

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelser FinKN-2017-032

1.2.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Fukt i kjeller og loft – opplyst egeninnsats – skadeomfang – avhl. § 4-12.

En enebolig i Sarpsborg fra 1985 ble solgt "som den er" for kr 2.525.000 og overtatt av kjøper 22.8.15. Ved salget ble det opplyst om tidligere problemer med dreneringen og at selger hadde reklamert over dreneringsfeil til tidligere eier. Selger opplyste at ny drenering ble utført i 2011 av fagfolk og at han selv hadde stått for isolasjon innvendig og alt innvendig i kjeller, inkludert baderom. I august 2015 oppdaget kjøper fukt i kjeller og reklamerte til selskapet. Kjøper anførte at det forelå vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet var uenig i kjøpers takst og innhentet egen. Selskapet anførte at det ikke forelå mangel, men tilbød et forlik basert på egen takst. Nemnda kom til at det forelå mangel, og utmålte prisavslaget med utgangspunkt i estimat fra selskapets takstmann.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader mellom kr 929.465 og kr 1.620.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers krav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i Inter Hannover Limited.

Klagen til sekretariatet for Finansklagenemnda gjelder:

- fukt i boligens underetasje
- fukt på rafteloft.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 2.525.000 ved kjøpekontrakt (udatert), og overtatt av kjøper den 22.8.15. Boligens byggeår ble opplyst å være 1985.

I prospektet under "Standard" ble det bl.a. opplyst følgende:

Eneboligen innehar en god standard og fremstår som lys og trivelig. Begge badene er modernisert i senere tid.

I selgers egenerklæring ble det krysset av for "ja" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjelleren/krypkjeller?

Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen for eksempel rotter, mus, maur eller lignende?

Kjenner du til om ufaglærte personer har utført innvendige og/eller utvendige arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som tømrer, murer eller lignende?

På det siste spørsmålet ga selger følgende kommentar:

Har selv utført arbeid på begge bad, med veiledning fra og kontroll fra faglært person.

I vedlegg til egenerklæringen opplyste selger bl.a. følgende:

Da vi skulle pusse opp badet i 2010 i underetasjen, hadde vi mistanke m fukt, grunnet lukt. Det viser seg å være fukt i vegg på bad, for å være sikker, rev vi alle vegger i underetasjen. Tok kontakt med protector (eierskifteforsikring), de kom å inspiserte og konstaterte at her var det fukt og noe soppskader. Tok bort isolasjonen. Satt inn 2 stk avfuktere som stod i ca. 2 mnd. Drenerte huset på nytt i 2011.

Kjøpte huset i 2006, det stod i takstrapporten at huset var drenert i 2001, det som viser seg er at det manglet drenering under garasje, som resulterte med at garasjen måtte rives for å få riktig drenering, huset var kun drenert på framside og den ene kortveggen.

Arbeider som er gjort i 2011 i underetasjen

Jeg, KL, har selv utført gjenoppbygging av underetasjen med veiledning og sjekk fra fagkyndige. Dette gjelder rom, bad og vaskerom. Badet gjenoppbygd etter dagens krav til våtrom.

Det ble satt inn ny isolasjon 150 mm i alle vegger i underetasjen. Nye ferdigmalte panelplater i alle rom, samt 14 mm parkett. På alle soverom, walkincloset og bod. Det ble også satt inn rør i rør skap på vaskerom, som går til bad og vaskerom, det ble også satt inn ny 200 L varmtvannsbereder.

I boligsalgsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende under "Konklusjon tilstand":

I senere tid er det utført utbedringer utvendig og innvendig. I 2010 ble det lagt ny drenering med ny Platonplate. Da drenering ble lagt ble underetasje rehabilitert. Det ble nytt bad, vaskerom, boder og soverom. Bad i underetasje og 1. etasje har eier utført det meste av arbeidene. Det er meget vanskelig å kontrollere membranen. Det er for dårlig fall til sluk på begge bad. I sydvegg og østvegg er det oppført nye terrasser av trykkimpregnerte materialer.

Under punktet "Bygning generelt" ble det bl.a. opplyst følgende:

Baderom ble ferdigstilt i 2011. Eier opplyser at arbeidene på bad i 1 og 2 etasje er utført av eier. Eier har fått veiledning av fagmann.

...

Membranarbeider som er utført av eier har tilstandsgrad 2.

I punktet "Grunn og fundamenter" ble det bl.a. opplyst:

Grunnmur er oppført på antagelig støpt såle på oppfylte steinmasser. Grunnmur er pusset utvendig. I underetasjen er det foret ut og tilleggsisolert. TG 1.

Under punktet "Grunnmur" ble det opplyst:

Utforede trevegger med isolasjon er en risikoløsning, spesielt under bakkenivå. Det er viktig at vegger utføres riktig og at drenering fungerer 100 %. TG 1.

Det samme ble opplyst under punktet "Drenering" og dreneringen ble vurdert til TG 1.

Kjøper reklamerte over fukt i kjeller den 13.8.15.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann K datert 4.9.15. Takstmann K konkluderte med at årsaken til fuktproblemene i kjelleren var for grunt plasserte drencrør, samt feil fall på drencrørene. Han opplyste også om problemene med isolasjon på innsiden hva gjaldt vegger under bakkenivå. Takstmann K la til grunn at hele dreneringen måtte skiftes, med 15 cm isolasjon på utsiden. Innvendig mente K at alle våtrommene måtte rives og gjenoppføres da alle rommene hadde vegger mot yttervegg under bakken. Videre at samtlige innvendige vegger under bakkenivå måtte rives, også delevegger og gulv inn mot vegger under bakken. Utvendig ble kostnadene estimert til kr 520.181 inkl. mva. og innvendig kr 723.262 inkl. mva. Hva gjaldt rafteloftet, ble kostnadene estimert til kr 18.000 inkl. mva. Totalt kr 1.385.000.

Selskapet innhentet selgers kommentar knyttet til hva som ble utført av arbeider i hans eiertid, og selger opplyste følgende i e-post av 10.9.15:

Vi fikk en sum av protector for å utbedre skaden. Vi fikk 400.000 kr.

Vi drenerte huset på nytt, gravefirma KJ.

Vi fjernet alle plater og isolasjon på vegger i kjeller.

Satt inn avfuktere og stengte av kjeller i 2 mnd.

Satt inn ny isolasjon og nye plater på vegg.

Selskapet innhentet egen rapport utført av takstmann A-V datert 13.10.15. A-V mente det ikke forelå holdepunkter for at det var noe feil med dreneringen, utover manglende avkutting av grunnmursplast og manglende topplist. Det ble bl.a. vist til at drensrørenes dybde ikke var målt. Han mente at hovedårsaken til fuktproblemene var kondens pga. den innvendige isolasjonen. Han anbefalte å fjerne overflødig grunnmursplast på utsiden og montere topplist. Innvendig anbefalte han å rive utforede vegger og gulv, og montere nytt stenderverk med Rockwool. Hva gjaldt badene, mente A-V at det ikke var nødvendig å rive disse i sin helhet. De samlede kostnadene for utvendig og innvendige arbeider ble estimert til kr 439.990 inkl. mva., og rafteloft kr 9.372 inkl. mva. Totalt kr 449.362 inkl. mva.

Hva gjaldt dreneringen, så mente A-V at tiltakene utvendig med plast og topplist skulle forsøkes først, for deretter å kontrollere grunnmuren nøye. Dersom det skulle vise seg at det var nødvendig å skifte dreneringen, så estimerte han kostnader pålydende kr 325.000 inkl. mva.

Takstmann K foretok deretter en ny befarings av huset, hvor de innvendige kjellerveggene hadde blitt åpnet opp i sin helhet. Det ble i den forbindelse utarbeidet en ny rapport (tilleggsrapport til den opprinnelige) datert 23.11.15. Takstmann K avdekket at betongmuren kun var 4,5 cm tykk og at det hovedsakelig var treverk som utgjorde de bærende konstruksjonene. Det ble avbildet at fukten på treverket befant seg nederst mot gulvet, samt utover gulvet ca. 1 m ut fra veggen. Videre viste K til at forsåpning medførte at betonggulvet måtte rives opp. Takstmann K var av den oppfatning at det, basert på skadebildet etter å ha revet innvendige vegger, var dreneringssvikt som var skadeårsaken. Fordi betongmuren var tynnere enn først antatt, og at hovedkonstruksjonen bestod av treverk som måtte skiftes, ble kostnadene innvendig høyere enn først antatt. Utvendige kostnader var uforandret, men innvendig ble de oppjustert fra kr 723.262 inkl. mva. til kr 1.602.000. De totale utbedringskostnadene var således kr 1.620.000.

Selskapet innhentet kommentar fra sin takstmann den 4.3.16, hvor det ble opplyst bl.a. følgende:

Drenering:

På bakgrunn av bilder og beskrivelser i den siste rapporten til takstmann K anbefales det at dreneringen legges på nytt. I min rapport har jeg lagt til grunn kr 325.000 inkl. mva. til ny drenering. Jeg mener fortsatt dette er tilstrekkelig og kan om nødvendig påta meg dette oppdraget ved hjelp av lokale underleverandører.

Bærevegger:

K skriver at bæreveggene mot terreng er bygget opp av 45 mm betongelementer med innvendig bindingsverk. Sistnevnte er råteskadet og må skiftes. Dette innebærer at man må etablere midlertidig bæring under utskiftning av bærende vegger. Det blir en del tilleggsarbeider ut over hva jeg beregnet i min første rapport, herunder bl.a. på bad og med delevegger, himling etc.

Arbeidene knyttet til utskiftning av bærevegger er beregnet til kr 180.000. Totalt er utbedringskostnadene da beregnet til kr 604.465 inkl. mva. (kalkylen fra min rapport på kr 439.990 – kostnader for arbeid med eksisterende drenering kr 15.525. Dvs. kr 424.465 (pluss) kr 180.000.

Kjøper innhentet så ett nytt notat fra takstmann K datert 23.11.15, hvor K kommenterte hvorfor han hadde estimert kr 520.000 inkl. mva. for drenering, dette var pga. riving av terrasser og tilkomst med maskiner. Videre opplyste han at det var beregnet 50 lm med drenering fordi den skulle føres til nærmeste overvannskum. Takstmann K opplyste også at han ikke kunne se at

takstmann A-V hadde kommentert forsåpningen på gulvet og behovet for pigging ved hans oppjustering på kr 180.000.

Selskapet tilbød et forlik pålydende kr 425.000.

Kjøper anførte at det forelå vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene estimert av takstmann K til kr 1.620.000 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12 annet ledd. Det ble vist til takstmann Ks uttalelser og kjøper anførte at disse kostnadene måtte anses som nødvendige utbedringskostnader. Videre ble det vist til at selskapets takstmann uttrykkelig måtte påta seg risikoen for at de enkelte tiltakene eventuelt ikke lot seg gjennomføre slik han hadde estimert, f.eks. at terrassen og inngangspartiet ikke lot seg remontere etter demontering, og at han f.eks. ikke ville støte på fjell under utskiftningen av dreneringen.

Selskapet anførte at den rimeligste og forsvarlige utbedringsmetoden skulle legges til grunn ved vurderingen, jf. rettspraksis. Selskapet var således av den oppfatning at prisestimatene fra A-V skulle legges til grunn. Videre viste selskapet til opplysningene i salgsdokumentasjonen om at selger hadde tilleggsisolert og innredet underetasjen selv, og var av den oppfatning at dette var en risikoopplysning selv om selger hadde opplyst at arbeidet var utført etter rådføring og kontroll av fagfolk.

Finansklagenemnda Eierskifte begrunnelse

Selskapet har tilbudt klageren kr 425.000. Tilbudet var opprinnelig knyttet til innvendige utbedringsarbeider, men er senere angitt å gjelde utbedring av dreneringen.

Salgsdokumentasjonen inneholder ifølge selskapet så tydelige risikoopplysninger om innvendige konstruksjoner at klageren ikke kan kreve noe for innvendige utbedringer. Nemnda er enig med selskapet i dette. Det er opplyst at selgeren selv som ufaglært har gjort alt arbeid innvendig i kjelleren, inkludert baderom, og det er tydelig anmerket at den innvendige utføringen utgjør en risikokonstruksjon, særlig under bakkenivå. Selv om selgeren opplyser å ha gjort arbeidene under veiledning av fagmann, mener nemnda at klageren må ha risikoen for disse. Nemnda ser det derimot slik at klageren ikke har overtatt risikoen for grunnmurens mangelfulle konstruksjon og tilstand. Det er avdekket at huset har en uvanlig dårlig grunnmur, og at det i det vesentlige hviler på trekonstruksjoner. Huset er opplyst å være bygget i 1985, og feil og svakheter knyttet til grunnmuren inngår etter nemndas syn i mangelen og prisavslaget. Selskapets takstmann oppgir kr 180.000 for utbedring av grunnmuren. Videre anslår takstmannen kostnadene til utbedring av dreneringen, som selskapet har akseptert ansvar for, til kr 325.000. Han er villig til å utføre dreneringsarbeidet for denne summen. Til sammen blir dette kr 505.000.

Feilen på loftet er taksert til under kr 10.000. Nemnda tar ikke dette beløpet med separat. Utbedring av drenering og grunnmur vil kunne innebære en viss standardforbedring, og kostnadene knyttet til loftet kan anses avregnet mot denne. Klageren tilkjennes etter dette kr 505.000.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskifte konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Thomas Iversen og Cecilie Asak Oftedahl.