

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 440

22.11.13

Saken omhandler: Fukt i kjeller og sviktende drenering. Avhendingsloven § 3-7.

Enebolig oppført i 1975, ble høsten 2011 solgt "som den er" for kr. 4 500 000,-. Overtakelsen fant sted 21.03.2012. Dagen etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktige områder i boligens kjeller. Det ble utarbeidet skaderapport av takstmann som konkluderte med at det var fuktinntregning gjennom grunnmur i samtlige rom i underetasjen, og fuktinntregningen hadde pågått over tid. Kjøper v/Help Forsikring AS reklamerte til Protector Forsikring ASA ("selskapet"), og anførte at skadeforholdet utgjorde mangel etter avhl. § 3-8. Det ble vist til at selger hadde opplyst på visning at det aldri hadde vært fuktproblemer i boligen. Selger hadde også opplyst at kjelleren var tørr og at dreneringen var velfungerende. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger hadde gitt uttrykk for sin oppfatning av boligens kjeller, basert på selgers erfaringer med boligen. Skadeforholdet utgjorde ingen mangel etter avhl. § 3-8. Help Forsikring AS fastholdt reklamasjonen, og anførte i tillegg til avhl. § 3-8 at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om fukt og sviktende drenering ved salget, jf. avhl. § 3-7. Etter nok et avslag fra selskapet, klaget Help Forsikring AS saken inn til KKFE. Sekretariatet kom frem til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om fukt i kjeller og sviktende drenering, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet viste til at fuktproblematikk i kjeller hadde blitt avdekket dagen etter overtakelsen, og at skadeforholdet var et forhold som selger "måtte kjenne til" etter § 3-7. Sekretariatet var videre av den oppfatning at innvirkningskriteriet i bestemmelsen var oppfylt. Selskapet er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 187 157,- inkl. mva (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I spørsmålet om selger måtte ha kjennskap til fuktproblematikken i kjelleren, slik at dette utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, medlemmene Leisner og Anderssen, har kommet til at saken må avvises fra realitetsbehandling. Flertallet viser til at selger hardnakkert fastholder at han ikke har hatt kjennskap til noen fukt i kjelleren i sin eiertid og at de opplysninger som fremkommer av sakens dokumenter for øvrig ikke er tilstrekkelige til å fastslå at selger har opptrådt grovt uaktsomt. For å kunne foreta en tilfredsstillende vurdering av spørsmålet om det foreligger mangel etter § 3-7, vil det etter flertallets syn være

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

nødvendig med en partsforklaring fra selger. Slik bevisføring er det ikke anledning til overfor nemnda. Saken må derfor avvises fra realitetsbehandling. Flertallet viser her til Mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B.

Mindretallet, medlemmet Vold, er i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 20.9.2013. Vurderingen følger vedlagt som bilag 17 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:
Klagen avvises.

Avgjørelsen er avsagt med slik dissens som fremgår ovenfor.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1270

Enebolig ble høsten 2011 solgt ”som den er” for kr. 4 500 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

” ... **Standard**

... *Boligen fremstår godt vedlikeholdt, velstelt og påkostet. Boligen er påbygd med flott vinterstue mot syd...*

... **Byggeår**

1975... ”.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble det opplyst at selger hadde bodd i boligen i 36 år. Videre 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.? Svar: Har ikke...* ”.

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 06.09.2011 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

” ... **Sammenfattet beskrivelse**

Stor enebolig med carport oppført i 1975 (...) Boligen fremstår godt vedlikeholdt, velstelt og påkostet...

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

... **210 Grunn og fundamenter, generelt**
Fundamenter av betong på fast grunn av sandmasser.

212 Drenering
Utifra byggeår antas det her å være benyttet plastrør el. lignende til drenering...

... *Underetasje (...) Bad/badstue*

200 Bygning generelt

... *Badstue med dusj i dusjnisse. Dusjen har flislagte flater... ”.*

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 21.03.2012 (**bilag 5**).

Ved e-post datert 28.03.2012 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (“selskapet”) (**bilag 6**). Det ble reklamert over fukt- og/eller råteskader i boligens kjeller. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”... Nylig ble det avdekket fukt- og/eller råteskader i boligens kjeller.

Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått...

... *Det iverksettes undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang... ”.*

Selger uttalte seg om fuktmåling i kjeller i brev til kjøper datert 24.04.2012 (**bilag 7**). Selger opplyste i brevet at han hadde foretatt en fuktighetskontroll av huset etter at huset hadde blitt solgt til kjøper. Av selgers brev hitsettes:

”Jeg [selger] tok en kontroll på fuktighet i huset som var solgt til [kjøper]. Jeg brukte en elektronisk måler utlånt av Planor.

Jeg var spesielt ops på kjeller og yttervegger, men fant ingen fukt noen plass. Kun ved ytterdør i kjeller som vi har snakket om.

Det har aldri vært fukt i huset i alle dei åra vi har budd der.

Det er sannsynlig at fukt ved vegg til badstua kommer fra nedvask av denne.”.

Help Forsikring AS rekvirerte Norconsult AS v/takstmann Arnt-Ove Roald til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 20.06.2012 (**bilag 8**). Av rapporten hitsettes:

”... **BILDER**

Vedlagt følger bilder som viser bygningen og påviste forhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

FØLGENDE FORHOLD BLE PÅVIST

1. Forsikringstaker opplyste at han fra selger fikk bekreftelse på at fuktkontroll (med fuktmåler) var foretatt før overtakelsen, verdi var funnet akseptable, i u.etc.

Etter overtakelsen ble på ett tidspunkt registrert at hjørne mot sørvest av betong finplate i gulv i kjellerstue kjentes og så fuktig ut. Videre ble det deretter funnet stedvis malingsavskalling og saltutfelling nederst på innvendig side av grunnmur i arbeidsrom og bod samt vannskjolder på gulvlistene i badstue. Samme malingsavskalling var nylig blitt utbedret med malingsflick nederst på yttervegg i vaskerom. Alle rom har i hovedsak grunnmur som er nedgravd.

Videre er utvendig fjernet noe naturstein løstliggende øverst på terreng mot grunnmur, grunnmursplast kunne her ikke registreres, men opplyst av selger å være montert...

... VURDERING AV PÅVISTE FORHOLD

... 1. Påviste forhold indikerer at det er moderat fuktinntregning utenfra gjennom grunnmur langs gulv i u.etc/på nederste nivå, alle rom som er nedgravd/tilfylt spesielt i fasade nordøst og sørøst, og at dette har pågått over tid (flere år), også før overtakelsen...

... UTBEDRING AV PÅVISTE FORHOLD

1. Fukt, grunnmur

... Sum Fukt, eks. mva 149 750,-... ”.

Help Forsikring AS oversendte skaderapporten og selgers brev til selskapet, og fremsatte spesifisert reklamasjon på vegne av kjøper i e-post datert 25.10.2012 (**bilag 9**). Av kjøpers e-post hitsettes:

”... Da kjøper var på visning opplyste selger at det aldri hadde vært noen fuktproblemer i boligen. Selger opplyste at kjelleren var tørr og at dreneringen var velfungerende og at jordsmonnet bestod av godt drenerende sand.

Nyere undersøkelser viser imidlertid at det er fuktgjennomtregning i kjelleren, og at dette har pågått over lang tid. Opplysningene som selger og kjøper var følgende uriktige.

Selger har dessuten i etterkant av kontraktsinngåelsen, og i forkant av overtakelsen, foretatt en fuktmåling i kjelleren som etter det opplyste viste at det ikke var fukt i boligen, se vedlagt brev fra selger der han opplyser at fuktmålingen er foretatt samt bekrefter at det ikke har foreligget fukt i boligen i deres eiertid.

Takstmannen som har vært på befaring mener imidlertid at det er klart at det har vært fukt i boligen i flere år, se side 3 i rapporten...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Det anføres at det er grunnlag for ansvar etter avhl. § 3-8.

Misligholdt opplysningsplikt:

Selger opplyste til kjøper på visning at det ikke var fukt i kjelleren og at dreneringen var velfungerende. At selger ga en slik uriktig opplysning støttes av at opplysningen på nytt ble bekreftet i brev den 24.04.12, hvor selger presiserte at det aldri hadde vært fukt i boligen i deres eiertid. Ettersom undersøkelser viser at det foreligger fukt i kjelleren og at dette har pågått over mange år, er det gitt en uriktig opplysning fra selgers side jf. avhl. § 3-8.

Både arbeidet og kostnadene med å utbedre forholdet i kjelleren er omfattende, og det er derfor klart at innvirkningskriteriet er oppfylt. Det var en sentral forutsetning for kjøper at det ikke forelå fuktproblemer i boligen.

Det anføres at det foreligger mangel etter avhl § 3-8.

Krav om prisavslag:

Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, totalt kr 187 157...".

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev datert 02.11.2012 (**bilag 10**). Selskapet tilbakeviste at selger hadde gitt en objektiv uriktig opplysning om boligens kjeller og drenering, jf. avhl. § 3-8. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

"... Selger opplyser at det på visning var tale om kjellerens tilstand, om den var fin og tørr eller fuktig. I forbindelse med samtaleemnet har selger gitt uttrykk for sin oppfatning av kjelleren, basert på deres erfaringer med boligen. Opplysningene som er gitt er uttrykk for selgers subjektive oppfatning av boligen, og kan således vanskelig hevdes å være konkret og objektiv.

Hva angår brevet i fra selger vises det til at dette er datert etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, og lenge etter inngåelsen av kontrakten. brevet har dermed ikke hatt noen innvirkning for kjøpers valg om og tre inn i kontrakten.

Uavhengig av om det påberopte forholdet kan sies å utgjøre en uriktig opplysning eller ikke, er det imidlertid et vilkår etter avhendingsloven § 3-8 at eventuelle uriktige opplysningene må ha virket inn på avtalen.

Av verdi- og lånetaksten fremkommer det at det ut i fra byggeåret må antas å være benyttet plastrør eller lignende. Kjøper har dermed ingen annen forventning enn at dreneringen er fra byggeår, og således er av eldre dato.

Forventet levetid på drenering er 20 – 60 år, mens erfaringsmessig svikter de fleste rundt 30 år, og rehabilitering full utskifning står da for tur.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sett hen til kjøpers forventinger om dreneringen kan vi vanskelig se at forholdet har innvirket på avtalen for huskjøpere flest.”

Help Forsikring AS opprettholdte kjøpers krav i e-post til selskapet datert 27.11.2012 (**bilag 11**). Det ble fastholdt at fukt i kjeller og sviktende drenering utgjorde mangel etter avhl. § 3-8. Videre var kjøper av den oppfatning at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om det reklamerte forhold ved salget etter avhl. § 3-7. Av kjøpers e-post hitsettes:

”... Kravet mot selger opprettholdes i sin helhet...

... Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Misligholdt opplysningsplikt etter avhl. § 3-8:

Det bestrides at opplysningene som ble gitt fra selgers side ikke var tilstrekkelig konkretisert og spesifisert slik forarbeidene krever.

I dette tilfellet opplyste selger at kjelleren var tørr og at det ikke var noen fare for fuktgjennomtrekning. Dette er både en konkret og spesifisert opplysning da det klart går frem hva som er selgers budskap. Det er ikke knyttet noen usikkerhetsmomenter til opplysningen eller tatt noen forbehold. At disse opplysningene ble gitt samsvarer med at selger senere bekreftet opplysning på nytt i brev datert 24.04.12. Ettersom selger også har bodd i boligen i 34 år, må det legges til grunn at han hadde god kjennskap til boligen, og det var derfor også naturlig for kjøper å stole på den oppgitte informasjonen.

Opplysningen må derfor sies å tilfredsstille kravene i forarbeidene, og den må derfor anses som en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8.

Det bemerkes fra denne side at det ikke er tvilsomt at opplysningen i brevet datert 24.04.12 ble gitt etter risikoens overgang. Brevet er imidlertid en bekreftelse på at selger nettopp ga disse opplysningene på visning. Ellers ville det ikke vært naturlig å gi en slik skriftlig bekreftelse i etterkant.

Skadeomfanget er omfattende og dette har uten tvil innvirket på avtalen. Som følge av at boligen er eldre ville nettopp kjøper forsikre seg om at dreneringen var velfungerende, og det var derfor kjøper etterspurte opplysninger om dette. Hadde kjøper blitt kjent med at det var fuktinntregning i kjelleren, ville de naturlig nok ha betalt mindre for boligen og/eller avstått fra å kjøpe boligen. Denne uriktige opplysningen har innvirket på avtalen, uavhengig av aldersbetraktninger jf. LH-2010-20891.

Det anføres at det foreligger mangel etter avhl. § 3-8.

Misligholdt opplysningsplikt etter avhl. § 3-7:

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Siden kjøper oppdaget den fuktige flekken dagen etter de overtok boligen, og selger har bodd i boligen siden byggeår, har det formodningen mot seg at dette ikke har vært et synlig problem i selgers eiertid. I følge den fagkyndige rapporten fra Norconsult er det tydelig at dette har vært et problem i mange år. Det foreligger derfor tilbakeholdte opplysninger fra selgers side.

I tillegg har kjøper avdekket at det i forkant av visningen har blitt malt/flikket i nedkant av veggen langs kjellergulvet, se vedlegg. Det er nettopp her fuktproblematikken kommer til syne. Ettersom selger har bodd i boligen siden byggeår, må de aktuelle malingsarbeidene ha blitt utført i deres eiertid. Det er derfor ingen rimelig grunn til at selger ikke har kjent til fuktinntregningen.

Det foreligger derfor tilbakeholdte opplysninger fra selgers side.

Som nevnt ovenfor er det på det rene at innvirkningskriteriet er oppfylt.

Det anføres at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7.

Krav om prisavslag:

Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, totalt kr. 187 157... ”.

Selger uttalte seg om kjøpers reklamasjon i brev til selskapet datert 08.12.2012 (**bilag 12**). Av selgers brev hitsettes:

”... Det er ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger i forbindelse med salget. Jeg har bodd i huset i 34 år og det har aldri vært problemer med fukt i kjelleren der det malte partiet er. Jeg vil i dette brevet redegjøre for bakgrunnen for at jeg malte denne veggen.

I forkant av salget, malte jeg gulvet og døren inn til rommet. Jeg skiftet da listene langs gulvet og flikket med maling bak listen og et stykke oppover veggen. Bakgrunnen for at jeg flikket det nevnte partiet, var at malingen hadde flasset av etter et rør fra kjøleaggregatet som tidligere var festet her. Røret ga fra seg kondens og malingen flasset, samt at jeg fjernet merker der røret var festet. De gamle listene ved gulvet var svært tørre og hadde ingen tegn til råte – noe som ville være naturlig hvis det hadde vært fukt over lengre tid slik kjøper hevder.

Fageksperter jeg har snakket med, mener at det er normalt med noe fukt i en massiv betongvegg. Det vedlagte bildet viser at når veggen nå ble malt med tett maling, vil ikke betongveggen puste normalt. Dette har ikke noe med dårlig drenering å gjøre og er helt normalt i slike vegger. Jeg viser til vedlagte skisse som bekrefter hvordan dreneringen er på denne eiendommen. Jeg vil spesielt påpeke at huset er bygget på sandgrunn og at denne er selvdrenerende.

Jeg vil presisere at jeg ikke har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger i denne saken.”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedlagt selgers brev fulgte bilde over den malte veggen, samt skisse over boligens drenering **(bilag 13)**.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i saken i e-post til Help Forsikring AS datert 19.12.2012 **(bilag 14)**. I e-posten bemerket selskapet:

"Det vises til tidligere korrespondanse i saken.

Når det gjelder malingen på veggene og vurderingen av § 3-7, opplyser selger at han flikket på nedre del av veggen som følge av malingen hadde flasset av etter et rør fra kjøleaggregatet som tidligere var festet der. Listene langs gulvet hadde ikke antydning til råte, og var tørre i følge selger. Det fremstår som naturlig at disse ville ha vært fuktige dersom det hadde vært tale om fuktgjennomgang over lang tid.

Basert på ovennevnte kan vi ikke se at det foreligger grunnlag for å statuere mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

For øvrig vises det til vårt brev datert 2.11.12.

Avslaget opprettholdes."

Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 27.08.2013 **(bilag 15)**. Det ble i klagen fastholdt at fukt i kjeller og sviktende drenering utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Av kjøpers klage hitsettes:

"... [Kjøper] (heretter kalt kjøper) var på visning på eiendommen høsten 2011. Da kjøper var på visning opplyste selger at det ikke hadde vært noen fuktproblemer i boligen og at kjelleren var tørr.

Kjøper fikk tilslaget på eiendommen til en kjøpesum stor 4 500 000...

... Som en bekreftelse på de opplysningene som ble gitt på visning, ba kjøper om at det ble foretatt en fuktmåling fra selgers side for å være sikker på at det ikke forelå noe fuktighet i kjelleren. Selger foretok en slik måling og bekreftet igjen overfor kjøper at det verken var avdekket noe fuktighet i kjelleren ved målingen samt at det heller ikke hadde vært noe fuktighet i kjelleren i deres eiertid...

... I forbindelse med malerarbeid i kjelleretasjen dagen etter overtakelse avdekket kjøper en fuktig flekk på gulvet på ett av rommene i kjelleren. Ved nærmere undersøkelser ble det avdekket ytterligere to områder som kjentes fuktige samt at malingen på en av de forholdsvis nymalte veggene hadde "boblet ut" ...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Det ble deretter innhentet en fagkyndig vurdering fra Norconsult ved Arnt Ove Roald. Roald avdekket at det var fuktinntregning utenfra gjennom grunnmuren langs gulvet i underetasjen. I følge takstmannen hadde skadene og vanninntregningen pågått over flere år...

... **Sakens rettslige side:**

1. Mangel etter avhl. § 3-8

På visning ble det gitt konkrete og spesifiserte opplysninger fra selgers side om at kjelleren var tørr og at dreneringen var velfungerende (...) Kjøper hadde dessuten grunn til å stole på opplysningene fra selger ettersom selger hadde bodd i boligen i 34 år.

Ettersom det er avdekket at det foreligger fuktgjennomtregning i kjelleren, foreligger det en uriktig opplysning fra selgers side.

Skadeomfanget er omfattende og dette har uten tvil innvirket på avtalen. Som følge av at boligen var eldre ville nettopp kjøper forsikre seg om at dreneringen var velfungerende, og det var derfor kjøper etterspurte opplysninger om dette. Hadde kjøper blitt kjent med at det var fuktgjennomtregning i kjelleren ville de naturlig nok betalt en annen pris for boligen og/eller avstått fra å kjøpe boligen. Denne uriktige opplysningen har innvirket på avtalen uavhengig av aldersbetraktninger jf. LH-2010-20891.

Det anføres at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

2. Mangel etter avhl. § 3-7

Ettersom kjøper avdekket de fuktige områdene i kjelleren dagen etter overtakelse, har det formodningen mot seg at selger, som har bodd i boligen siden byggeår, ikke har vært kjent med problemet. Dette støttes av at takstmannen som har befart skaden mener at fuktinntregningen har pågått over mange år, se side 3 i takstrapporten.

I tillegg har kjøper avdekket at det er flikket/malt i nedkant av veggen langs kjellergulvet, se bilde nr. 13 i den fagkyndige rapporten. Ettersom selger har bodd i boligen siden byggeår, må det aktuelle malingsarbeidet ha blitt utført i selgers eiertid.

Samlet sett viser dette at det ikke er noen rimelig grunn til at selger skal være uvitende om fuktinntregningen.

Som nevnt ovenfor er det på det rene at innvirkningskriteriet er oppfylt.

Det anføres at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7...

... Det er fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 187 157... ”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 10.09.2013 (**bilag 16**). Selskapet viste til sine tidligere redegjørelser i saken.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 20.09.2013 (**bilag 17**). Sekretariatet kom til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om fukt i kjeller og sviktende drenering ved salget, og at skadeforholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at selger ikke hadde gitt uriktige opplysninger om boligens kjeller og drenering, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til fuktinnsig i kjeller og sviktende drenering, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt eiendommen har mangel etter avhendingslovens § 3-7,

Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Help Forsikring AS viser til selger på visning opplyste til kjøper at det aldri hadde vært fuktproblemer i boligen, at kjelleren var tørr og at boligen hadde en velfungerende drenering med selvdrenerende sandmasser. At en slik opplysning ble gitt av selger bekreftes både av selgers brev til kjøper datert 24.04.2012, samt selskapets brev til Help Forsikring AS datert 02.11.2012.

Det fremgår imidlertid av skaderapporten til Norconsult AS v/takstmann Arnt-Ove Roald datert 20.06.2012 at det ble avdekket fuktige områder i kjelleren kun en dag etter overtakelse av boligen. Det er fuktinntregning gjennom grunnmur i samtlige rom i underetasjen, og fuktinntregningen har pågått over tid.

Uavhengig av om selger faktisk har hatt kjennskap til fuktproblematikk i kjeller, er sekretariatet av den oppfatning at skadeforholdet er et forhold som selger ”måtte kjenne til”. Sekretariatet har lagt avgjørende vekt på at fuktinnsiget ble avdekket av kjøper kun en dag etter overtakelse av boligen. Basert på skaderapporten til Norconsult AS legger sekretariatet til grunn at fuktinnsiget i kjeller har vært såpass synlig i selgers eiertid, at det må antas å være grovt uaktsomt av selger at det ikke ble opplyst om skadeforholdet ved avtaleinngåelsen.

En opplysning om fuktinnsig og sviktende drenering er en risikoopplysning ved boligen som en kjøper i alminnelighet har grunn til å regne med å bli opplyst om i forkant av avtaleinngåelsen. Ettersom forholdet ikke ble opplyst til kjøper er det på det rene at selger har holdt tilbake opplysninger om fuktinnsig i kjeller forut for avtaleinngåelsen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet for sekretariatet blir da hvorvidt det har virket inn på avtalen at kjøper ikke har fått opplysninger om fukt i kjeller, jf. innvirkningskriteriet i avhl. § 3 7.

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 det var pågående fuktinnsig gjennom grunnmur i kjeller.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet frem til at en slik opplysning ville ha virket inn på avtalen mellom partene.

Opplysninger om fukt og sviktende drenering er opplysninger som generelt er kjøpsmotiverende for en boligkjøper i alminnelighet. Av nevnte grunn etterspurte kjøper opplysninger om dreneringens tilstand fra selger før avtaleinngåelsen. Dersom kjøper hadde blitt gitt opplysninger om fuktproblematikk, hadde kjøper kunnet justert sin budgivning etter dette. Den mangelfulle opplysningen om fuktinnsig og sviktende drenering har etter dette virket inn på avtalen mellom partene.

Sekretariatet konkluderer med at fukt i kjeller og sviktende drenering utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Sekretariatet tar ikke stilling til utmåling av prisavslag i henhold til avhl. § 4-12.

Sekretariatet vil avslutningsvis bemerke at sekretariatet ikke finner det tilstrekkelig dokumentert at selger har gitt uriktige opplysninger om boligens kjeller og drenering, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet er på lik linje med selskapet av den oppfatning at opplysningen som selger ga om at kjelleren var tørr og at dreneringen var velfungerende, må anses som et uttrykk for selgers subjektive oppfatning av eiendommen, og ikke som en objektiv beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand. Kjøper kan ikke på bakgrunn av denne opplysningen alene legge til grunn at boligens fuktsikring ikke innehar feil. Det foreligger etter dette ingen mangel etter avhl. § 3-8.”.

Selskapet klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) i e-post og brev datert 03.10.2013 (**bilag 18**). Av selskapets klage hitsettes:

”Viser til avgjørelse fra sekretariatet datert 20.09.2013. Selskapet ønsker saken forelagt KFE for en ny vurdering.

Kommentarer til avgjørelsen:

*Selskapet bestrider at vår forsikringstaker kjente eller **måtte** kjenne til fuktproblemet i kjelleren. Vi viser her til ”takstmannsdommen” (Rt-2001-369) hvor det fremkommer at kjente eller måtte kjenne til innebærer et krav om forsett eller grov uaktsomhet hos selger. Det vises også til Dom fra Hålogaland lagmannsrett (LH-2007-188096) hvor det fremgår at ”måtte kjenne til” forutsetter at selger har handlet grovt uaktsomt. Handlemåten må utgjøre et markert avvik fra en forsvarlig opptreden. Videre*

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

at vedkommende må være vesentlig mer å klandre enn ved alminnelig uaktsomhet og at selger har handlet illojalt. Det kreves kvalifisert sannsynlighetsovervekt for å legge til grunn at selger "måtte kjenne til".

Slik selskapet ser saken har vår forsikringstaker gjort langt mer enn hva som kan forventes av en vanlig boligeier. Han har vært opptatt av å ivareta boligen på beste mulig måte. Blant annet har han foretatt fuktsøk i kjelleren uten å oppdage forhøyde fuktverdier. Understreker at selger i denne saken er en helt vanlig forbruker. Ønsker i denne sammenheng å presisere at selger ikke er underlagt noen undersøkelsesplikt. Viser til lagmannsrettens avgjørelse i LA-2008-163369, her heter det: "Selgeren er for det første ikke underlagt noen undersøkelsesplikt av eiendommens tilstand, og loven pålegger ham heller ikke å følge opp vage mistanker om at noe kan være galt, jf. Bergsåker s. 160".

At forholdet blir oppdaget like etter overtakelse er ikke tilstrekkelig for at selger **måtte** kjenne til forholdet. Som det fremgår av klage sendt inn til KFFE oppdaget kjøper en fuktplekk på kjellergulv i forbindelse med oppussing. Dette resulterte i mer inngående undersøkelser og det ble avdekket to steder til som kjentes fuktige. I reklamasjonsrapporten beskriver takstmann Arnt Ove Roald fuktinntregningen som moderat og at den har pågått over tid. Det vil si at misfarging på materialene vil ha endret seg gradvis over lang tid. Det må være klart at dette vil være enklere å oppdage for kjøperne ved oppussingsarbeid enn for selger som har bodd i boligen i 35 år.

Dreneringen er fra boligens byggeår, dvs. 38 år gammel. Dreneringen har således allerede oppnådd forventet levetid og utskiftning er fullt ut påregnelig.

Rettspraksis har erkjent at levetiden for drenering er 20-60 år. Generelt synes det å konkluderes med at drenering over 30 år er ingen mangel. I LH-2010-161853 hadde dreneringen sviktet over tid. Denne var nesten 30 år på salgstidspunktet...

... Det henvises også til LG-2006-49897...

... Det er ikke påvist noen store innvendige skader. Slik undertegnede leser rapporten er det kun kr 9000,- eks. mva til innvendig tørking av mur, skraping, kosting, flikk, maling.

Selskaper er under den oppfatning at opplysningen således ikke er egnet til å virke inn på avtalen, jfr avhl § 3-7, 2 pkt.

For det tilfellet KFE skulle komme til at forholdet utgjør en mangel ber vi KFE ta stilling til prisavslaget størrelse. Selskapet er under den oppfatning at dreneringen i så tilfelle må holdes helt utenfor...".

Help Forsikring AS oversendte sine bemerkninger til KFE ved e-post og brev datert 08.10.2013 (bilag 19). Av kjøpers brev hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Slik vi ser det har KKFE fattet riktig avgjørelse i saken.

Vi opprettholder vårt standpunkt om at selger "kjente eller måtte kjenne til" fuktinntregningen i kjelleren.

Våre kunder oppdaget fuktproblemer dagen etter de flyttet inn og det fremgår av takstrappporten fra Norconsult AS at fuktinntregningen har pågått over flere år. Når våre kunder oppdaget fuktinntregningen så kort tid etter overtakelse er det nærliggende å tro at selger var klar over problemene ved overtakelse. At selger har malt/flikket langs kjellergulvet i et av områdene hvor fuktproblematikken ble synlig for våre kunder, indikerer at selger "kjente eller måtte kjenne til" fuktproblematikken.

Det vises til Rt. 2002-696 hvor Høyesterett knytter kunnskapskravet til en aktsomhetsvurdering hvor det avgjørende er om selger hadde en rimelig grunn til å være uvitende om forholdet. I nærværende sak har selger bodd i eiendommen i 35 år og har videre utført arbeider i området hvor fuktinntregningen lot seg påvise. Slik vi ser det foreligger det derfor ingen rimelig grunn for selgers eventuelle uvitenhet. Det vises også til at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt.

Vi mener videre det er klart at opplysningssvikten hadde innvirkning på kjøpet.

Vi er enige i at en drenering har en teknisk levetid på alt mellom 20-60 år, og at levetiden som er utarbeidet av Norsk Byggforskningsinstitutt er anerkjent i rettspraksis. For en kjøper er det likevel vesentlig å få opplysninger om en drenering fungerer som den skal, eller om utbytting fremstår som nært forestående. I nærværende sak ble våre kunder gitt opplysninger om at kjelleren var tørr og velfungerende, noe som viste seg å være uriktig. Å etablere ny drenering er kostbart. Våre kunder ville ikke inngått kjøpsavtale på like vilkår dersom de hadde blitt gitt opplysninger vedrørende fuktinntregning, og at utskifning av drenering fremsto å være nær forestående.

Selv om våre kunder ikke hadde forventninger om en helt ny drenering, ga opplysningene de fikk i forkant av kjøpet forventninger om en drenering som fungerte som den skulle. Dette kunne den potensielt ha gjort i mange år, uten at dette hadde vært unormalt. Det vises her til at teknisk levetid går helt opp til 60 år, og at dreneringen i henhold til dette kunne fungert i 25 år til. Det blir for snevert å legge til grunn at en drenering som er over 30 år aldri kan utgjøre en mangel. Det må ses konkret på hver enkelt sak og på hvilke opplysninger som har blitt gitt.

I LH-2010-161853, som Protector viser til i sin kommentar, står det at:

"Sviktende drenering etter 30 år ikke er et avvik [kjøper] kunne forvente når boligen ligger i et skrånende terreng, med vannpress på bakre vegg, i et område med dårlig drenerende masser."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Dommen viser at forholdene i saken ble vurdert konkret. I nærværende sak er det, i motsetning til lagmannsrettsdommen, tale om en svakt hellende tomt. Å ha en bolig i et skrånende terreng stiller større krav til håndtering av overflatevann, drenering og fuktsikring rundt bygningen enn hva som er tilfellet for en svakt hellende tomt.

I LG-2006-49897, som det også vises til, var spørsmålet om det forelå en mangel etter avhl. § 3-9, noe som fordrer en helt annen vurdering enn hva som er tilfellet etter avhl. § 3-7. Det vises i den forbindelse til RG-2012-756. I dommen ble det ansett å foreligge en mangel at et vannrør var så dårlig at utskiftning var nødvendig, selv om det var gitt risikoopplysninger vedrørende vanntrykk ved salget samt at røret hadde nådd en alder hvor utskiftning var påregnelig. Det vises her til at rørene var 55 år gamle da kjøpet fant sted og galvanisert jern ifølge Byggforsk byggedetaljblad 700.330 har en teknisk levetid på 15-30 år. Lagmannsretten fant likevel at det forelå mangel ettersom opplysninger vedrørende vannforskyning anses som en helt sentral funksjon ved en bolig. At en boligs drenering fungerer tilfredsstillende utgjør, i likhet med hva som var tilfellet i nevnte dom, en sentral funksjon ved en bolig.

Vi bestrider at dreneringen må holdes utenfor prisavslagens størrelse. Det vises i denne forbindelse til RG-2012-756 og LH-2010-020891 hvor kjøper ble tilkjent prisavslag selv om eiendelens tekniske alder var utløpt.

I motsetning til hva som var tilfellet i RG-2012-756 er ikke dreneringens tekniske levetid utløpt, og det ble heller ikke gitt risikoopplysninger om dens funksjon ved salget.

Utgangspunktet er at prisavslaget skal baseres på utbedringskostnadene, jf. avhendingsloven § 4-12 annet ledd. Selv om det kan tas en standardhevingssfradrag mener vi at dette må være minimalt med tanke på opplysningene som ble gitt vedrørende dreneringen ved salget.

Vi ber om at det tas stilling til prisavslagens størrelse... ”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fukt i kjeller og sviktende drenering utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-7.