

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-171

14.3.2019

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om drenering – innvirkning – avhl. §§ 3-8, 4-12 og 4-14.

En del av tomannsbolig i Trondheim oppført i 1902 ble solgt "som den er" for kr 3,99 mill. og overtatt av kjøper 15.8.17. Det ble opplyst ved salget at dreneringen var oppgradert i 2000, og dreneringen ble i tilstandsrapporten vurdert til tilstandsgrad (TG) 1. Videre fremgikk det i salgsdokumentene at det var registrert fuktavvik i kjeller. Kjøper oppdaget etter overtakelsen lekkasje fra utvendig vannkran, nær deleveggen mot krypkjelleren. Det ble i etterkant av denne lekkasjen konstatert et frittliggende vannlag på betonggulvet i kjelleren. Dette skyldtes manglende fuktsikring av utett grunnmur. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste kravet og viste til at selger ikke kjente til problemer med dreneringen. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning som hadde virket inn på avtalen, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 116 750, og krav om erstatning for advokatutgifter på kr 90 188.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en del av en tomannsbolig i Trondheim oppført i 1902.

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

Uinnredet kjeller med egen inngang Kjelleren har egen inngang fra utsiden av huset, samt fra felles inngangsparti med seksjon 2. Kjelleren er på totalt 53m² og inneholder i dag et vaskerom og mye bodplass for oppbevaring.

I tilstandsrapporten fremgikk under "*konklusjon tilstand*":

Det er ved fuktsøk registrert fuktavvik i kjeller.

Om kjelleren var det gitt følgende opplysninger i tilstandsrapporten:

Kjelleren har åpne murflater ut mot terreng. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. I den forbindelse er det med fuktindikator indikert avvik i nedre deler av yttervegger. Dette er ikke unormalt på slike bygninger i forhold til byggeår, da det ikke var vanlig å benytte fuktsikring under gulvstøp. Det vil da være et konstant fuktopptrekk fra grunnen. Kjelleren vurderes med bakgrunn i åpne murflater å være i god stand, men en må være forsiktig med lagring av varer som er fuktømfintlige. God ventilering må påregnes i forhold til årstid.

Det er med fuktmåler målt høye fuktverdier i skillevegger av tre mellom boder. Det er ikke observert synlig råte og dette er en indikasjon på at fukten tidvis er under skadelige verdier. Jevnlig tilsyn anbefales.

Det er kryprom under deler av boligen. Det er ikke adkomst til hele konstruksjonen pga lav høyde under etasjeskillet. Det er synlig plast fra luke på vaskerom, men det kan ikke verifiseres at plaster etablert over grunnen i hele krypkjeller.

TG 2 settes pga manglende inspeksjonsmulighet av kryprommet.

Dreneringen ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 med følgende opplysninger:

Dreneringen er oppgradert i 2000. Grunnmursplast ble da etablert. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater i kjeller. Det er registrert fuktavvik i nedre deler av vegger, noe som erfaringsmessig er på grunn av et kappilæroppslag fra grunnen på grunn av manglende fuktsperre under gulvstøp, noe som ikke var vanlig å benytte på byggetidspunktet. (..)

Det er på befaringsdagen ingen symptomer på svikt i dreneringen. Dreneringen er med bakgrunn i alder vurdert å være i fungerende stand.

Selger hadde svart "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til "om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/ underetasje/ krypkjeller/ garasje".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 990 000 ved kjøpekontrakt datert 19.7.17, og overtatt av kjøper den 15.8.17.

Ved overgangen mai/juni 2018 ble det oppdaget en lekkasje fra den utvendige vannkranen på den østlige veggen, nær deleveggen mot krypkjelleren. Det ble i etterkant av denne lekkasjen konstatert et frittliggende vannlag på betonggulvet i kjelleren.

Kjøper fremla rapport utarbeidet av takstingeniør og byggmester E. datert 14.6.18. Det hitsettes fra rapporten:

Fritt vann inn i kjeller skyldes manglende fuktsikring av utett grunnmur. I boligsalgsrapport vedlagt salgsoppgave er opplyst om oppgradert drenering samt grunnmursplast fra 2000.

Det viser seg imidlertid at det kun er lagt grunnmursplast på deler av kjelleren og det er ikke noen form for fuktsikring rundt krypkjeller.

På vestsiden er grunnmursplast avsluttet ca. 9m fra nordenden av kjelleren, her mangler fuktsikring på ca. 4m av grunnmur mot kjellerdelen.

På østsiden er grunnmursplasten avslutte ca. 6m fra nordenden, her mangler fuktsikring på ca 7-8m på utsiden av kjelleren (vaskerommet)

Det antas, men er ikke kontrollert, at den omtalte oppgraderte dreneringen fra 2000 er avsluttet på de samme steder som grunnmursplasten. (Se for øvrig vedlagt skisse av kjeller og kryprom).

...

I gamle boliger med betonggolv på grunn vil det alltid være et kapilært opptrekk fra fukt/ vann i underliggende masser, men dette vil normalt ikke medføre fritt vann på kjellergolv. Manglende grunnmursplast og drenering utenfor kjellerrommene vil med stor sannsynlighet medføre fritt vann inn i kjelleren slik som i dette tilfellet.

...

Manglende grunnmursplast og drenering utenfor kryprom vil ha mindre skadelige følger, noe avhengig av grunnforholdene.

Kostnadene ved utbedring ble beregnet til kr 116 750 inkl. mva.

Selger har via selskapet opplyst at han fikk vite av tidligere eier at drenering ble oppdatert i 2000. Selger har i sin eiertid ikke hatt problemer med fukt i kjelleren, og han var av den oppfatning at dreneringen fungerte som den skulle.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at opplysningene gitt om dreneringen før salget ikke ga kjøper grunn til å tro at dreneringen trengte utbedring i den nærmeste fremtid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 116 750, samt kostnader til innhenting av takstrapport. Kjøper har også krevd erstattet sine advokatutgifter på kr 90 188, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke kjente til problemer med dreneringen. Opplysningene som ble gitt var heller ikke uriktige sett i sammenheng. Det forelå dermed ikke mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Forholdet kunne uansett ikke ha innvirket på kjøpsavtalen da det var gitt opplysninger om høye fuktverdier i skillevegger samt manglende inspeksjon av krypkjelleren.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning om at det var lagt grunnmursplast rundt hele boligen, jf. avhl. § 3-8 første ledd, men konkluderte med at opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-8 foreligger det en mangel dersom det ved salget er gitt objektivt sett uriktige opplysninger. Mangelsansvar forutsetter at det er gitt en uriktig opplysning som fremstår som konkret og spesifisert, som kjøper hadde grunn til å stole på, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Videre er det et vilkår at en kan gå ut fra at den ufullstendige eller uriktige opplysningen har virket inn på avtalen eller dens innhold.

Sekretariatet har lagt til grunn at det ble gitt uriktig opplysning om at det var lagt grunnmursplast rundt hele boligen:

Boligen er bygget i 1902 og man kan ikke forvente at det var lagt drenering ved byggeåret, ettersom det ikke var normalt å legge drenering etter byggeskikken på oppføringstidspunktet. Det er imidlertid opplyst at dreneringen er oppgradert i 2000 og at grunnmursplast ble etablert. Sekretariatet forstår det slik at det kun ble lagt grunnmursplast. Vi forstår det videre slik at man måtte kunne forvente at det var lagt grunnmursplast rundt hele boligen, ettersom det ikke er nærmere presisert at den kun ble lagt rundt deler av boligen.

Opplysningene som er gitt, er samlet sett egnet til å gi et inntrykk av at det ble lagt grunnmursplast rundt hele boligen i 2000. Det er ingen opplysninger som tilsier at arbeidene er begrenset til deler av grunnmuren. Når det er dokumentert at det ikke er lagt grunnmursplast rundt hele boligen, er det etter vår vurdering gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg til dette.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningen kan sies å ha virket inn på avtalen, har sekretariatet kommet til at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt:

I tillegg til opplysningen om at det er lagt grunnmursplast i 2000, er det opplyst om at man må være forsiktig med lagring av varer som er fuktømfintlige i kjeller, samt at det må påregnes god ventilering i kjeller i forhold til årstid. Kjøper var videre oppfordret til å holde jevnlig tilsyn med fuktutviklingen i kjelleren.

Selv om dreneringen er vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 er den opplyst å være i fungerende stand med bakgrunn i alderen. Sekretariatet forstår opplysningene slik at forventningene til dreneringen likevel må være begrenset, ettersom takstmannen påpeker alderen i tillegg til at det gitt opplysninger om fuktproblemer i kjelleren, samt kapillært oppsug fra grunnen.

Kjøper har vist til at de risikoopplysningene som er beskrevet i salgsdokumentene omhandler kapillært oppsug, og ikke dreneringen. Sekretariatet ser ikke at dette kan tillegges særlig vekt, ettersom kjøper hadde akseptert risikoopplysningene om en fuktig kjeller. Takstmannen viser også kun til antagelser for årsaken til

fukt i nedre del av kjellervegger. Kjøper hadde derfor ingen garanti for at fukten utelukkende skyldtes kapillært oppsug.

Opplysningene gir samlet sett en klar indikasjon på at kjelleren var fuktig. Det var derfor ikke upåregnelig for kjøper at det måtte gjøres noe med dreneringen innenfor den nærmeste fremtid.

Nemnda er enig i at kjøper måtte forvente fuktavvik i kjelleren ut fra opplysningene i tilstandsrapporten. Nemnda oppfatter imidlertid det reelle skadeforhold som mer alvorlig enn de oppgitte opplysningene skulle tilsi. Takstmann E. beskriver i sin rapport 14.6.18 forholdet slik:

Under besiktigelsen ble det foretatt en test av utvendig fuktsikring ved å tappe vann fra utvendig kran, vannet rant ned langs utsiden av grunnmuren og etter kort tid kom det fritt vann inn gjennom grunnmuren, ca. 30-40 cm. over golvnivå på vaskerommet.

...

Manglende fuktsikring av kjellerrom medfører fritt vann inn i kjellerrom når vann renner ned langs utsiden av grunnmuren.

At det renner vann utenfra og inn i kjelleren er noe annet enn et registrert fuktavvik i selve kjelleren. Sett i sammenheng med at dreneringen ble gitt TG 1, som indikerer en fungerende drenering, mener nemnda dette skadeforholdet ikke var noe kjøper kunne forvente. Nemnda mener derfor innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 er oppfylt, og at det foreligger en mangel etter denne bestemmelsen.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 første, jf. annet ledd, har kjøper fremmet krav på kr 116 750 inkl. mva. til dekning av utbedring og innhenting av sakkyndig rapport. Nemnda har ingen merknader til selve utbedringskostnaden, slik denne er beregnet av takstmann E. Nemnda mener imidlertid det må gjøres et visst fradrag for den standardheving utbedringen vil medføre. Kjøper vil få en helt ny fuktsperre rundt de ubeskyttede delene av grunnmuren. Samtidig ble dreneringen samlet sett gitt TG 1, og fradraget bør derfor ikke være særlig stort. Etter en skjønnsmessig vurdering fastsettes prisavslaget til kr 80 000, inkl. mva. og kostnad til sakkyndig rapport.

Kjøper har videre krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 90 188 inkl. mva. Nemnda finner at mangelen må anses å ligge innenfor selgers kontrollansvar, og at det er grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14. Nemnda finner likevel at kravet må settes betydelig ned. Verken sakens faktiske eller rettslige spørsmål er spesielt kompliserte, og nemnda kan ikke se at saken har nødvendiggjort et forbruk på 32 timer. Med utgangspunkt i prinsippet om utmåling av nødvendige kostnader som det ut fra saken vært rimelig å pådra, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd, fastsettes beløpet – og dermed erstatningen – til kr 35 000 inkl. mva.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).