

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-364

6.5.2019

Protector Forsikring ASA

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

Fukt i kjeller – feil ved vinduer – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Stavanger oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 5 750 000, og overtatt av kjøper den 1.2.18. I selgers egenerklæringsskjema ble det bl.a. opplyst om tidligere fukt i kjeller, men at dette var utbedret. Dreneringen ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 i tilstandsrapporten som forelå ved salget. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt i kjelleren og avvik ved vinduer. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger, og at det samlede opplysningsbildet ved salget uansett tilsa at skadene ikke utgjorde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 400 000.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1989.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Boligen er i normalt god standard etter alder.

...

Grunnmur – Enebolig

Stedstøpt grunnmur er funnet i orden. Tg 1.

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.

Der grunnmursplate er synlig mangler denne topplst (gjelder ikke ved hjørnet mot carport). Tg 2.

...

Drenering – Enebolig

Drens på hjørnet av bolig (ved soverom-kjeller) er utbedret i 2015. Ut i fra alder er det grunn til å anta at dreng fra byggeår kan ha mangler, være stedvis tett og ikke lenger fungere som den skal. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgarden er derfor satt på bakgrunn av alder. Tg 2

For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes.

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

...

Rom under terreng – Enebolig

Kjelleren er innredet boareal. På befaringen var det ingen målbare fuktverdier av noe betydning i yttervegger. Grunnet alder og original oppbygging av vegger og spesielt gulv vil denne typen konstruksjoner være risikoeksponert for noe fukt og påfølgende fare for biologisk aktivitet. Tg 2.

...

Vinduer fra 2010, 2012 og 2015 er funnet i god stand. Tg 1

Vinduer fra byggeår bærer stedvis preg av litt alderslitasje. Generelt vil eldre vinduer kunne være utsatt for punktering og mulig råteskader i treverk. Det anbefales derfor jevnlig vedlikehold. Tg 2 grunnet alder

Normal levetid på vinduer er 20-60 år

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret 1989. På spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader"* hadde selger svart *"nei"*, men bemerket:

Har hatt litt fukt i kjeller, som er blitt ordnet. Drenert rundt huset!

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det *"er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje"* hadde selger svart *"ja"*, og bemerket:

Har hatt litt fukt i ett hjørne i kjeller, har drenert, og er i orden nå.

Det ble opplyst at arbeidene var utført av faglærte i 2015 og navnet T. J. ble oppgitt. Under punktet for tilleggskommentarer var det videre opplyst:

Vi hadde en lekkasje i leilighet i august 2014. Etter nøye undersøkelser viste det seg at det var noen feil med dreneringen. Dette ble da utbedret og det har ikke vært noe problem siden.

Selger oppga i egenerklæringen navn på flere firma som hadde utført arbeider på boligen, bl.a. ny kledning, garasje og terrasse.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 750 000 ved kjøpekontrakt datert 9.11.17. Overtakelse fant sted 1.2.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader på soverommet i kjeller.

Takstmann E. ble engasjert for å vurdere forholdene nærmere. Ifølge rapport datert 1.3.18 ble det bl.a. dokumentert følgende avvik:

1. Det ble påvist fuktinntrenging på soverom og kjellerstue i underetasjen. Det ble anbefalt at ny drenering etableres, da det ikke ble funnet tegn til tidligere utbedringer. Utbedringskostnaden ble estimert til kr 155 750.
2. Det ble avdekket generell feil oppbygging av kjellervegger i strid med byggeårets byggeskikk. Det mangler fugging mellom gulvstøp og grunnmur, og forholdet medfører konveksjon. I tillegg mangler luftesjikt i yttervegger. Utbedringskostnaden ble estimert til kr 278 261.

Selskapet fremla fakturaer fra flere firma som viste at det var utført arbeider i selgers eiertid. Ifølge fremlagte fakturaer ble det bl.a. foretatt *"Kamerainspeksjon av drenering"*, fjerning av røtter, og oppgraving *"for å sjekke drenerør på hjørne av huset"* m.m. Selskapet oppga at det var gjort tiltak som inspeksjon/spyling, oppgraving, fjerning av røtter og masser, og utskiftning av drenerende masser.

Kjøper oppdaget deretter feil ved vinduer. I rapport fra takstmann E. datert 21.11.18 ble det påpekt lekkasje fra varmtvannsbereder og lekkasje fra vindu på vestre gavlvegg. Samlede utbedringskostnader inkludert kjeller/drenering ble angitt til kr 483 386 inkl. mva.

Kjøper har i korte trekk anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om

tiltakene som ble utført ved dreneringen, og at skadene uansett var så store og upåregnelige at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 400 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Beløpet var fastsatt etter et skjønnsmessig fradrag på 30 % for standardheving.

Selskapet har avvist ansvar i saken. Det ble bl.a. vist til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at det samlede opplysningsbildet tilsa at avviket uansett ikke var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert for sekretariatet, ble det ikke ansett å foreligge mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet fukt i kjelleren. Kjøper har anført at selger har gitt mangelfulle og/eller uriktige opplysninger om arbeidene ved dreneringen. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper må regne med å få, og som en kan gå ut fra har innvirket på kjøpsavtalen. Det er en forutsetning for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det objektivt sett er gitt uriktige opplysninger ved salget.

Sekretariatet vurderte kjøpers anførsler slik:

Sekretariatet vil vise til at det er det samlede opplysningsbildet som må hensyntas i mangelsvurderingen. Det er til dels gitt motstridende opplysninger om arbeidene etter den tidligere lekkasjen i kjelleren. Etter vårt syn kunne ikke kjøper ha forventninger om at dreneringen i sin helhet var fornyet. Kjøper kunne imidlertid forvente at det var gjort lokale tiltak i det aktuelle skadeområdet. Selskapet har fremlagt fakturaer som viser at tiltak ble utført i tilknytning til boligens fuksikring/drenering. Det gikk om lag 3 år fra den aktuelle lekkasjen ble avdekket til boligen ble solgt, og det ble ikke målt fukt ved takstmannens befaring i forbindelse med tilstandsrapporten. Det er heller ikke dokumentert at det er feil ved boligens drenering i skaderapporten fra takstmann E. Hvorvidt selve drensledningen isolert sett ble skiftet ut eller ikke, er etter vårt syn uten betydning.

Vi finner å legge til grunn at det ble gjort forsvarlige tiltak knyttet til lekkasjen. Vi kan dermed ikke se at det ble gitt uriktige opplysninger på dette punkt, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Slik saken er dokumentert foreligger det heller ikke "klare bevismessige holdepunkter" som tilsier at selger ev. var kjent med at de aktuelle tiltakene ikke var tilstrekkelige, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Det vises til ovennevnte momenter og at selger benyttet faglærte til arbeidene.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8 og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne også er dekkende for nemndas syn.

Kjøper har etter sekretariatets behandling av klagen også anført at selger har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om enkelte av vinduene i boligen. Det er avdekket lekkasje ved vinduer på vestre gavl. Vinduene er etter det opplyste skiftet i 2010 og 2015.

Det er for nemnda ikke kjent om selger i sin eiertid har hatt utfordringer med vinduene på vestre gavl etter at de ble skiftet i henholdsvis 2010 og 2015. Kjøper har etterspurt opplysninger om hvem som har installert vinduene og hvem som har tettet med byggeskum. Selskapet har vist til egenerklæringsskjemaet hvor det fremgår hvem som har installert vinduene. Slik saken er opplyst for nemnda, må det legges til grunn at lekkasjene ved de nevnte vinduene først ble avdekket av kjøper omkring november 2018. Lekkasjene ble altså avdekket omkring åtte til ni måneder etter at kjøper overtok boligen. Slik saken er forelagt nemnda, foreligger det ikke klare holdepunkter i

sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til ufagmessig arbeid og/eller lekkasjer ved vinduene på vestre gavl. Det vises i denne forbindelse til at det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til den anførte mangelen, og nemnda kan ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt. Etter nemnds syn foreligger det heller ikke på dette punktet en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda bemerker at vesentlighetsvurderingen har både en kvantitativ og en kvalitativ side, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Vedrørende bestemmelsens kvantitative side, er utbedringskostnadenes størrelse målt i prosent av kjøpesummen av betydning. Rettspraksis gir uttrykk for at utbedringskostnadene som et utgangspunkt bør ligge i sjiktet av 3-6 % målt opp mot kjøpesum – avhengig av eiendommens øvrige beskaffenhet. Slik vi forstår rapporten fra takstmann E. er det ikke dokumentert avvik ved selve dreneringen, og fukten kan likeså skyldes konveksjon/manglende luftesjikt. Det er dermed usikkert om kostnadene til ny drenering skal medtas i den kvantitative vurderingen. Da det ikke er avgjørende for resultatet, legger vi imidlertid til grunn at det kvantitative avviket er tilstrekkelig.

...

Hva angår dreneringen, vil vi igjen vise til at det ikke er dokumentert svikt eller øvrige feil ved utførelsen. Slik vi forstår rapporten er det i hovedsak konveksjon og manglende luftesjikt som er årsaken til de innvendige fuktskadene. Dette må vektlegges i vurderingen. At innredningen av kjelleren er i strid med byggeskikk er i utgangspunktet ikke forventbart. Sentralt i den kvalitative vurderingen er imidlertid hvor påregnelig et slikt skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN-2017-299.

Vi vil vise til at det ble gitt betydelige risikoopplysninger om kjelleren i salgsdokumentene. Opplysningene peker mot potensielt skjulte skader både som følge av svikt i dreneringen og innredningen av kjelleren. Blant annet er dreneringen vurdert til tilstandsgrad 2, som tilsier middels kraftige symptomer på svikt, og det er bl.a. vist til at "ut i fra alder er det grunn til å anta at drens fra byggeår kan ha mangler, være stedvis tett og ikke lenger fungerer som den skal". Hva angår innredning av kjelleren har takstmann vist til at konstruksjonens oppbygging er særlig risikoeksponert for fukt og fare for biologisk aktivitet. Også på dette punkt er bygningsdelen vurdert til tilstandsgrad 2. Uavhengig av om årsaken til fuktskadene skyldes svikt i drenering eller utførelsen av kjellerens innredning, gir salgsdokumentene tydelige risikoopplysninger. Skjulte skader kan dermed ikke anses upåregnelig.

Etter en samlet vurdering av opplysningsbildet ved salget, kom sekretariatet til at avviket *"ikke er så markant upåregnelig at bestemmelsens kvalitative side er oppfylt"*. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets drøftelse over. For ordens skyld bemerker nemnda at den i sin vurdering også har sett hen til lekkasjene som er avdekket ved vinduene på vestre gavl. Disse lekkasjene var etter nemndas skjønn ikke påregnelige for kjøper, men de er likevel ikke av et slikt omfang eller har slike konsekvenser at de kan medføre at bestemmelsens kvalitative side er oppfylt.

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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).