

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-016

15.1.2019

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – 23 år gammel drenering – utmåling ved fellesareal – avhl. § 3-9 andre punktum og 4-12.

En halvpart av en tomannsbolig i Oslo oppført i 1932 med tilbygg fra 1993 ble solgt "som den er" for kr 12,1 mill., og overtatt av kjøper den 15.9.16. Ved salget ble det bl.a. opplyst at dreneringen var fra 1993, og at det hadde vært fuktinnsig i kjelleretasje i 2013 som var utbedret og det var installert ny flytepumpe i drenskum. Etter overtakelsen oppdaget kjøper bl.a. fukt i kjeller, løse fliser, mangelfull bæring og radon. Kjøper anførte at skadene var så store og upåregnelige at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til at bygningsdelenes alder og påregnelige utbedringsbehov tilsa at avviket ikke var vesentlig. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel. Ved utmålingen av prisavslaget for dreneringen, tok nemnda utgangspunkt i kjøpers andel av utbedringskostnadene.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 940 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen:

- Mangelfull bæring
- Avvik ved drenering
- Fukt i kjeller
- Sprukket flis på bad
- Løse skiferheller på terrasse
- Løse fliser på gulv i kjeller
- Mangelfull isolasjon
- Radon

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en horisontal delt tomannsbolig oppført i 1932. Fra verdi- og lånetaksten hitsettes:

Bad fra henholdsvis 1990 og 2003. For øvrig normal slitasje på overflater, innredninger og utstyr.

...

Del av horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1932. Tilbygget i 1993.

Gammel del etterisolert i 1990.

...

Støpt kjellergulv mot grunn. Antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser.

...

Drenering fra 1993.

Ny pumpe til dreneringskum i 2014.

...

Bad/wc 1:

Bad fra 1990 innredet med veggmontert toalett, dusjnise, servantinnredning og innfelt speil over servant. Flislagt gulv med varmekabler (ca. 2009), fliser på vegger og malt himling.

I takstmannens beregning av teknisk verdi var det gjort et fradrag for elde, slitasje, etc. på kr 650 000 av antatt nybyggkostnad på kr 6 950 000.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1989. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært *"problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje"* hadde selger krysset *"ja"*, og bemerket:

Drenering rundt tilbygget er koblet til flytepumpe i kum. Har koblet ut et par ganger, innsig av vann i kjellerstue. Utbedret av samarbeid med Gjensidige, brukte deres underleverandører. Ny, kraftigere flytepumpe ble installert i 2013. Ingen problemer etter dette.

På spørsmål i egenerklæringen om det var *"utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år"* hadde selger krysset av *"ja-kun av faglærte"*, og bemerket:

Underleverandører til Gjensidige Forsikring

...

Installert ny, kraftig flytepumpe i dreneringskum knyttet til tilbygget.

På spørsmål i egenerklæringen om det var foretatt radonmålinger, svarte selger *"nei"*. Under tilleggskommentarer hadde selger bemerket at:

Boligen er meget solid bygget. Det er utført kontinuerlig vedlikehold og nødvendige utbedringer. Vedlikeholdsansvaret mellom seksjonene er nedfelt i egen avtale som er vedlagt prospektet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12 100 000 ved kjøpekontrakt datert 15.6.16. Overtakelsen fant sted den 15.9.16.

Da det ble oppdaget flere avvik ved boligen ble takstmann E. engasjert. Fra hans rapport datert 26.6.18 hitsettes:

Bærbjelke i stue (over lysåpning)

Konstruksjonen har blitt åpnet i forbindelse med de endringer kjøper skal gjøre. - det vises enkle tilpassinger som virker til å være underdimensjonert, se bilde. Konsekvens: Heng og skjevheter. Siv. Ing E.J. har foretatt beregning og det bør legges inn f.eks en limtretragere Limtrebjelke 115 x 270 mm. Alternativt: Ståldrager dip. Se vedlegg.

Utbedringskostnad: kr 45 000 eks. mva.

...

Radon

Registrerte 315 bq/m² på befaring. Statens strålevern anbefaler nå at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger. Høye verdier er registrert. Dagens krav: Skal ikke overstige 100 Bq/m³. inneluft. På oppføringstidspunktet 200 Bq/m³. Viser til TEK på oppføringstidspunktet TEK 1997 med endring i 2007.

Utbedringskostnad: kr 30 000 eks. mva.

...

Fuktmerker i kjellerrom/underetasje

Begge kjellere, ny og gammel. Avskalling på innside av grunnmur. Dette som resultat drenering som ikke fungerer inkl. fuktsikring av utvendig grunnmur inkl drenerende masser. I nedbørsrike perioder vil fukt kunne merkes registreres. (kjeller i hovedsak bakkjeller og delevegger. Registrert oppsug og relativt høye verdier.

- vegger bør ikke fores på, har nå en mulighet til å tørke opp.

- drengarbeid bør påregnes.

- merk boring hull i bunn av delevegg må være tiltak ment for å etablere utlufting.

Utbedringskostnad: kr 45 000 eks. mva.

...

Bad ca 4 kvm grunnflate

Sprekk i fliser på bad. Sprekker opp pga for dårlig dimensjon på bjelkelag, ikke gjort tiltak før det ble etablert påstøp på bjelkelag. D.v.s påstøp oppe på gammel på støp, dette blir et betydelig vektøkning som gir sprekk i området gulv/vegg. Det er ikke etablert bevegesfuger, se bilder med ref NS

Tiltak: Bryte opp/pigge opp, bygge nytt. Forsterke.

Nye fliser på vegg/gulv.

Symptom sprekker som resultat av feil konstruert/byggefeil. Tiltak: Utbedring nye fliser inkl. membran.

Utbedringskostnad: kr 74 000 eks. mva.

...

Ute, grunnmur, drensledning og drenskummer

Grunnmur. Drensmatte type Platon har ikke toppliste er kommer den snø og vann bak drensmatten.

Konsekvens: Fuktinntrengning, fukttransport inn i bolig. Tiltak: Montere toppliste. Dette er trolig ikke nok, det er konstantert at drensledning ikke ligger dypt nok i forhold til innvendig kjellergulv. Skal ligge 20 cm under topp innvendig kjellergulv. Målinger har blitt gjennomført mht til dybde på drensledning. Dette ble gjort via vindu, relativt nær kum som ligger nærmest hus. Det ble er konkludert med at drensledning ligger kun 7,5 - 10 cm under gulv. Gitt at denne skal ha et fall (1:200) så ligger denne over innvendig kjellergulv, i bakkant av huset. Tiltak: Grave opp og legge drenering i rette nivå.

Utbedringskostnad: kr 460 000 eks. mva.

...

Ute skiferfliser på terrasse

Løse skiferheller på terrasse. Symptom. Det bom, dvs løs fra underlaget. Det blir et lite hulrom mellom gulv og skiferhelle. banker man på helle så høres en hol lyd,- bom. Årsak lite mørtel under helle, og eller det er lagt uten mulighet for bevegelse, ekspansjonsfuger. Her er det fare sprekker, frostskaade, forkortet levetid. Tiltak: Legge nytt hele flaten.

Utbedringskostnad: kr 40 000 eks. mva.

...

Underetasje

33 kvm stue underetasje, fliser har bom. Dvs de har løsnet fra underlaget. (hol lyd når man banker på flisen) Ny fliser for hele flaten må påregnes (...).

Utbedringskostnader: Kr 26 000 eks. mva.

...

Rigg/drift: kr 32 000 eks. mva.

Det ble også avdekket mangelfull isolering av bjelkelag. Forholdet ble utbedret, og ifølge kjøper beløp kostnaden seg til kr 17 650.

Kjøper engasjerte også fagkyndig S. for å vurdere radonforekomstene i boligen. Fra hans rapport datert 24.2.17 hitsettes:

Resultatene fra R viser at årsmiddelet for radon i kjellerstuen overstiger 100 bq/m³ som er grenseverdien som statens strålevern har satt. I stuen i andre etasje ligger det rett under grenseverdien for tiltak (verdier er gjengitt i tabell under, samt at analyserapport fra R er vedlagt). I etterkant av målingene har vi fått opplyst at veggventiler i kjellerstuen som er 20 x 20 cm har stått med full åpning i hele måleperioden. Det er fire stykker i dette rommet og dette kan ha gitt så god utskifting av luften at måleresultatet kan ha blitt påvirket. Siden radon er en gass vil god lufting redusere konsentrasjonen. De faktiske verdiene kan derfor være høyere enn det som ble målt. Radon er en gass som kommer fra grunnen og tiltak for å redusere radonnivået vil derfor være å hindre gassen i å trenge fra grunnen og opp i boligen. De enkleste tiltakene vil være å tette sprekker, hull og andre utettheter hvor gassen kan komme inn.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at skadene og utbedringsbehovet var så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 940 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble bl.a. vist til at flere av de aktuelle bygningsdelene uansett var forventet å skifte ut, og at avviket dermed ikke var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at 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 elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til at utbedringskostnadene i dette tilfellet er av en slik størrelsesorden at det kvantitative elementet er oppfylt.

Med hensyn til det kvalitative elementet, 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 boligens 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.

Dreneringen var på salgstidspunktet 23 år gammel. Nemnda er enig med sekretariatet i at selv om dreneringen var innenfor intervallet for når oppgradering og utskiftning kan være nødvendig, kan nemnda ikke se at det var påregnelig med en total utskiftning. Videre har kjøper sannsynliggjort at dreneringen er lagt ufagmessig og at den har funksjonssvikt. Det vises i denne forbindelse til at det er dokumentert fuktinntrengning i kjelleren. I salgsdokumentasjonen var det ikke gitt noen negative opplysninger om dreneringens tilstand ut over at det var opplyst om at den var fra 1993. Det var riktignok opplyst om at det var utført tiltak på dreneringen i 2013 og at det da var foretatt utbedring av fuktskader, men det var opplyst at det ikke hadde vært problemer med dreneringen etter dette. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke var påregnelig for kjøper at det var nødvendig med total utskiftning av dreneringen og utbedring av følgeskader.

For så vidt gjelder de øvrige påberopte manglene siteres fra sekretariatets vurdering:

Når det gjelder baderommet er dette av eldre dato og har oppnådd forventet levetid. Arbeider på kort sikt måtte dermed uansett forventes. Det må imidlertid vektlegges at forholdet ikke skyldes naturlig slit og elde, men overbelastning og dermed svikt i underliggende fundament. Forholdet tas dermed i betraktning i helhetsvurderingen.

Når det gjelder sprukne fliser på hhv. terrasse og i kjeller, er det usikkert hvilket referansepunkt som skal legges til grunn mht. alder. Etter hva vi forstår knytter flisene i kjeller seg til nyere del fra 1993, mens det ikke er gitt opplysninger om flisene på terrassen. I helhetsvurderingen medtas forholdet, men tillegges begrenset vekt.

Vedrørende bæringen er sekretariatet enig med selskapet. Det er ikke dokumentert at dimensjoneringen avviker fra referansenivå. Det må bemerkes at mindre svikt og skjevheter heller ikke kan anses upåregnelig byggeåret tatt i betraktning. Tilsvarende gjelder isolasjonen, hvor saken ikke er tilstrekkelig dokumentert. Som fremhevet av selskapet, kan det også stilles spørsmål ved om det i alle tilfeller er et avvik at etasjeskillet mangler etterisolering, ref. opplysningen i verdi- og lånetaksten, jf. avhl. § 3-1. Vi finner heller ikke at radon i denne saken er relevant ved vesentlighetsvurderingen. På bakgrunn av byggeår måtte det uansett forventes å utføre tiltak mot radon, og det er heller ikke dokumentert at forholdet utgjør et avvik fra referansenivå. Det vektlegges for øvrig at selger i egenerklæringsskjemaet hadde opplyst at det ikke var gjort målinger. Tiltak måtte dermed anses påregnelig, og forholdet medtas ikke i vurderingen, jf. avhl. § 3-1.

Etter en helhetsvurdering av samtlige forhold, har vi under adskillig tvil, kommet til at skadene er tilstrekkelig store og upåregnelig til at det samlet sett foreligger et vesentlig avvik.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. For så vidt gjelder forholdene ved flisene på badet, i kjelleren og terrassen kan det imidlertid reises spørsmål ved om det er reklamert i tide. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta endelig stilling til dette slik saken ligger an, da disse forholdene uansett ikke har avgjørende betydning i saken. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som det fremgår over, er det i hovedsak det forhold at det var upåregnelig for kjøper at det var nødvendig med total utskiftning av dreneringen og utbedring av følgeskadene, sett i lys av utbedringskostnadenes størrelse, som det er lagt vekt på i vurderingen av om eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Hva gjelder utbedringskostnadenes størrelse, har kjøper oppgitt at kostnadene for utbedring av dreneringen utgjør kr 575 000 og de øvrige relevante forhold i underkant av kr 60 000. For så vidt gjelder kostnadene til utbedring av dreneringen, må det etter nemndas skjønn gjøres et fradrag ut fra blant annet dreneringens alder.

Selskapet har også anført at kjøper kun kan få dekket 50 % av kostnadene – som tilsvarer kjøpers sameiebrøk – da utbedringskostnadene gjelder fellesareal. Det er i denne forbindelse vist til den udaterte avtalen mellom eierne av boligens to seksjoner, hvor det fremgår blant annet at *"utvendig vedlikehold på huset (tak, vegger, grunnmur) er felles ansvar"*. I avtalen fremgår det også om fellesareal i kjeller: *"Fyrrom, vaskerom og bod ved trapp disponeres av begge seksjoner. Seksjon 1 disponerer bod med inngang fra trapperommet og Seksjon 2 disponerer et tilsvarende areal i fyrrommet. Bod med inngang fra vaskerom tilhører Seksjon 1. Vedlikehold og vask av fellesareal er felles ansvar. Hver seksjon har ansvar for vask annen hver måned"*. Nemnda har funnet dette spørsmålet noe tvilsomt, men har ut fra en konkret vurdering av sameieavtalen og forholdene for øvrig kommet til at kostnadene til utbedring av dreneringen ikke er *"forbundet med leilighetens boareal på en slik måte at den – i forhold til avhendingslova – må anses som en del av bruksenheten"*, jf. Rt. 2010 s. 1305 avs. 44. Dette er også i samsvar med LB-2016-67390. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at kjøper skal tilkjennes prisavslag med kr 200 000. Beløpet inkluderer forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).