

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-005

7.1.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved drenering og grunnmur – risikoopplysninger – innvirkning – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Sveio kommune oppført i ca. 1950 ble solgt "som den er" for kr 2 080 000 og overtatt av kjøper 1.2.15. I november 2017 oppdaget kjøper fuktinntrengning i kjeller og at vann ble stående på plenen i hagen. Kjøper fremsatte krav mot selger og anførte at opplysningsplikten var misligholdt, ettersom det var opplyst i salgsdokumentene at det var drenert rundt boligen i 2002. Kjøper hadde imidlertid avdekket at ikke alle sidene hadde blitt drenert i 2002. Selskapet avviste kravet under henvisning til at kjøper ikke hadde grunn til å stole på opplysningene i salgsdokumentene, da det var gitt motstridende opplysninger. Det var også gitt risikoopplysninger om fukt og saltutslag i kjelleretasjen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 671 375, krav om erstatning for tapt leieinntekt kr 54 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av avvik ved drenering og grunnmur, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Sveio kommune oppført i ca. 1950.

I salgsprospektet var det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen er påkostet og modernisert senere år.

Betydelig oppgradert innvendig ca 2002, samt ny drenering, kledning og vinduer ca 2003.

I boligsalgsrapporten under "*konklusjon tilstand*" var det opplyst:

Boligen har enkelte tilstandssvekkelser hovedsakelig pga. alder og ufagmessig utført arbeid.

Det ble registrert fukt i kjeller og vinduene utvendig har feil utførelse på vannbord over og under vindu.

Det sørligste delen av balkongen har svak fundamentering.

"Grunnmur" var vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 med følgende opplysninger:

Grunnmur i betong med sparestein.

...

Normal elde og slitasje, tg. pga. alder. TG: 2

...

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 – 60 år.

"Drenering" var vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 med følgende opplysninger:

Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt rundt grunnmur av stein og fuktsikring av grunnmur med knotteplast.

Vedlikehold: Drenasje og fuktsikring på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid. Slik at konsekvensen ved svekket eller feil på drenasjen og fuktsikringen, kan gi fuktskader i utforede vegger.

Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av veggen.

Svakheter eller feil på drenasjen kan gi fukt og saltutslag på innvendige overflater.

Antatt normal elde/slitasje på evt. drens.

Det mangler topplst på grunnmursplasten, eier opplyser at det er gravd opp og montert knotteplast. Det ble registrert fukt og saltutslag i kjeller ved trappen og veg mot vf.

Levetider: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 – 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 – 5 år.

Under punktet "*rom under terreng*" var det beskrevet:

Drenasje og fuktsikring på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid. Slik at konsekvensen ved svekket, eller feil på drenasjen og fuktsikringen kan gi fuktskader i utforede vegger.

Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av veggen. Svakheter eller feil på drenasjen kan gi fukt og saltutslag på innvendige overflater. Nedenstående rom ligger under terreng. Ev. bygningsdeler og beskrivelser for disse er beskrevet under de andre gruppene.

- Kjeller: Gang, soverom, soverom 2, bad, bod, bod 2

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "*ja*" på spørsmål om selger kjente til om "*det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjeller/underetg./krypkjeller?*". Det var i tillegg beskrevet følgende:

Ikke fuktskader men mye fuktighet i kjeller

Det fremgikk videre av egenerklæringsskjemaet at det var utført arbeider på fuktsikring. Det var opplyst følgende:

Drenert rundt huset i 2002

Selger hadde også krysset av for "*ja*" på spørsmål om boligen selges med utleiemulighet. Selger hadde opplyst følgende:

Egen inngang i kjeller, kan gjøres om til leilighet

Boligen ble solgt "*som den er*" for kr 2 080 000 ved kjøpekontrakt datert 17.11.14 og overtatt av kjøper 1.2.15.

I november 2017 oppdaget kjøper fuktinntrengning i kjeller og at vann ble stående på plenen i hagen.

Kjøper fremla takstrapport utarbeidet av takstingeniør M. datert 13.2.18. Det hitsettes fra rapporten:

Nye drens-rør ble så lagt i 2002 (opplyst av selger). Drens-rør er imidlertid lagt for høyt, slik at bunnen av rørene ligger litt over, eller i beste fall parallelt med topp kjellergulv. På denne tiden hadde Sintef Byggforsk byggedetaljblad som sa at toppen på drens-rør burde ligge 20 cm lavere enn topp kjellergulv, på høyeste punkt rundt en grunnmur. Dette vil si at drens-rør ligger mer enn 30 cm for høyt i dette tilfelle.

Det er ikke støpt eller pusset på kultstein på utsiden, men steinen er forsøkt tildekket med grunnmursplast. Når så denne grunnmursplasten ikke har topplst, og bunnen på den ligger høyere enn kjellergulvet, kan vann lett passere plasten både i øvre og nedre kant.

Som ikke dette er nok, er også taknedløp tilkoblet drens-rørene. Dette sender ytterligere mengder med vann inn i fundamenter/grunnmur av kultstein og trenger lett inn i kjelleren.

Det må graves opp rundt hele huset, støpe i kultsteinen slik at en får nye stabile fundamenter. Arbeidet må utføres svært skånsomt i små etapper om gangen, for å unngå setningsskader i en sjør grunnmur. Til slutt må en legge nye drengs- og overvannsrør i riktig dybde, tildekket drengsrør med fiberduk og fylle opp lysgrav med singel.

...

Muren har en høyde på ca 217 cm innvendig. Besiktigelse fra utsiden avslører at betongmuren er ca 160 cm høy. Den er fundamentert på kultstein. Kultsteinen stikker enkelte steder lengre ut enn muren over, og enkelte steder mangler det steiner i fundamentet, slik at muren henger i løse luften.

Kostnadene ved utbedring var av takstingeniør M. beregnet til kr 671 375 inkl. mva.

Selskapet engasjerte takstmann H. som utarbeidet rapport datert 27.4.18. Det hitsettes fra rapporten:

Ved telefonsamtaler med selger og hennes tidligere samboer, fremkommer det at det ikke er drenert på alle fasadene, men kun langs langsiden mot vest med føringsvei langs nordfasaden. Videre er det opplyst at det delvis er drenert langs baksiden (sør) men at man her ikke lykkes å komme langt nok ned. Dette vurderes å trolig være årsaken til at det er avdekket fukt på kjøkkenet som ligger innenfor denne fasaden.

Grunnmurens overflate ut mot terrenget fremstår flere steder (der det er kontrollert langs vest og sørfasaden) å være helt åpen uten at den er spekket/fugestøpt eller pusset/slemmet. I tillegg fremstår steinfundamentet på grunnmuren å være delvis vekkgravd, slik at det enkelte steder mangler steiner, og enkelte steiner stikker ut. Dette gir en ujevn overflate for grunnmursplasten og at den stedvis er revnet eller gjennomhullet er ikke utenkelig. I tillegg er det ikke montert topplister på grunnmursplasten, noe som tillater regnvann som treffer fasaden, å renne ned bak/innenfor denne og inn i grunnmuren. Utførelse av ny drenering uten topplister vurderes ikke å være uvanlig fra 2002, forholdet er også opplyst om i tilstandsrapporten. At grunnmur ikke er spekket/fugestøpt og slemmet/pusset når veggen ble avdekket ved oppgraving i 2002, vurderes å være ufagmessig. Det samme gjelder at drengsrør er plassert høyt oppe i "drenssjiktet".

Takstmann H. har vurdert at forholdene kan utbedres til kr 540 313 inkl. mva.

Takstmann M. uttalte seg om rapporten til OH. i et notat datert 4.6.18. Det hitsettes fra notatet:

Har lest rapporten fra OH og har følgende kommentarer:

Av rapporten fremgår det at han for det meste er enig meg, og det er jo bra, ikke minst fordi det meste er faktaopplysninger og forslag til rimeligste utbedringsløsning som ligger til grunn i min rapport. Videre ser jeg ikke at det fremkommer nye momenter i rapporten til OH, som fører til at jeg ønsket å gå tilbake på noe jeg har skrevet i min rapport. Etter at det nå er gravet ytterligere rundt boligen, har jeg fått bekreftet at mine antakelser på usikre momenter, ser ut til å være riktige.

Jeg står derfor inne for det jeg har skrevet i min rapport, og den kalkylen som følger denne og kan ikke fire på noe av det jeg har skrevet.

Selger forklarte at hun ikke hadde kjennskap til avvik ved hverken drenering eller grunnmur.

Det ble fremlagt del av leiekontrakt hvor det fremgikk at leietaker betalte kr 9 000 i leie per måned.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangler ved boligen etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det var opplyst at det ble lagt drenering rundt boligen i 2002, noe som ikke stemmer da det ikke var drenert langs flere av boligens sider. Det var heller ikke opplyst at drenering var lagt ved egeninnsats.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 671 375. Kjøper har også fremsatt krav om tapt leieinntekt for 6 måneder på totalt kr 54 000, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke hadde kjennskap til avvik ved hverken drenering eller grunnmur. Kjøper hadde ikke grunn til å stole på opplysningen om at dreneringen var lagt ny i 2002, fordi det var gitt motstridende opplysninger om dreneringen i tilstandsrapporten. Her fremgikk det at dreneringen var fra byggeåret. Selger hadde ikke misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Grunnmur og drenering var gitt tilstandsgrad (TG) 2, og det var opplyst om fukt og saltutslag i underetasjen. Det forelå dermed heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet vurderte at et eventuelt mislighold av opplysningsplikten ikke hadde innvirket på kjøpsavtalen på bakgrunn av risikoopplysningene som var gitt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper måtte påregne kostnader til dreneringen, og det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på grunn av avvik ved dreneringen og grunnmuren. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. 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. Nemndas er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Når det gjelder avhl. § 3-8, kan det foreligge en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning ved salget og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen.

Nemnda legger til grunn at dreneringsarbeidene er utført av ufaglærte, noe selger hadde opplysningsplikt om. Opplysningene i salgsdokumentasjonen er videre samlet sett egnet til å gi inntrykk av at det ble lagt ny drenering rundt boligen i 2002. Det er ingen opplysninger i salgsdokumentasjonen som tilsier at dreneringsarbeidene var begrenset til to sider av boligen. På den andre siden fremgår det av boligsalgsrapporten at *"drenering som normalt på oppføringstidspunktet"*. Boligen var oppført omkring 1950. Nemnda er enig med sekretariatet i at det kan stilles spørsmål ved om selger har oppfylt sin opplysningsplikt ved salget. Det er imidlertid ikke nødvendig å ta endelig stilling til dette spørsmålet da nemnda har kommet til at et eventuelt brudd på opplysningsplikten ikke kan ha innvirket på kjøpsavtalen.

Innledningsvis bemerker nemnda at det er selger som har bevisbyrden for at en uriktig eller ufullstendig opplysning ikke har virket inn på kjøpsavtalen. Det kan imidlertid foreligge konkrete omstendigheter i den enkelte sak som medfører at det er lite sannsynlig at opplysningen har virket inn på kjøpet. Sekretariatet fremholdt i sin vurdering følgende:

I tillegg til opplysningen om at det er drenert rundt boligen i 2002, er det opplyst om "mye fuktighet i kjeller". Det er videre opplyst at det mangler topplist på grunnmursplasten samt at det er observert fukt og saltutslag i kjeller ved trappen og vegg mot vf. Disse opplysningene gir samlet sett en klar indikasjon på at noe var galt med dreneringen. Sekretariatet viser også til at dreneringen er vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, som betyr at dreneringen viser middels kraftige symptomer på funksjonssvikt. Det var etter dette ikke upåregnelig for kjøper at det måtte gjøres noe med dreneringen innenfor den nærmeste fremtid.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, og har kommet til at eventuelt mislighold av opplysningsplikten ikke har innvirket på kjøpsavtalen. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for så vidt gjelder dreneringen.

Når det gjelder forhold ved grunnmuren og dens beskaffenhet, bemerker nemnda at den heller ikke på dette punktet kan se at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det fremgår av boligsalgsrapporten under punktet om grunnmur at den er betong med sparestein. Grunnmuren var gitt tilstandsgrad 2.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene i dette tilfellet ligger mellom 25 % og 32 % av kjøpesummen, og det kvantitative element er oppfylt.

Med hensyn til det kvalitative element, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som for eksempel boligenes alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til bestemmelsen at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøper mot.

Nemnda kan ikke se at det kvalitative elementet er oppfylt i den foreliggende saken. Det vises til at det var gitt en rekke risikoopplysninger om fukt og saltutslag i kjelleren. Grunnmuren var også opplyst å være i betong med sparestein. Slik nemnda ser det, var det påregnelig for kjøper at det ville påløpe kostnader til utbedring av dreneringen i nær framtid. Nemnda er enig med sekretariatet i at de forholdene som er avdekket ligger innenfor den risiko som kjøper aksepterte ved kjøpet av boligen.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

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).