

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-001

7.1.2019

Protector Forsikring ASA

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

Fukt i kjeller – opplyst om ufaglært arbeid – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Molde kommune oppført i 1937 ble solgt "som den er" for kr 3 410 000, og overtatt av kjøper den 17.3.17. Ved salget ble det bl.a. opplyst at kjelleren var innredet av ufaglærte, arbeidene var ikke byggemeldt, dokumentasjon manglet, og at ufaglærte hadde gjort dreneringsarbeider ved to sider av boligen. I desember 2017 oppdaget kjøper fukt i kjelleren. Fagkyndige konkluderte med at årsaken var svikt ved boligens drenering. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om at arbeidene ved kjelleren og fuktsikringen var mangelfulle, og at avviket uansett var vesentlig. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til at selger ikke var kjent med feil, og at det samlede opplysningsbildet ved salget tilsa at avviket heller ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 699 962, krav om erstatning for husleietap kr 48 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av fukt i kjeller, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1937.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Opprinnelig kjeller er ombygd til boligetasje med egen inngang, nye våtrom, kjøkken og overflater. (Dette er ikke omsøkt til Molde kommune.)

...

Boligen er oppført i 1937 etter datidens byggeskikk med bindingsverksvegger og valmet tak. Boligen skiftet eier sommeren 2016 og blitt gjenstand for omfattende ombygging og modernisering både utvendig og innvendig, opprinnelig kjeller er ombygd til boligetasje med egen inngang, nye våtrom, kjøkken og overflater. Mye av arbeidet er utført på dugnad uten dokumentert fagkompetanse og har derfor svakheter som rapporten har beskrevet.

...

Megler har mottatt tegninger fra Molde kommune, men ikke tegning fra innvendig planløsning. Megler kan da ikke sjekke at bruken av rommene er godkjent. Kjelleren er innredet til leilighet men ikke rapportert om bruksendring til Molde kommune. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Ved salget ble det fremlagt boligsalgsrapport utarbeidet av takstmann B. Fra opplysninger i boligsalgsrapporten hitsettes:

Grunnmur, fundamenter (...) Drenering og fuktsikring (...) Registrert noe utskiftning/montering av grunnmursplast. Ifølge eier er drenering skiftet på 2 sider av boligen, dokumentasjon på faglig utførelser er ik...

...

Til tross for grundig gjennomgang av eiendommen på nivå 1, det vil si uten inngrep i bygningskroppen eller flytting på innredning, kan likevel ny eier avdekke feil som ikke var mulig å avdekke ved takstmannens befaring.

...

Ved graving i grunnen kan det avdekkes feil ved montering av utvendig fuktsikring av grunnmur, og ved takrennenedløp som går ned under terreng kan det avsløres manglende rør, feilmontert rør som i utgangspunktet skal lede vann bort fra grunnmur.

...

Vaskerom – Underetasje (TG2)

Overflater himling (...) Overflater vegger (...) Overflater gulv: Foreligger få opplysninger om fuktsikring av kjeller ved benyttelse av boligrom. Ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring.

...

Fukt i tilleggende konstruksjoner (TG2)

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone.

...

ROM UNDER TERRENG

Overflater vegger - Underetasje: Rommet er innredet av nåværende eiere til boligformål, tidligere var dette grovkjeller. Hovedsakelig panelkledd, platekledd og tapetserte veggflater (soverom).

Overflater himling - Underetasje: Platekledd, panelkledd- eller foliekledd tak ess plater (soverom).

Vurdering og begrunnelse TG 2

- Overflater vegger - Soverom - Underetasje: Dokumentasjon av utførelse mangler.

Tiltak

- Overflater vegger - Soverom - Underetasje: Foreligger få opplysninger om fuktsikring av kjeller ved benyttelse til boligrom. Ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring.

...

Konstruksjon

Fuktmåling er utført med hammerelektrode eller tilsvarende. Dersom ikke fukt er påvist ved måling, er det foretatt hulltaking for kontroll. Dersom oppdragsgiver har valgt bort hulltaking, er det oppgitt. Det er sjekket for skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Konstruksjon og materialers egnethet og risikopotensiale er vurdert.

Nåværende eier har bygd om underetasje fra opprinnelig grovkjeller til boligareal og betraktes som totalt ombygd.

Vurdering og begrunnelse

- Underetasje: Dokumentasjon av utførelse mangler.

Vaskerom med 196 cm. himlingshøyde.

Tiltak

Underetasje: Foreligger få opplysninger om fuktsikring av kjeller ved benyttelse til boligrom. Ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring.

...

GRUNNMUR, FUNDAMENTER (TG2)

Funksjonen av drenssystemet og fuktsikringen er vurdert, sett i sammenheng med eventuelle observasjoner fra rom under terreng.

Det antas at dreneringen er forskriftsmessig utført når boligen ble bygget med drenerende steinfylte masser og drenerende rør for å lede grunnvann og takvann bort fra boligen i hht. gjeldene forskrifter.

Dette er et område som naturlig nok er vanskelig å kontrollere. Eventuelle svekkelser i drenering gir normalt utslag i fuktgjennomslag til murvegger, men kan også skyldes kapillært oppsug fra grunnen.

Vurdering og begrunnelse

Registrert noe utskifting/montering av grunnmursplast.

Ifølge eier er drenering skiftet på 2 sider av boligen, dokumentasjon på faglig utførelse er ikke fremlagt.

Tiltak

Gjennomsnitt TG 2.

I takstmannens beregning av boligens tekniske verdi var det gjort et fradrag på kr 780 000 som følge av *"utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler"* av antatt nybyggkostnad på kr 2 745 566.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid boligen siden 2016, men aldri bebodd denne. På spørsmål om kjennskap til fukt i kjeller, hadde selger krysset *"nei"*. På spørsmål om kjennskap til *"om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år"* hadde selger krysset *"Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad"*, og bemerket:

Drenert øst, sør

Det ble videre opplyst i egenerklæringen at kjelleren var innredet i selgers eiertid, og at arbeidene ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene.

Boligen ble solgt "som den er " for kr 3 410 000 ved kjøpekontrakt datert 14.3.17. Overtakelse fant sted 17.3.17.

I begynnelsen av desember 2017 oppdaget kjøper fukt i kjelleren. Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring som innhentet rapport fra takstmann A.:

Tilstoppet/manglende drenering er hovedårsak til skade. Kunde prøvde å grave ned til dreneringen i helgen, men kom ikke under sålen på grunn at det må sprenges for å komme under sålen.

...

Virker som at gulvnivået har blitt senket i leiligheten. Det virker som at dreneringen ikke er blitt senket tilsvarende.

Den 21.12.17 fremsatte kjøper reklamasjon overfor selskapet. Takstmann B. som utarbeidet boligsalgsrapporten ble deretter kontaktet og ga en uttalelse om sine undersøkelser før salget. På spørsmål fra kjøper om det ble foretatt fuktsøk med hammerelektroder eller hulltaking ved befaringen, oppga takstmann B. at det ikke ble foretatt inngrep.

Selskapet gjenga forklaring fra takstmann B.:

I min boligsalgsrapport er faremomentene ved innredning av kjeller beskrevet på mange sider, blant annet at arbeidet er gjort på dugnad, av ikke dokumenterte fagfolk og at dokumentasjon mangler, ref. bl.a.: 1.1, 1.12, 1.1.8, 5.11 og 20.1.4. Det fremkommer at bruksendring ikke er foretatt, med andre ord ett ikke godkjent tiltak. Hele rapporten min advarer en kjøper om faresignalene med kjeller, videre har samtlige TG 2 i punktene jeg referer til. Under punkt 20.1.4 står det ettertrykkelig med TG 2 anmerkning at ifølge eier er det foretatt utbedringer av drenering på to veggflater og fremgår at dokumentasjon på faglig utførelse mangler.

Ved min befaring var knapt arbeidet ferdigstilt, det ble foretatt fuktkontroll på overflater uten inngrep, den fuktigheten som fremkommer nå var derfor ikke etablert.

Det er videre trukket kr 780 000,- i ufagmessig utførelse og elde for denne boligen med en tekniskverdi på kr 2 795 000,- Eier betalte kr 3 410 000,- altså kr 615 000,- over teknisk verdi som indikerer at eier ikke har vurdert tilstanden på denne boligen tilstrekkelig ut fra rapportens klare risikovurderinger.

Kjøper engasjerte deretter takstmann N. for en nærmere vurdering av forholdene. I hans rapport av 22.5.18 het det bl.a. at:

Besiktigelse med påvisning av de påberopte forhold er foretatt. På dette tidspunkt var det regnbyger, ca. 5 plussgrader og normalt dagslys. Følgende forhold ble påvist:

3.1 Utvendig

På østsiden har kjøper gravd opp mot husets grunnmur ned til drenerørrene. Det er konstatert at dreneringen ligger ca. 15-20 cm høyere enn overkant innvendig gulv i soverom i kjelleren. Det er benyttet rør med diameter 75 mm. Det er foreløpig ikke gravd opp ved fasade sør, men det er grunn til å tro at dreneringen ligger omtrent på samme nivå, altså høyere enn innvendig gulv også her. Det er ikke kjent hvor dreneringen har avløp. Byggegruben er delvis sprengt ut i fjellgrunn slik at det er smalt og utfordrende å komme til å grave på østsiden. Det er derfor gravd for hånd på denne siden av huset. Etter vår besiktigelse har kjøper fortsatt gravearbeidet, og opplyser at de har kommet ned på fjell under drenerørrene. De har valgt å sprengre med trollkraft i grøften for å senke drenerørret dypere ned.

3.2. Innvendig u-etg.

Det er utleieleilighet i kjelleren og det har stått vannspeil på laminatgulvet i flere rom. I soverom, stue/kjøkken er det i tillegg fuktopptrekk og oppsvulmende veggplater. I badrom med flislagt vegger og gulv er det ikke synlige skader, men med fuktindikator er det konstatert utslag på fukt i nederst i østvendt yttervegg der dreneringen ligger for høyt. Det er derfor overveiende sannsynlig at det er skadelig fukt inne i badeveggen.

...

Spesielt vedr. denne saken

Vår vurdering er at årsaken til vanninntrenging og innvendige følgeskader er at dreneringen ligger høyere enn innvendig gulv, dvs feil lagt drenering. Drenerørrene ligger ca. 15-20 cm høyere enn innvendig gulv, det er benyttet rør med for liten diameter og takvann er ikke lagt i separate rør, men koblet inn på drenerørrene. En må forvente at drenering har fagmessig god utførelse som angitt i for eksempel Sintef/Byggforskserien blad 514.221.

Det konkluderes her med at dreneringen ikke er fagmessig utført og at det foreligger avvik i forhold til referansenivå.

...

Det legges til grunn utbedring ved oppgraving, senking av grøft, ny drenering, tilbakefylling og tilstelling på to sider av huset: øst og sør. Ny drenering må settes til fungerende avløp, det forutsettes at det finnes eksisterende tilnyttning som kan benyttes videre. Det forutsettes videre støp av ny utvendig betongplating fasade sør, samt utbedring av innvendige følgeskader i kjeller. Normal reparasjonstid ansettes til ca. 4 mnd. Kjellerleiligheten vil bli ubeboelig i denne perioden, det er derfor beregnet husleietap.

...

De er beregnede kostnader er angitt i detaljert kalkyle i vedlegg, samlet kr 597 970,- eks. mva. Med tillegg for 25% mva. blir totalkostnaden avrundet kr 747 500,- inkl. mva.

Ifølge selskapet var selger ukjent med fuktinnsig i kjelleren. Det ble vist til at arbeidene var gjort etter beste evne som ufaglært.

Kjøper har i korte trekk anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger og takstmann B. har gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at avviket i alle tilfeller var så stort og upåregnelig at det foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 699 962, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd, samt erstatning for tapt husleieinntekt på kr 48 000, jf. avhl. § 4-14, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist ansvar i saken. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med de påreklamerte forhold, og opplysningsbildet tatt i betraktning foreligger det heller ikke ansvarsbetingende opptreden fra takstmannen eller et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet bemerket at det ikke forelå klare bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til at dreneringsarbeidene var mangelfulle, jf. avhl. § 3-7. Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum viste sekretariatet til opplysningene som ble gitt ved salget, og konkluderte med at det ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. For at det skal foreligge en mangel, må en kunne gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Kjøper har anført at selger må ha forstått at dreneringsarbeidene på øst- og sørsiden av boligen var mangelfulle da gulvnivået i kjelleren var blitt senket under det laveste nivået for dreneringen. I klagen til nemnda er det presisert at selger hadde opplysningsplikt om at det ved senking av gulvet i kjelleren ikke samtidig ble foretatt en tilsvarende senking av drenerørene da selger la den nye dreneringen.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Slik vi forstår selskapets tilbakemeldinger var ikke selger kjent med fuktinnsig, og det er vist til at arbeidene ble utført etter beste evne. Sekretariatet vil vise til at det ble opplyst at samtlige arbeider både ved drenering og innredning av kjeller ble gjort av selger som ufaglært. Riktignok har selger etter vårt syn en opplysningsplikt om konkrete feil ved arbeidet, selv om det er opplyst om ufaglært egeninnsats. Se bl.a. FinKN-2012-464. Slik saken er dokumentert, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter som skulle tilsi at selger som ufaglært var kjent med at utførelsen var mangelfull, jf. FinKN-2014-304. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på at selger ev. hadde annen bygningserfaring som allikevel skulle tilsi at han "måtte" forstå at arbeidene ikke holdt mål.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til det sekretariatet her fremholder, og har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det vises særlig til at selger opplyste om at det var utført ufaglært arbeid både ved dreneringen og innredningen av kjelleren, og nemnda kan ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til at dreneringen var feil utført. Selv om arbeidene etter kjøpers oppfatning i det ytre fremsto som å ha god kvalitet, kan ikke nemnda se at selger har gitt uttrykk for at han hadde særlig fagkompetanse om de utførte arbeidene.

Det er også anført at takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende ved at han ikke har fulgt mandatet som fremgår av boligsalgsrapporten. Nemnda bemerker at det følger av retts- og

nemndspraksis at selger identifiseres med takstmannen som har utarbeidet boligsalgsrapporten til bruk ved salget.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av takstmannens forhold:

I utgangspunktet må kjøper kunne stole på at takstmannen har utført de undersøkelser som fremgår av hans mandat, med mindre annet er opplyst. Ethvert avvik fra mandatet må etter vårt syn anses kritikkverdig, men bestemmelsen fordrer imidlertid en opptreden som er grovt uaktsom. Følgelig må det et markant avvik til før takstmannens opptreden er ansvarsbetingende. Sekretariatet vil i den anledning vise til FinKN-2017-149, hvor takstmannens mandat i boligsalgsrapporten var at "Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres". I saken hadde takstmannen unnlatt å inspisere sluket, og dermed ikke avdekket manglende klemring. Fra nemndas avgjørelse hitsettes:

"Det er etter nemndas syn heller ikke grunnlag for å konstatere mangel etter avhl. § 3-7 begrunnet med grov uaktsomhet fra takstmannens side ved utarbeidelse av boligsalgsrapporten. Den forsømmelsen som takstmannen eventuelt gjorde seg skyldig i ved ikke å inspisere sluket, er ikke av en slik karakter at man kan si at takstmannen kjente eller måtte ha kjent til manglende klemring i sluket. En forsømmelse av å gjøre en inspeksjon som normalt skal gjøres, er av en annen karakter enn en unnlattelse av å anmerke et forskriftsstridig forhold som takstmannen må ha sett, slik som i FinKN-2012-571 og FinKN-2014-288, hvor takstmannens unnlattelse av å anmerke forskriftsstridig innkledning av pipe ble ansett omfattet av avhl. § 3-7."

Sett i lys av ovennevnte nemndsuttalelse, kan det etter vårt syn ikke anses som et markant avvik fra forsvarlig opptreden at takstmannen unnlot å opplyse om at hulltaking ikke var foretatt. Vi vil påpeke at manglende etterlevelse av mandatet i rapporten må vurderes som klanderverdig, men i dette tilfellet ikke grovt uaktsomt i relasjon til kunnskapsvilkåret i avhl. § 3-7 1. pkt.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder da det er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda bemerker for øvrig at den uansett ikke kan se at den manglende opplysningen om at hulltaking ikke var foretatt, ville være egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Det vises til at det både i prospektet, egenerklæringsskjemaet og boligsalgsrapporten er gitt en rekke risikoopplysninger. Blant annet fremheves det flere steder at arbeidene er gjort av ufaglærte, at det er manglende dokumentasjon på utførelsen samt at kjelleren ikke er byggegodkjent. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Utbedringskostnadenes størrelse er oppgitt å være i underkant av kr 700 000. Sett i lys av de opplysningene som ble gitt ved salget, er flere av kostnadene påregnelige. Slik denne saken ligger an, finner nemnda det ikke nødvendig å drøfte hvor stor del av utbedringskostnadene som var påregnelige og legger til grunn at det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Som fremholdt av sekretariatet, vil spørsmålet om avviket er så markant upåregnelig at lovens vesentlighetskrav er oppfylt, bero på en helhetsvurdering hvor momenter som blant annet salgssituasjonen, feilens art og betydning samt boligens karakter og standard vil være av avgjørende betydning. Ved salget var det opplyst at samtlige arbeider i underetasjen var utført av ufaglærte, noe som innebærer at risikoen for omfattende feil og mangler er stor da utførelsen er gjort uten byggefaglig innsikt og håndverksmessig kompetanse. Slik nemnda ser det, måtte kjøper følgelig forvente at arbeidene kunne være amatørmessig og mangelfullt utført. Det var da ikke upåregnelig at det forelå avvik ved utførelsen med tilhørende følgefeil. I salgsdokumentasjonen var det for øvrig opplyst at det kun var utført dreneringsarbeider på to av boligens fire sider. Dreneringen måtte da forventes å være fra byggeåret på to av boligens sider, noe som tilsa at det var påregnelig med oppgraderinger og eventuelle skjulte følgeskader. I

boligsalgsrapporten var rom under terreng og dreneringen gitt tilstandsgrad 2, noe som indikerer middels kraftige symptomer på svikt. For så vidt gjelder innredningen av kjelleren, var det ved salget opplyst at denne ikke var omsøkt hos bygningsmyndighetene og at det heller ikke forelå dokumentasjon på utførelsen.

Etter en skjønnsmessige helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene er riktignok høye, men sett i lys av de risikoopplysningene som var gitt ved salget kan ikke nemnda se at det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).