

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2017-496

1.9.2017

**AmTrust Europe Limited**

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

Eldre bolig – fukt/feil ved drenering – råteskader på tak – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En bolig i Jevnaker kommune oppført i 1941 ble solgt for kr 1.600.000 i 2014. Ved salget ble det bl.a. opplyst at drenering var skiftet i 2009, men det ble påpekt at kjellergulv og nedre del av grunnmur hadde påregnelig indikasjon på fukt. Kjøper merket etter overtakelsen fuktlukt i kjeller, og oppdaget senere et notat fra graver til et tidligere salgsledd, som sa at dreneringen ble lagt feil da denne ble skiftet i 2009. Det ble også avdekket omfattende råteskader på taket. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om boligen, og viste til at selger selv hadde foretatt arbeider hvor råteskadene ble avdekket. Kjøper anførte i tillegg at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, og viste til at utbedringskostnadene utgjorde over 30 % av kjøpesummen. Selskapet avviste ansvar, og anførte at selger ikke hadde kjent til noen feil, og at det ikke var nødvendig å utbedre boligens drenering. Nemnda kom til at saken reiste bevisspørsmål som gjorde at den ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 532.166, takstkostnader kr 20.032, samt forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av fukt/feil ved drenering og råteskader på tak er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1941, med tilbygg fra 1971 og vindfang fra 2009.

I verditaksten som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst om følgende:

Drenering rundt boligens fundamenter skal være skiftet 2009 og plast fuktsperre er påført grunnmur før gjenfylling.

*Vedlikehold:*

Kjellergulv og nedre del av grunnmur har påregnelig indikasjon på fukt.

...

Tretrapp mot kjeller har råteskader i vange mot grunnmur.

...

Det er stor kjeller, gulv har indikasjon på fukt.

Under verditakstens punkt "*Takkonstruksjoner*" fremgikk det:

Begge yttertak er med gammel flat betongtakstein, antatt fra byggeår første byggetrinn.

...

*Vedlikehold*

Yttertak har gammel takstein, takrenner og beslag

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2012. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til feil ved drenering, fuktinnsig, etc., med følgende kommentar:

Fuktmerker i kjeller (gammel del)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1.600.000, og overtatt av kjøper den 31.5.14. På overtakelsen luktet det diesel i kjelleren fordi selger hadde sølt en kanne med diesel. Da lukten forsvant, merket kjøper fuktlukt, merker på veggen og maling som flasket.

Det ble innhentet et notat fra håndverker A som hadde utbedret dreneringen i 2009, som var adressert til tidligere salgsledd, datert 30.4.09:

Som jeg gjorde oppmerksom på da vi gravde, er det en svakhet i forbindelse med utvendig kjellernedgang og ved inngangspartiet. Begge disse områdene er fundamentert på grov stein, slik at vi ikke kan garantere at grunnmursplasten er lett rundt disse områdene. Eventuell inntrenging av vann kan jeg således ikke garantere mot.

Kjøper innhentet takstrapport fra takstmann GA, hvor følgende fremgikk:

Omlegging av drenering vil som regel bedre forholdene i en gammel fuktig kjeller, men ikke alltid løse problemet fullstendig, fordi undersiden av veggfundamentet og betonggulvet står i direkte kontakt med fuktig grunn som følge av den byggeskikken som var gjeldende da huset ble oppført. Her er det imidlertid beskrevet at dreneringen i prinsippet er ny mens entreprenør A uttaler at arbeidet er feilslått på sentrale punkter. Uttalelsen om at kjelleren ble drenert i 2009 anføres som svikt, med henvisning til A beskrivelse om at arbeidet er feil utført og etter vår forståelse ikke har særlig funksjon.

Nødvendige utbedringstiltak ble estimert av GA til kr 420.768.

Selskapet innhentet en egen takstrapport fra takstmann V, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

I notatet til A kommer det frem at kjelleren er bygget over en steinfylling. Det antas derfor at grunnen under boligen er tilstrekkelig drenerende og at grunnvann derfor i utgangspunktet ikke skal være et problem for kjelleren.

Undertegnede er ikke kjent med hvor god dreneringen er i nedre jordegård, men det antas at jorde påfører grunnmuren et ekstra fuktpress.

Takstmann V påpekte at det ikke var dokumentert fuktinnsig som følge av ufullstendig drenering, men at det hadde forekommet tilsig av store mengder vann i kjeller som en følge av at boligen var bygget i bunn av et relativt stort jorde. Forholdet kunne utbedres ved å etablere en drenerende grøft i jordekanten, samt etablere rotoravfukter, estimert til kr samlet 135.872.

Sommeren 2015 begynte kjøper å utbedre boligens tak, og oppdaget i den forbindelse råteskader på takbjelker, bjelkeutstikkene, toppsvill og i etasjeskiller. Det ble innhentet takstrapport hvor kostnadene for utbedring ble estimert til kr 139.187. Arbeidene ble senere utført for kr 111.399.

Kjøpers håndverkere bekreftet skriftlig at råteskadene var så omfattende at selger helt sikkert burde ha sett disse når selger hadde foretatt arbeidet på boligen.

Selger nektet for kjennskap til råten. Partenes takstmenn var uenige om nødvendige kostnader og tiltak for å utbedre skadene på boligen.

**Kjøper** har i hovedsak anført at selger kjente eller måtte kjenne til både fukt i kjeller, svikt i dreneringen og råten, jf. avhl. § 3-7. Det ble særlig vist til at det kom så mye fukt inn i kjelleren at selger må ha kjent til at problemet var så stort at dreneringen var sviktet. Det ble videre vist til at det var utført arbeider i umiddelbar nærhet til råteskadene på taket. Videre ble det anført at det var gitt uriktige opplysninger om dreneringen, jf. avhl. § 3-8. Det ble i tillegg anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forventet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde ca. 33 % av kjøpesummen.

**Selskapet** har anført at selger ikke kjente til noen feil ved boligen og at det derfor ikke forelå mangler, jf. avhl. § 3-7. Videre har selskapet anført at det er ikke var bevist svikt i dreneringen, og at lokale utbedringer kunne foretas for å forhindre fukt. Det var også gitt risikoopplysninger om fukt i kjelleren. Det ble videre vist til at taket var gammelt og at det måtte påregnes kostnader her. Selskapet mente på denne bakgrunn at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda finner det vanskelig å danne seg et tilstrekkelig godt bilde av de faktiske omstendighetene til å kunne avgi en begrunnet avgjørelse i saken. Vanskene gjelder først og fremst den delen av klagen som knytter seg til drenering og fuktig kjeller. Det synes klart at det er gitt uriktig eller misvisende opplysning om ny drenering fra 2009, idet utførende håndverker selv har opplyst at den nye dreneringen på et sted ikke ville fungere fullgodt. Samtidig er det gitt flere opplysninger i salgsdokumentasjonen om fukt i vegger og gulv i kjelleren. Det er ikke klart om de stadige problemene med fukt i kjelleren skyldes innsig av vann som følge av dårlig drenering, eller om problemene helt eller delvis skyldes oppsug av fukt fra grunnen og kondens i kombinasjon med manglende lufting og ventilering. Begge disse årsaksforholdene er oppgitt i sakkyndige rapporter som er lagt frem, uten at nemnda kan konkludere med at det ene er mer korrekt enn det andre. Det er dermed heller ikke mulig for nemnda å ha noen begrunnet mening om kostnader forbundet med avhjelp av fuktproblemet. I tillegg til det fuktproblemet som er til stede hele tiden, har det også vært en hendelse med innsig av større mengder vann i kjelleren under snøsmelting. Det er uenighet mellom de sakkyndige om hva som er nødvendig for å hindre at dette gjentar seg. Spørsmålet er om omlegging av dreneringen er et nødvendig og tilstrekkelig tiltak, eller om en grøft mot det tilstøtende jordet vil avhjelpe problemet. Det er for øvrig også reist tvil om forsvarligheten av å forsøke med ytterligere drenering rundt huset på grunn av risiko for skade på grunnmuren.

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Ifølge punkt 5 femte ledd i saksbehandlingsreglene som gjelder for saker brakt inn for Finansklagenemnda før 1. januar 2017, kan en sak avvises fra behandling dersom den *"vanskelig lar seg behandle uten spesiell sakkyndig kompetanse, åstedsbefaring, gransking eller annen bevisvurdering som er uegnet for nemnda"*, eller dersom *"saken for øvrig ikke egner seg for skriftlig saksbehandling eller nemndsbehandling"*. Saken er brakt inn for nemnda i 2016, og reguleres derfor av disse reglene. Nemnda er kommet til at de nevnte bevismessige uklarhetene tilsier at saken bør avvises.

Klagen over råteskader på taket volder ikke samme uklarhet. Klagen må likevel ses som en helhet. Nemnda er kommet til at saken må avvises i sin helhet.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Saken avvises.

*Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*