boligsalgsrapporten gitt opplysninger om at det ved enkelte anledninger hadde vært fukt i garasjen. Sekretariatet er her enig med selskapet i at det da ikke kunne være upåregnelig for kjøper at det ville oppstå utgifter til utbedring av dette forholdet, herunder kostnader til drenering av garasje. Dette gjelder selv om kjøper ikke ble opplyst om at garasjens bakvegg manglet grunnmursplast. Kjøper fikk likevel en klar indikasjon på et fuktproblem i garasje.

Ut i fra de opplysninger kjøper fikk i boligsalgsrapporten er sekretariatet derfor kommet til at vanninnsig i garasje ikke gjør at boligen avviker vesentlig fra den forventede stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper fikk klare indikasjoner forut for avtaleinngåelsen om at garasjen kunne være utett. Lekkasje fra denne bygningsdelen utgjør ikke et avvik fra hva kjøper kunne forvente av boligen, og naturligvis nok ikke et vesentlig avvik, jf. vilkåret i avhl. § 3-9, 2.pkt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre vurderer ikke sekretariatet skadene til å være av et stort omfang eller av alvorlig karakter. Det er kun registrert vanninnsig i garasje to ganger siden kjøper overtok eiendommen i 2008, og begge gangene på dager hvor det i følge takstmann var større mengder nedbør. Verken skadens art eller omfang tilsier at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.”

Saken ble klaget inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post fra kjøper datert 20.09.2009 (bilag 16).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt vanninntregning i garasje utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.