

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-607

28.8.2019

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Mangelfull drenering – utmåling ved fellesareal – realitetsdrøftelser – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En leilighet over to plan i en bygning fra 1902 i Stavanger ble solgt "som den er" for kr 3,35 mill., og overtatt av kjøper den 29.10.14. I salgsdokumentene var det blant annet opplyst om ny drenering fra 2010 og at kjelleren var innredet i 2007. I august 2017 oppdaget kjøper problemer med fukt i underetasjen. Det viste seg at fuktproblematikken skyldtes mangelfull drenering, som en følge av at gulvet i den aktuelle seksjonen hadde blitt senket da underetasjen ble innredet. Saken reiste i hovedsak spørsmål ved om den mangelfulle dreneringen utgjorde en vesentlig mangel, og om utbedringskostnadene skulle erstattes fullt ut, eller etter kjøpers eierbrøk. Nemnda ga kjøper medhold, og tilkjente kjøper prisavslag tilsvarende de fulle utbedringskostnadene.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnad kr 230 000 og takstutgifter kr 7 250, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfull drenering, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en leilighet over to plan i Stavanger, i en bygning oppført i 1902.

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

Leiligheten er omfattende renovert de senere år, vi kan blant annet nevne:

- Ny drenering i 2010.

...

En detaljrik vindeltrapp fører deg ned til en gang i underetasjen. Herfra har vi et romslig soverom/kjellerstue med skyvedørsgarderobe samt vaskerom (...) Denne etasjen er byggemeldt og godkjent innredet i henhold til slik den fremstår. Ferdigattest foreligger og er datert 18.08.2010.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget var det bl.a. angitt at:

Leilighet i bygning oppført i 1902, senere jevnlig oppgradert og vedlikeholdt utvendig. (...) Leiligheten er vesentlig modernisert i 2007 med nytt bad, kjøkken, overflater og vinduer. I tillegg er det innredet 22 m2 i kjelleren av samme dato. Eier har gjort oppmerksom på at det er montert dreneringspumpe som fungerer ved nedbørsmengder.

...

Drenering

...

Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv). Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på

befaringsdato. Grunnet manglende visuell observasjoner av de dreismessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandsgrad. Areal for trappegang, vaskerom og soverom er senket i forhold til originalt kjellergulv. Av den grunn har det blitt nødvendig med dreispumpe som fungerer ved nedbørsmengder.

TG 2

...

Rom under terreng

...

Kjeller er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng for soverom, gang og vaskerom. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt. Enkelte fuktsøk med fuktindikator er foretatt i soverom og vaskerom uten registrerbare utslag på befaringen. Enkelte deler er ikke tilgjengelig pga møbler/innredning/lagring foran/mot ytterveggen.

Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Tilstandsgrad er ikke satt pga manglende kontrollmuligheter i konstruksjonen. Som grunnregel kan det imidlertid være riktig å relatere tilstandsgraden som er satt for drenering.

I egenerklæringen skrev selger at hun hadde kjøpt boligen i 2011 og svarte på følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Ja. Forhold fra 2008 som er utbedret. Ny drenering, avløpskum og pumpe i 200(..)

...

16. Kjenner du til om det er innredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? (...)

Ja. Kjeller ombygget til primærrom i 2010. Ferdigattest utstedt 18.08.10.

...

18. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja. Opplysning fra forrige eier, ref. drenering. Ferdigattest i 2010 om utbedret forhold.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,35 mill. og overtatt av kjøper den 29.10.14.

I august 2017 oppdaget kjøper problemer med fukt i kjelleren. Gjennom sameiets bygningsforsikring ble takstfirma P. rekvirert. Takstmannen besiktiget boligen første gang 9.8.17 og skrev følgende i rapport datert 13.11.17:

Grunnpumpen sluttet å fungere, da det kom luft inn i pumpa som har forårsaket at den har stoppet.

Ved tørking av vannskade etter pumpen, oppdager vi at det også er et problem med fukt fra grunn. Ved kraftig regnvær kommer det vann inn nede ved yttervegg i kjellerstue, samt at veggen ved utgraving mot pumpe midt i hus er veldig fuktig.

...

Reparasjonsbehov: 1.Pumpen er reparert. 2.Her må det gjøres utbedringer da det kommer vann fra grunn.

Kjøper reklamerte overfor selger den 8.12.17.

Kjøper kontaktet takstfirma T. som skrev følgende i rapport av 28.3.18:

I forbindelse med stor nedbørsmengder i området 04.08.2017, steg det vann opp i kjelleren som tilhører seksjon 1. (Takstfirma P.) ble av bygningens forsikringsselskap rekvirert ut til utbedring av skaden. I skaderapporten etter befaringen deres, ble det opplyst at årsaken er at det kom luft inn i grunnpumpen slik at denne har stoppet.

Etter at vegger ble avdekket og man har satt i gang med uttørkingen, oppdaget man at det trekker fukt inn i kjelleren mellom gulv og grunnmur ved nedbør, (selv om grunnpumpen er i funksjon). Dette medfører at man ikke kan tilbakeføre kjellerarealene før utvendige tiltak med drenering er etablert.

Ved egen besiktigelse er kjellerarealer tilhørende seksjon 1 utrevet, og konstruksjonstørker er utplassert. Det er fukt langs grunnmuren i nedsenket del, samtidig som det er avskallinger/saltutslag på grunnmuren. Årsaken er fuktvandring fra grunn grunnet manglende drenering og utvendig fuktsikring.

...

2.2 KONKLUSJON

Det er fuktinntrengning i nedsenket kjellerareal tilhørende seksjon 1 grunnet manglende utvendig drenering og fuktsikring.

3.1 UTBEDRING

...

For å eliminere problemet med vanninntrengingen, må det etableres fuktsikring av grunnmuren. Avdekking av grunnmur utvendig på deler av to sider tilhørende seksjon 1 samt innvendig må gulv åpnes langs arealene til seksjon 1. Masser fjernes ned til underkant innvendig gulv slik at drensledning kan etableres min 20 cm under innvendig gulv. Det legges ut drenerende masser, drensrør og grunnmursplast inntil grunnmuren. Utvendig terreng og innvendig åpnede områder langs grunnmuren ifylles med drenerende masser. Gårdsrom tilbakeføres med belegningsstein i åpnet område, plen i hage og treterrasse reetableres ut fra gavlvegg. Grunnmursplast tilpasses utvendig terreng og avsluttes med en list i overgangen. Innvendig avsluttes grunnmursplast med en tett avslutning og betonggulv istøpes i åpnet område.

Utbedringskostnaden ble anslått til kr 230 000.

Selger har forklart at hun ikke hadde noe kjennskap til forholdet. Dreneringen var fra tidligere eiers eiertid og hun hadde ikke opplysninger utover det som ble angitt i egenerklæringsskjemaet.

To av sameierne i blokken skrev følgende i e-post av 20.11.18:

Det er for vår del ikke aktuelt å medvirke til at sameiet foretar utbedring av manglene ved seksjon 1. Dette anses som et forhold mellom kjøper og selger av seksjonen. Vi vil likevel ikke stå i veien for at seksjon 1 selv kan foreta de tiltakene som er nødvendig for å utbedre manglene. Det forstås slik at dette innebærer at det må etableres drenering ca. 0,5 meter under nivået på fellesarealene i kjeller for å komme ned til et nivå som også drenerer for kjellergulvet i seksjon 1.

Det bestrides for øvrig at forholdet er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Selskapet fremsatte et tilbud om minnelig løsning på kr 140 000, men kjøper avsto dette.

Sameievedtektene har ikke blitt fremlagt, men ifølge selskapet står det i vedtektene at vedlikehold knyttet til dreneringspumpen skal bekostes av eier av seksjonen alene, mens dreneringen ellers ikke er regulert.

Kjøper har i hovedsak anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at det ble opplyst om ny drenering fra 2010, mens det senere har blitt avdekket at det ikke eksisterte noen utvendig drenering. Opplysningene ble brukt salgsfremmende og hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Forholdet medførte uansett at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 230 000 og takstutgifter på kr 7 250, samt forsinkelsesrente. Det var kun kjøpers seksjon som ble berørt direkte av mangelen og kjøper måtte derfor få tilkjent utbedringskostnadene fullt ut.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at forholdet ikke utgjorde noen mangel etter avhendingslova. Selger hadde kun videreformidlet de opplysningene hun selv fikk da hun kjøpte eiendommen i 2011, og det forelå ingen mangel etter avhl. § 3-8. Forholdet utgjorde heller ikke en

vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Opplysningene i saksdokumentene måtte leses i sammenheng. I boligsalgsrapporten ble dreneringen gitt TG 2 og det ble angitt at den ikke var tilgjengelig for visuell kontroll. Kjøper kunne uansett ikke forvente annet enn at avløpskum og drenspumpe var fra 2010, og knyttet seg til et begrenset areal av boligen. Kjøper kunne uansett ikke kreve utbedringskostnadene fullt ut. Saken gjaldt den utvendige dreneringen, som seksjonen ikke alene var ansvarlig for, jf. eierseksjonsloven § 29. Utbedringen vil også medføre en vesentlig standardheving sammenlignet med den risikoen som ble overtatt. For nemnda har selskapet også anført at et eventuelt krav måtte være tapt som en følge av at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Etter sekretariatets vurdering utgjorde forholdet et vesentlig avvik fra kjøpers forventning, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Ved utmålingen av prisavslaget iht. avhl. § 4-12, viste sekretariatet til at kostnader ved utbedring av fellesareal etter en konkret vurdering kunne være begrenset til sameiebrøken, jf. LB-2016-67390 og FinKN-2019-016. I denne saken var dreneringen så nært knyttet til den aktuelle seksjonen, at kjøper måtte tilkjennes de fulle utbedringskostnadene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet mangelfull drenering. Spørsmålet er om 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. Vesentlighetsvurderingen har både en kvantitativ og en kvalitativ side, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A.

Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, har kjøper fremlagt dokumentasjon som viser at utbedringskostnadene knyttet til dreneringen utgjør kr 230 000. Det er omtvistet mellom partene hvorvidt kjøper kan kreve utbedringskostnadene dekket fullt ut eller kun etter sin sameierbrøk, men nemnda er enig med sekretariatet i at det uansett er de totale utbedringskostnadene som skal hensyntas ved vurderingen av om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Som det fremgår av nemndas drøftelse nedenfor, har nemnda kommet til at all den tid utbedringene kun er knyttet til dreneringen rundt kjøpers leilighet har han krav på å få dekket utbedringskostnadene fullt ut. Utbedringskostnadene utgjør i underkant av 7 % av kjøpesummen, og nemnda legger til grunn at det kvantitative element er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, skal det i samsvar med rettspraksis 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. Det følger av forarbeidene til avhl. § 3-9 andre punktum at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Sekretariatet har i sin vurdering fremholdt følgende om den kvalitative vurderingen:

I egenerklæringen skrev selger "ny drenering, avløpskum og pumpe i 200". Det fremstår som at det siste tallet har falt ut. Samtidig var det i prospektet opplyst om "ny drenering i 2010". Videre var det i salgsdokumentene opplyst at leiligheten var vesentlig modernisert i 2007, og at kjelleren var ombygget til primærrum i 2010. Selger opplyste at hun selv kjøpte leiligheten i 2011. Det må altså ha vært klart for kjøper at opplysningene om dreneringen kom fra tidligere salgsledd. Samtidig var opplysningene så konkrete og spesifikke at kjøper må ha hatt grunn til å stole på disse. Etter disse opplysningene må det ha vært nærliggende for kjøper å legge til grunn at dreneringen var ny fra 2007-2010.

I boligsalgsrapporten ble dreneringen gitt TG 2. Takstmannen skrev:

"Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv). Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato. Grunnet manglende visuelle observasjoner av de dreismessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandsgrad. Areal for trappegang, vaskerom og soverom er senket i forhold til originalt kjellergulv. Av den grunn at har det blitt nødvendig med dreispumpe som fungerer ved nedbørsmengder.

TG 2

Levetid

Ihht. Byggforsk byggedetalj 700.320. Intervallet for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Kort intervall 20 år, lang 60 år. "

Takstmannen brukte altså levetidsbetraktninger som grunnlag for tilstandsgraden, men presiserte ikke hva som var dreneringens alder. Hvis det legges til grunn at dreneringen var fra da kjelleren ble bygget om i 2007, eller 2010, var den 4-7 år på befæringsstidspunktet. Det blir da rart å gi dreneringen TG 2, uten andre holdepunkter enn alder og manglende inspeksjonsmuligheter. Hvis det legges til grunn at den var fra byggeåret 1902, hadde den for lengst utlevd sin levetid. Det er derfor noe vanskelig for sekretariatet å forstå hvorfor dreneringen ble gitt TG 2.

I rapport fra (Takstfirma T.) ble det konkludert med "manglende utvendig drenering og fuktsikring". Etter sekretariatets vurdering medfører dette at boligen også kvalitativt avvek vesentlig fra hva kjøper kunne forvente, selv om dreneringen ble gitt TG 2.

Vi har dermed kommet til at forholdet utgjør en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg i hovedtrekk til det sekretariatet her fremholder. Slik saken er forelagt nemnda, er det mest nærliggende å legge til grunn at dreneringen er fra 2010, slik det er opplyst i prospektet. Selskapet har også i brev av 1.4.19 fremholdt at selgers opplysninger om dreneringen bygger på informasjon hun ble gitt ved sitt kjøp av eiendommen i 2011, og det ble da opplyst at dreneringen var fra 2010. Nemnda legger til grunn at det er manglende utvendig drenering og fuktsikring omkring kjøpers seksjon, og at det er nødvendig å utbedre dette. Det er riktignok gitt noen risikopplysninger om dreneringen i salgsdokumentasjonen i den foreliggende saken, men sett i lys av dreneringens alder og levetidsbetraktninger var det ikke påregnelig for kjøper at det ville påløpe kostnader til utbedring av dreneringen kort tid etter kjøpet. Nemnda har etter dette kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner på denne bakgrunn ikke grunn til å vurdere hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Avslutningsvis bemerkes at selskapet for nemnda har anført at reklamasjonen ikke er rettidig. Da selskapet har inngitt seg på realitetsdrøftelser med kjøper, herunder fremsatt et forlikstilbud, uten forbehold for at det er reklamert for sent, kan nemnda ikke se at selskapet kan høres med at det ikke er reklamert i tide.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Selskapet har anført at kjøper kun har rett til prisavslag regnet ut fra sin sameierbrøk, jf. eierseksjonsloven § 29. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at utbedringskostnadene kun relaterer seg til utbedring av dreneringen rundt kjøpers seksjon av sameiet. Dreneringen rundt den øvrige delen av boligen er det, slik nemnda forstår det, ikke nødvendig å utbedre. Dette skyldes at gulvet i underetasjen i kjøpers seksjon er senket under nivået for den øvrige delen av kjelleren. Utbedringskostnadene knytter seg altså til fellesareal som er nært knyttet til kjøpers seksjon. Nemnda har ikke fått oversendt sameievedtektene. Det er imidlertid opplyst at det følger av disse at kostnader til utbedring av dreenspumpen skal dekkes av kjøpers seksjon. Nemnda legger til grunn at

vedlikeholdsansvaret for den øvrige delen av dreneringen ikke er regulert. Etter en konkret vurdering har nemnda – som sekretariatet – kommet til at den aktuelle dreneringen er forbundet med leilighetens boareal på en slik måte at den etter avhendingsloven må anses som en del av bruksenheten. Kjøper har følgelig krav på å få dekket de fulle utbedringskostnadene. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for standardhevingsfradrag.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 230 000. Takseringsutgiftene er dekket av boligkjøperforsikringen og medtas ikke i prisavslaget. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).