

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-253

6.4.2020

Protector Forsikring ASA

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

Mangelfull drenering – opplyst om ufaglært egeninnsats – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bardufoss oppført i 1947 ble solgt "som den er" for kr 1,025 mill. og overtatt av kjøper den 3.3.17. Det var opplyst i salgsdokumentene bl.a. om fukt i ytterste kjeller, og at deler av dreneringen ble skiftet i 2013 av ufaglærte ved dugnad, mens øvrig drenering var fra byggeåret. I tilstandsrapporten ble dreneringen vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 bl.a. "*på bakgrunn av utførelse*". Like før budrunden ble kjøper opplyst om at det hadde blitt avdekket noe fuktinnsig i den ene boden i kjelleren. To år etter overtakelsen oppdaget kjøper ved snøsmelting og senere ved regn store mengder vann som rant inn i kjelleren. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste i hovedsak til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 100 000-250 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfull drenering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Saken gjelder en enebolig i Bardufoss oppført i 1947.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

STANDARD

Det må påregnes oppgradering av boligen.

BYGGEMÅTE

Grunnmur:

Grunnmur av betonghulstein og plasstøpt betong.

For opprinnelig del av boligen er grunnmuren av betong. Det kan se ut til at boligen er tilbygget i flere omganger. For tilbygde deler er grunnmuren av betonghulstein. Store deler av bakvegg har nyetablert grunnmur i 2013.

Drenering:

Drenering på bakside og garasje skiftet i 2013.

Resterende del av drenering fra byggeår.

Rom under terreng:

Alle rom i kjeller ansees som rom under terreng, eller delvis under terreng.

Vegger er ikke påforet eller utforet.

Det er støpt gulv av betong med unntak av tilbygget del hvor det er udekte jordmasser.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Opplysninger fra selgers egenerklæring, datert 26.10.2016:

- Fukt i ytterste kjeller. Arbeid med drenering og ny mur utført som egeninnsats.
- Sprekk i ytterkant på muren til garasje, det er nå ordnet.
- Garasjemur rettet opp av (byggefirma BS.)

Opplysninger fra boligsalgsrapport, datert 09.11.2016:

- Det har vært problemer med jordtrykk rundt grunnmuren tidligere.
- Det ble påvist sprekker i grunnmur på garasje som trolig stammer fra jordtrykk. Disse er reparert og fyllmasser utskiftet.
- Det er påvist sprekker og riss i grunnmur av betonghulstein.
- Årsaken til nyetablering av grunnmur er jordtrykk og feil fundamentering. Skaden er utbedret og således ikke relevant.
- Drenering på bakside og garasje skiftet i 2013 som egeninnsats. Feil fallforhold på terreng etter at drenering er skiftet indikerer ufagmessig utførelse.
- Det er registrert litt fuktighet i tilbygget del av kjeller.
- Ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur på bakside av boligen.

Dette øker vannpåkjenning mot grunnmuren.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det innledningsvis ble opplyst at TG 2 ble gitt for bygningsdeler som viste *"middels kraftige symptomer"* på tilstandsvekkelser, og at *"Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner"*.

Dreneringen ble gitt TG 2, og det fremgikk følgende om tilstanden:

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

Vurdering

Drenering på bakside og garasje skiftet i 2013 som egeninnsats.

Feil fallforhold på terreng etter at drenering er skiftet indikerer ufagmessig utførelse.

Resterende del av drenering fra byggeår.

Tilstandsgrad to settes på bakgrunn av utførelse og alder.

Levetid

Antatt normal levetid for drenering 20-60 år

Rom under terreng ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om at *"det er registrert litt fuktighet i tilbygget del"*. Om terrengforhold ble det videre opplyst om følgende:

Ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur på bakside av boligen noe som øker vannpåkjenningen mot grunnmuren.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger *"ja"* på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig eller fukt i kjeller, og bemerket *"fukt i ytterste kjeller"*. Videre svarte selger *"ja – kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad"* på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på dreneringen de siste 10 årene, og skrev videre:

(...) gravde med sin gravemaskin (det har han jobbet med i mange år) samt hjalp til med dreneringen. (...) og (...) satte opp ny mur og dreneringen. Dette ble gjort for 4 år siden.

Videre svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til setningsskader på eiendommen, og opplyste om *"sprekk i ytterkant på muren til garasje. Det er nå ordnet"*. Selger svarte "ja" - kun av *faglærte*" på spørsmål om det var utført arbeid på garasje/fasade de siste 10 årene, og opplyste at byggefirma BS. hadde gjort følgende arbeid:

dem rettet opp garasjemuren når drenering og muren på baksiden av huset var gjort for 4 år siden.

Dreneringen kommer ned ved garasjen.

Selger opplyste å ha bodd i boligen siden høsten 2011, og eid boligen siden september 2012.

Kjøper ble i telefonsamtale med megler like før budrunden opplyst om *"et lite vanninnsig"* i den ene boden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 025 000 ved kjøpekontrakt datert 17.2.17, og overtatt av kjøper den 3.3.17.

En stund etter overtakelsen oppdaget kjøper ved snøsmelting at vann *"flommet"* inn i kjelleren, hvor det i ettertid har fortsatt å renne inn vann ved regn. Kjøper fikk tips fra naboer at dette kunne skyldes at dreneringen ikke virket. Kjøpers forsikringsselskap innhentet i den forbindelse en skaderapport datert 30.4.19, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Vanninntrengning gjennom kjellermur som følger av nedbør, smeltevann og/eller grunnvann.

Vortepapp har løsnet fra klemlist.

Øverside av hus.

Nærbilde nede på bakvegg i høyre hjørne, vann renner inn under besiktigelse.

Det ble reklamert overfor selskapet den 26.4.19. I reklamasjonen estimerte kjøper utbedringskostnadene til mellom kr 50 000 og kr 150 000.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel idet dreneringen må skiftes ut. Det er opplyst at dreneringen ble skiftet i 2013, og opplysningene om litt fukt i kjeller var ikke tilstrekkelige indikasjoner på at det var grunn til å være bekymret for dreneringen. De som utførte dreneringen var selgers onkel som hadde erfaring med slik arbeid, og den ene drev et renoveringsfirma. Man må derfor kunne gå ut ifra at disse visste hva de holdt på med. Kjøper har opplyst at han ved kjøpet visste svært lite om dreneringen, og at opplysningene som ble gitt ved salget fremstod positive. Kjøper viste også til LE-2013-145909.

Kjøper har anslått at det nødvendige arbeidet på dreneringen normalt koster mellom kr 100 000 og kr 250 000, og anfører at selskapet skal dekke deler av dette.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selger har opplyst om egeninnsats og fukt i kjeller, og det har formodningen mot seg at selger skal ha hatt kjennskap til problemet i slikt omfang som nå er avdekket, all den tid kjøper ikke avdekket det før etter å ha bodd i boligen i to år. Det ble videre gitt betydelige risikoopplysninger om dreneringen før salget, og vanninnsiget som nå er avdekket anses å være en manifisering av de risikoopplysningene som ble gitt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin begrunnelse kommet i til at det ikke foreligger opplysningssvikt fra selgers side og bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet vil bemerke at vi ikke kan se at det foreligger holdepunkter for at det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger har opplyst om noe vanninnsig og egeninnsats/dugnad ved arbeidet på dreneringen, og slik saken er dokumentert for sekretariatet kan vi ikke se at selger har hatt kjennskap til feil ved dreneringen utover dette.

Videre er det etter vår oppfatning ingen holdepunkter for å fastslå at det er gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salget, all den tid det for sekretariatet fremstår ubestridt at dreneringen faktisk ble skiftet i 2013.

Nemnda er enig i dette, og det kan således ikke ses å foreligge en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet kommet til at vesentlighetsvilkåret i bestemmelsen ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen er konklusjonen oppsummert slik:

Slik sekretariatet ser det totale opplysningsbildet var det dermed påregnelig at dreneringen var utført feil og ikke fungerte som den skulle. Ved salget hadde dette allerede realisert seg i fuktinnsig til kjeller, og det måtte være påregnelig at fuktinnsiget og manglene for øvrig kunne øke i omfang. Det ble også opplyst at feil fallforhold økte vannpåkjenning mot grunnmuren, noe som utgjør en særlig risiko idet det var opplyst at dreneringen ikke var utført fagmessig og det allerede var oppdaget vanninnsig.

Skadene som nå er avdekket skyldes nettopp ufaglært og mangelfullt utført drenering, og forholdet må derfor anses å være innenfor det påregnelige ut ifra det totale opplysningsbildet ved salget. Dette selv om skadene har vist seg å være større enn det du så for deg ved kjøpet.

Nemnda er enig i dette. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at det dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).