

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-125

24.2.2020

Protector Forsikring ASA

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

59 år gammel drenering – ikke opplyst om vanninnsig og selgers egeninnsats – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Nærøy kommune oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 1,63 mill. og overtatt av kjøper 5.12.17. I tilstandsrapporten ble det opplyst om drenering antatt etablert i byggeåret, at det var registrert en del fukt i kjelleren, og dreneringen ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at de ikke var kjent med tidligere problemer med drenering, fuktinnsig eller fuktmerker i kjelleren, og at de ikke var kjent med arbeid ved drenering/fuktsikring de siste 10 år. To uker etter overtakelsen fikk kjøper store mengder vann inn i kjelleren. Kjøper ble kjent med at selger tidligere hadde opplevd vann i kjelleren, og at de i 2013 hadde utført gravearbeid med spade rundt huset og lagt rør for å lede vann vekk fra boligen. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste ansvar, og anførte i hovedsak at selger ikke hadde opplysningsplikt om de anførte forholdene, og viste videre til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 267 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av tilbakeholdte opplysninger om vanninnsig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Saken gjelder en enebolig i Nærøy kommune oppført i 1958.

I salgsprospektet ble det opplyst at dreneringen "*Antas etablert i byggeår*".

I tilstandsrapport inntatt i salgsprospektet ble det gitt følgende opplysninger om dreneringen:

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse: Drenering antas etablert i byggeår og ingen opplysninger om tiltak siden da.

Tilstandsvurdering: Som naturlig ved bruk av fuktsøker registreres en del fukt i kjellergulv og murveggene. Ikke noe som tyder på at det er så mye at det er behov for tiltak utvendig ved videre bruk av kjelleren hovedsakelig som innredet.

TG 2

Rom under tilbygg ikke inspisert grunnet manglende adkomst.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Videre ble det bl.a. gitt følgende opplysninger om takrenner og nedløp:

Takrenner av metall skiftet samtidig som takteking med nedløp tilkoblet rør i grunnen.

Vedrørende toalettrom i kjeller ble det bl.a. opplyst om følgende:

Beskrivelse: Større rom i kjeller med belegg på gulvet, tapet på vegger og plater i himling. Romhøyde ca. 1,9 meter. Er med servant og oppvarmes av panelovn.

Tilstandsvurdering: Sluk i gulvet, men den på det høyeste punktet og vil ikke fungere ved eventuelle oversvømmelser. Som ellers i kjelleren en del fukt under gulvbelegg og mulig i platevegger. Ingen synlige skader.

TG 2

Vedrørende VVS ble det bl.a. opplyst om følgende:

Er med eldre stikkledning av kobber med stoppekran i kjeller. Innvendige rør ellers av kobber og trolig en del år.

Synlig avløpsrør av plast med varierende alder, men ser ut til å være en del år i kjelleren.

Videre ble det gitt følgende opplysninger om terrengforhold:

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse: Er med singel på gårdsplass, ellers en del plen, beplantet og godt opparbeidet. Område mellom boligen og uthus bak med naturstein/skifer i grunnen.

Tilstandsvurdering: Ikke noe vesentlig å bemerke, men det anbefales på generelt grunnlag å påse at terrenget er med slikt fall at overflatevann renner fra murene.

TG 1

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt i 2012 og de hadde bodd i boligen i 4 år og 5 måneder. Videre hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært *"problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/ underetasje/ krypkjeller/ garasje"* og "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var *"utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år"*. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år svarte selger *"Ja - kun av ufaglærte/ egeninnsats/ dugnad"*, med kommentaren:

Vi har gjurte selv.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,63 mill. ved kjøpekontrakt datert 21./22.11.17. Boligen ble overtatt av kjøper den 5.12.17.

To uker etter overtakelsen fikk kjøper store mengder vann inn i kjelleren.

Kjøper kontaktet sitt boligforsikringsselskap, som engasjerte firma R. for befarings og vurdering av forholdet. I skaderapport datert 20.12.17 fremgikk følgende:

Det var den 19.12.17 (kjøper) oppdager frittstående vann på alle gulvflater i kjeller. Det strømmer inn vann rundt rør gjennomføringer og randsoner, mellom gulv og vegger. Det har i forkant vært svært mye nedbør, med mye snøsmelting i område. (Kjøper) opplyser at drenering er fra byggeår. Sannsynlig utført som steinsetting. Drenering klarer ikke ta etter de vannmengder som kommer.

Konklusjon

Skader på innredet rom i kjeller som følge av vannintregninger fra grunnen. Bakenforliggende årsak er sviktende, for dårlig drenering.

Kjøpers bygningsforsikring dekket innvendige følgeskader, men ikke utvendige utbedringsarbeider.

Kjøper innhentet etter dette pristilbud for ny drenering fra firma T. på kr 186 000. Det fremgikk av tilbudet at det var nødvendig å rive og gjenoppbygge balkong og vinterhage for å komme til arbeidet med dreneringen. Estimerte kostnader for dette var kr 36 000 for balkong og kr 45 000 for vinterhage.

Ifølge kjøper var hun i kontakt med selger den 6.4.18, hvor hun fikk bekreftet at selger hadde hatt vanninntrenging i kjelleren samme år som de flyttet inn, og at de i 2013 hadde gravd for hånd rundt boligen og lagt grus inn mot grunnmuren. Selger skal videre ha opplyst å ikke ha hatt noen problemer etter dette.

Selskapet oppga i e-post 13.6.18 bl.a. følgende:

Denne side har forsøkt å få en avklaring fra selger hva som har blitt gjort med dreneringen. Det kan legges til grunn at selger har foretatt lokale utbedringer for hånd etter vanninnsig i kjeller kort tid etter deres overtakelse. Etter dette har selger ikke opplevd problemer med vanninnsig. Selger har således vært i tro om at utbedringen var tilfredsstillende da det ikke oppstod nye vanninnsig i resten av deres eiertid, ca. 4 år.

Selger ga følgende opplysninger i e-post av 20.8.18:

Det var ikke gjort gravearbeid med gravemaskin pga. det var ikke vann i kjele når bodde vi. Jeg har jobbet med spade rundt hus og har laget et rør at vann går ikke i hage fra tak rene nært hus veggen. Stein rundt hus var også som visuelt fint bilde i hage og mindre gress rundt hus (mindre jobb i hage).

Kjøper har i hovedsak anført at eiendommen har en mangel som en følge av at selger har holdt tilbake opplysninger om tidligere vanninnsig i kjelleren, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har videre anført at korrekt informasjon ville vært egnet til å virke inn på avtalen. Det ble vist til at opplysningene om fukt i kjelleren i tilstandsrapporten måtte leses i sammenheng med takstmannens opplysning om at det ikke ville være nødvendig med utvendige tiltak. Det ble videre vist til at det var sannsynlig at takstmannen ville gitt annerledes informasjon i tilstandsrapporten, dersom selger hadde opplyst om at det tidligere hadde kommet vann inn i kjelleren. Videre bemerket kjøper at det var en vesentlig forskjell mellom målt fuktighet i gulv og vegger i en kjeller og fritt vann i forbindelse med nedbør og snøsmelting.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 267 000.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at det ikke forelå et brudd på selgers opplysningsplikt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde vært i den tro at utbedringen var tilfredsstillende da det ikke oppsto nye vanninnsig i resten av deres eiertid. I alle tilfeller var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt, tatt i betraktning boligens alder og risikopplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, men kom til at forholdet ikke kunne å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre punktum og 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger om vanninnsig, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatet har i sin uttalelse lagt til grunn at selger har holdt tilbake opplysninger om lokale gravearbeider som skal ha blitt utført for hånd for å hindre vanninnsig i kjelleren, samt opplysninger om etablering av rør for lede vann bort fra husveggen. Nemnda slutter seg til

sekretariatets vurdering på dette punktet, og er enig i at dette i utgangspunktet er opplysninger selger skulle ha formidlet til kjøper i lys av spørsmålene i egenerklæringsskjemaet.

Sekretariatet har imidlertid kommet til at opplysningene ikke kan sies å ha virket inn på avtaleinngåelsen eller avtalens innhold, jf. innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre pkt.:

Innvirkningsvilkåret legger opp til en kausalitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på samme vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) s. 90-91.

Finansklagenemnda Eierskifte har i flere tidligere uttalelser påpekt at en opplysning vanskelig kan ha innvirket på avtalen, dersom kjøper måtte gå ut ifra at den aktuelle bygningsdelen likevel måtte utbedres på kort sikt. Dette kan være tilfellet enten hvor bygningsdelen har oppnådd en høy alder, eller når kjøper har fått opplysninger som tydelig indikerer et behov for snarlig utskifting eller utbedring, jf. bl.a. FinKN-2011-422 og FinKN-2018-354.

Opplysninger om tidligere vanninnsig i kjeller og selgers arbeid med graving og legging av rør rundt boligen, er etter vårt syn opplysninger som etter sin art er egnet til å virke inn på en boligkjøpsavtale. I denne saken ble det imidlertid gitt andre opplysninger i salgsdokumentene som kunne tilsi at det var svakheter ved boligens drenering og/eller fuktsikring.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at dreneringen var antatt etablert i byggeår, noe som vil si at den var 59 år på salgstidspunktet. Det ble videre opplyst at det var registrert "en del fukt i kjellergulv og murveggene", men med en etterfølgende opplysning om "ikke noe som tyder på at det er så mye at det er behov for tiltak utvendig ved videre bruk av kjelleren hovedsakelig som innredet".

Samtidig ble dreneringen gitt tilstandsgrad (TG) 2, som ifølge rapporten gis bygningsdeler hvor det er avdekket middels kraftige symptomer, eller hvor bygningsdelen ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller restlevetiden er usikker. Videre ble det i rapporten bemerkt at "en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 – 60 år (kort-lang)". Det ble også opplyst om at det er en begrensning at selve dreneringen og fuktsikringen hovedsakelig ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Under rapportens punkt om badet i kjelleren ble det opplyst "som ellers i kjelleren en del fukt under gulvbelegg og mulig i platevegger".

Det ble følgelig gitt flere negative opplysninger om fukt og dreneringen, og på bakgrunn av dreneringens alder måtte det for kjøper være påregnelig med utbedring av dreneringen i nær fremtid. Vi bemerker at opplysningen fra takstmannen om at det ikke var noe som tydet på at det var så mye fukt at det var behov for tiltak utvendig er uheldig, sett i lys av de øvrige opplysningene han har gitt. Etter vår vurdering av det totale opplysningsbildet kjøper fikk ved salget, kan vi likevel ikke se at en opplysning om ett tilfelle av vanninnsig fire år forut for salget og eventuelt opplysninger om selgers utbedringstiltak i forbindelse med dette ville virket inn på avtalen. Se til sammenligning FinKN-2017-324, FinKN-2017-276 og FinKN-2016-169.

På denne bakgrunn er vi kommet til at opplysningssvikten ikke kan antas å ha virket inn på kjøpet, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme konklusjon, og kan fullt ut tiltre sekretariatets begrunnelse. Det anses derfor ikke å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-7, ei heller etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).