

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-345

18.05.2020

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig – vanninntrenging – uriktig opplysning om drenerende masser – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Gjemnes kommune oppført ca. 1946 ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill., og overtatt av kjøper den 23.11.18. I tilstandsrapporten ble dreneringen vurdert til TG 2, med opplysning om at det ble etablert drenering, bl.a. med drenerende masser på vegg mot sør, øst og delvis nord i 1993. I selgers egenerklæring ble det ikke opplyst om kjennskap til problemer med dreneringen. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over mangelfull drenering, og anførte at selger måtte ha kjent til at dreneringen var lagt feil. Videre anførte kjøper at det var gitt uriktige opplysninger ved å opplyse at det var benyttet drenerende masser, noe som ikke var tilfellet. Kjøper anførte under enhver omstendighet at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til verken fukt eller sviktende drenering. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning, og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 552 750, krav om erstatning kr 100 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er enebolig, og det ble opplyst i prospektet at byggeår var "ca. 1946", men at nøyaktig byggeår var ukjent.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, fremgikk følgende:

Bygningen forutsettes oppført etter gjeldende regler/forskrifter og normal byggeskikk. Dette tilsier lavere krav til isolasjon, ventilasjon etc enn dagens regelverk. Generelt bør man være oppmerksom på at en eldre enebolig kan ha svakheter og egenskaper som er mer eller mindre fraværende i en ny/nyere bygning. Dette kan være svakere dimensjonering, mindre eller fraværende isolasjon i moderne forstand, i hele eller deler av bygningen, det kan være begrenset drenering og fuktsikring av grunnmur og areal mot grunn generelt, samt utidsmessigheter og dårligere tekniske løsninger enn det man benytter i dag. Sist men ikke minst kan slitasje og material svekkelser medføre at man ikke tilfredsstiller dagens normale krav.

(...)

Ellers er det registrert normale forhold relatert mot alder og datidens byggeskikk. Både ovennevnte og øvrige forhold beskrives og vurderes under bygningsdeler bakover i rapporten

(...)

Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav

Boligens grunnmur ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2:

Normal grunnfukt i gulv i henhold til alder og konstruksjon.

Grunnmur av betong med sparestein. Utvendig pusset og malt over bakkernivå.

Grunnmursplast på vegg syd, øst og delvis nord. Dette ble gjort i forbindelse med oppgradering av drenering på 90- tallet. Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

En del sprekker/setningsriss i grunnmur. Mest i vegg øst og nord. Det oppstår legg sprekker i mur uten armering, og det er derav ikke unormalt i denne type mur. Gipslås over tid kan vise om forholdene er stabile nå. Det registreres normal grunnfukt i henhold til alder og konstruksjon.

Boligens drenering ble vurdert til TG 2:

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

Det ble etablert drenering med 4"plast rør, slemmet mur, påsatt grunnmursplast og fylt med drenerende masser på vegg sør, øst og delvis nord i kort tid etter overtakelse i 1993.

To taknedløp ført i rør til grunn. Et taknedløp på hjørne nord slipper vann til grunn.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 20-60 år. Kontroll med fuktindikatorer på overflater viser normal grunnfukt i gulv og nedre del av vegger. Dette er å anse som normalt i henhold til alder og konstruksjon.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1993. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, og kommenterte:

ny drenering, slamming og vortepapp 1994

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid med drenering/fuktsikring de siste 10 årene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.9.18 og overtatt av kjøper den 23.11.18.

Kjøper reklamerte 25.7.19 over mangelfull drenering og feil ved pipe.

Selskapet viste til at selger ikke kjente til problemer med fukt eller drenering utover det som var opplyst i tilstandsrapporten. I følge selger ble også dreneringen fra 1994 utført av en fagmann, og selger skal av den grunn ikke hatt mistanke om at det skulle ha vært gjort noe galt ved utførelsen av dreneringen.

Kjøper har lagt frem pristilbud fra firma M. datert 21.8.19 på kr 204 750 inkl. mva. for å utbedre dreneringen:

1. Rigg/Drift: Rs. Kr 25 000

2. Utgraving langs husmur, opplasting og bortkjøring av all masse inkl. deponi avgift. RS. Kr 28 600

3. Graving av grøft fra grøft gangvei og opp til grunnmur. Levering og montering av 1 stk. 650x1000 mm drengum, inkl. kjerneboring for 160 mm utløp og 4 stk. 110 mm innløp pluss 5 stk. AR pakning. Flytende ramme pluss kjøresterkt lokk. Levering og legging av ca. 20 m 160 mm o.v.rør. Levering og utlegging av singel rundt rør og kum. Gjenfylling grøft. Opplasting og bortkjøring av overskuddsmasser. Oppussing. RS. Kr 30 200.

4. Levering og montering av vorteplast pluss kantlist. Levering og legging av 110 mm drengum pluss 110 mm o.v.rør til taknedløp inkl. overgang til 75 mm ved hvert taknedløp inkl. alle rørdeler og stake punkt. Koblet til kum. RS. Kr 28 000.

5. Levering og utlegging av singel inntil vorteplast og opp til terreng høyde, inkl. omfylling rør. RS. Kr 52 000.

Sum arbeider kr 163 800 pluss 25 % mvs. Kr 40 950 er lik kr 204 740 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt tilbud fra A. Bygg datert 27.8.19 på kr 156 250 inkl. mva. for kostnader til å rive og gjenoppføre et tilbygg foran inngangspartiet. Videre har kjøper innhentet tilbud fra V. AS av 25.8.19 på kr 191 750 inkl. mva. for dreneringsarbeider med vakuumpgraver under påbygg på baksiden av huset.

Kjøper fremla en liste over løsøre som var ødelagt på grunn av vanninnsig, og anslo selv tapet til kr 100 000.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger skal ved et besøk hos kjøper ha opplyst å ha utført mye av dreneringsarbeidet i 1994 selv. Kjøper viser til at opplysninger om ufaglært arbeidskraft ville ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte videre at opplysningene om drenerende masser i taksten var feil, og at også dette forholdet ville ha innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Under enhver omstendighet var boligen i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om kr 552 750 i prisavslag for utbedring av dreneringen, jf. avhl. § 4-12. I tillegg ble det krevd erstatning for skadet løsøre på kr 100 000, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet anførte at selger ikke hadde hatt kjennskap til fukt utover det som sto i taksten, samt at dreneringen ble lagt om av fagmann i 1993/94. Selskapet anførte videre at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente ut fra alder og risikoopplysninger, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kunne ikke se at det var sannsynliggjort at det var gitt manglende opplysninger om eiendommen og dreneringen basert på selgers forklaring, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kunne heller ikke se at det var sannsynliggjort at kjøper kjente til hvordan dreneringen var lagt, eller at det ikke var benyttet drenerende masser som opplyst i salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet kom også etter en konkret helhetsvurdering til at det ikke forelå noe utvilsomt misforhold mellom eiendommens tilstand og det kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper klaget saken inn for nemnda, og la i den forbindelse frem en e-post fra firma M. datert 22.3.20:

Vi har i dag 22/3 hatt ny befaring hjemme hos (kjøper) der vi inspiserte masser som ligger inntil grunnmur. Det ble også gravd ut ved vestre bakre hjørne og masser som ligger inntil mur er jordholdige masser med noe innblanding av morene. Dette er tette masser som holder på grunnvann/overvann. Disse masser har ikke noe å gjøre inntil husvegg da gjennom trengnings evnen for vann tar lang tid, som igjen vil trekke mot betong og som betong igjen drar til seg fukt. Denne type masse gjør at vannstand i tomt vil ligge for høyt og vi kan høyst sannsynlig si at ved mye nedbør så vil vannstand i tomt stå høyere enn gulv i kjeller.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon for så vidt gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og 3-9 andre punktum. Det foreligger med andre ord ikke mangel etter disse bestemmelsene.

Med hensyn til om det foreligger en mangel grunnet uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8, fremgår følgende av tilstandsrapporten under punktet "*drenering*":

Det ble etablert drenering med 4"plast rør, slemmet mur, påsatt grunnmursplast og fylt med drenerende masser på vegg sør, øst og delvis nord i kort tid etter overtakelse i 1993.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper innhentet fagkyndig uttalelse fra firma M. om at de aktuelle massene ikke er drenerende masser. Uttalelsen er ikke imøtegått av selskapet, og nemnda finner det derfor sannsynliggjort at opplysningen i tilstandsrapporten på dette punktet er uriktig. Nemnda mener videre forholdet er av en slik art og omfang at det må anses å ha virket inn på avtalen og dens innhold. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-8 for så vidt gjelder opplysningen om at det skal ha blitt lagt drenerende masser på vegg sør, øst og delvis nord i 1993.

Utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd for akkurat dette forholdet er noe krevende å fastsette. Post 2 og 5 i pristilbudet fra nevnte firma M. omhandler bortkjøring av masse og legging av singel, og utgjør til sammen kr 100 750 inkl. mva. Nemnda antar videre at deler av "vakuumgraving" på kr 191 750 også må hensyntas. Derimot mener nemnda kostnadene til nytt påbygg ikke kan anses nødvendige eller har den tilstrekkelige sammenhengen med den uriktige opplysningen. Noe rigg og drift må inkluderes, samtidig skal det foretas et ikke helt ubetydelig standardfradrag for de nye drenerende massene kjøper vil motta. Nemnda finner at passende prisavslag skjønnsmessig kan settes til kr 150 000 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente.

Med hensyn til erstatningskravet, jf. avhl. § 4-14, finner nemnda at de påberopte kostnadene ikke er tilstrekkelig dokumentert. Krav om erstatning etter avhl. § 4-14 forutsetter at kjøper har lidt et økonomisk tap, og det kan vanskelig ses at de fremlagte bildene og kjøpers egen oppstilling på dette punktet er tilstrekkelig for å begrunne et slikt krav.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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