

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-351

18.05.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved 26 år gammel drenering – passivitet? – forsendelsesrisikoen – utmåling – avhl. §§ 2-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Drammen oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 3 325 000, og overtatt av kjøper den 15.8.13. Ved salget ble dreneringen gitt TG 1, og det ble opplyst at det ikke ble funnet unormale utslag ved fuktsøk. Det ble videre bl.a. opplyst at det ikke var synlig drensplast på grunnmuren. Kjøper oppdaget ved oppussing høsten 2016 fuktskader og sopp i vegg i underetasjen, og det ble avdekket at problemene skyldtes svikt og konstruksjonsfeil ved dreneringen. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet ga endelig avslag den 12.6.18 under henvisning til dreneringens alder og risikoopplysninger gitt ved salget. Den 15.6.18 varslet kjøpers advokat selskapet om at han skulle gå igjennom saken med kjøper, og at *"saken blir nok oversendt tingretten eller FinKN for prøving"*. Den 9.1.20 mottok Finansklagenemnda brev fra kjøpers advokat, som henviste til en innsendt klage datert 5.9.18. Klagen datert 5.9.18 var ikke mottatt hos Finansklagenemnda, og ble oversendt til selskapet først 14.1.20. Selskapet anførte at klager hadde tapt eventuelle krav på bakgrunn av ulovfestede regler om passivitet, idet det gikk 1 år og 7 måneder fra selskapets avslag til de mottok henvendelsen fra Finansklagenemnda. Kjøper anførte at det var selger/selskapet som hadde forsendelsesrisikoen, og viste i den forbindelse til avhl. § 2-8. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 404 250, samt forsinkelsesrenter

Saksfremstilling

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

Eneboligen i Drammen ble oppført i 1987.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Bad/WC: Oppusset i 2007. Keramiske fliser på gulv og vegger, varmekabler i gulv, servant nedfelt i baderomsinnredning, Dusjkabinett/Steamdusj.

Dette er en velholdt og hyggelig enebolig med flott og praktisk planløsning.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Normalt godt vedlikeholdt bolig med fin beliggenhet. Boligens tilstand anses ut fra alder å være normalt god, men den har noe normal bruks-/aldersslitasje. Flere av rommene er pusset opp i senere tid, ved befaringen var det noe gjenstående oppussingsarbeider.

Det er foretatt fuktsøk (med Protimeter Surveymaster, fuktindikator) flere steder uten at det kunne påvises unormale fuktansamlinger de steder det ble søkt. Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises til beskrivelse

av de forskjellige bygningsdeler. Bygningens referansenivå bygger på oppgitt tid for oppføring-/byggetid og byggeskikk for oppføringstid. Med utgangspunkt i dette er teknisk utførelse og overflater generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Drenering

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

Drenering

Beskrivelse: Boligen ligger i lett skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Det er ikke synlig drenerplast på grunnmur.

Vurderinger: Ved befaring ble det tatt stikkprøver med fuktmåler på innv. side av murer under utv. terrengnivå, det ble ikke registrert unormalt utslag.

TG 1

Ytterveggene ble gitt TG 1, og det ble opplyst at de var godt vedlikeholdt og i bra stand. Videre fremgikk det følgende:

Det kunne ved befaringen ikke påvises synlige svekkelser i grunnmur eller trekonstruksjon. Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.

TG 1

Om badet i underetasjen ble det opplyst om at det ikke ble indikert unormale utslag ved fuktsøk, og veggene og badet generelt ble gitt TG 1. Badegulvet ble gitt TG 2 pga. *"noe dårlig fall til sluk"*. Det ble videre opplyst at det var tilfredsstillende membran på hele badet.

Terrengforholdet ble ikke gitt tilstandsgrad, og det fremgikk følgende:

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse: Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

For øvrig ble bygningsdelene i eneboligen i det vesentlige gitt TG 1, med unntak av vinduer og dører, og kjøkkenet som lå i 1. etasje. Om boligens innvendige overflater ble det videre opplyst at de hadde normal bruks- og aldersslitasje og at det derfor var påregnelig med noe vedlikehold, og at *"enkelte rom har TG 2"*.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger *"nei"* på spørsmål om kjennskap til problemer med dreneringen og fukt i underetasjen, og opplyste å ha eid boligen siden byggeåret.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 325 000 ved kjøpekontrakt datert 26.6.13, og overtatt av kjøper den 15.8.13.

Ved oppussing av et soverom ble det ifølge kjøper 15.11.16 avdekket fuktskader og sopp i vegg som lå under bakkenivå, som strakk seg utover flere rom. Det ble reklamert overfor selskapet 22.11.16.

I den forbindelse innhentet kjøper en eierskiftetakst, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Tiltak

Nødvendige tiltak for å reparere påvist skade:

Rive/fornye vegg under repos for trapp i hall.

Rive/fornye baderom i sin helhet for å ivareta membran og gjennomføringer,

Rive/fornye vegg mot grunn i wc-rom, og vegg mot grunn i soverom 2.

Ytterligere spesifikasjon/beskrivelse i vedlagte kalkulasjon.

Forbedringer

Utvendig drenering er 29 år gammel og står foran vedlikehold/oppgradering.

Kostnader til utvendige drensledninger er ikke hensyntatt i kalkulasjon.

Konklusjon

Fukt i utlektet trekonstruksjon i 2 soverom, wc-rom, hall og bad i underetasje har oppstått som følge av sviktende/mangelfull montert drenering ved oppføring av boligen i 1987.

Ved oppføring er det ikke montert grunnmursplast på utvendig grunnmur. Takvannet ledes på grunn, se bilderapport. Ved befaring opplyste eier at han hadde funnet dokumentasjon for oppføring av boligen utført av Block Watne som beskrev at det ikke er montert grunnmursplast. Etter gjennomgang av Sintef Byggforsks hjemmesider og byggdetaljblader og historisk arkiv har det fremkommet at dette skulle vært montert. Viser til vedlagte byggdetalj blad punkt 04.

Årsaken til at skaden har utviklet seg over lang tid og ikke påført synlige skader skyldes sannsynligvis at det er benyttet drenerende masser utvendig. Eier opplyste ved befaring at det er grove store steiner mot muren som har forårsaket at vann som har kommet mot muren har rent mye igjennom og ikke påført store fuktpåkjenninger på utvendig betong grunnmur. Dette er årsaken til at det har tatt lang tid før skadene er registrert. Skaden ble oppdaget da eier pusset opp deler av boligen.

Påviste mangler fra referansenivå ved manglende grunnmursplast og at takvann ledes direkte på grunn. Det er benyttet drenerende masser som anbefalt av Sintef.

Avslutningsvis var det inntatt et kostnadsestimat for innvendige arbeider til kr 186 250 inkl. mva., og for utvendige arbeider til kr 200 000 inkl. mva.

Videre fremla kjøper kvitteringer for faktiske utgifter fra arbeidet utført i 2017. Kjøper beregnet utgiftene for utvendig arbeid på drenering og terrasse til kr 98 250 inkl. mva., for arbeid på bad, toalett og gang til kr 317 538 inkl. mva., og for arbeid på soverom til kr 16 124 inkl. mva. Totale kostnader ble beregnet til kr 431 912 inkl. mva.

Kjøper har videre opplyst om arbeid gjort ved egeninnsats på 300 timer, og forsiktig beregnet dette til totalt kr 50 000. Totale kostnader ble dermed beregnet til kr 481 912 inkl. mva. I forbindelse med utbedringen ble det videre avdekket at det heller ikke forelå drensledning.

Endelig avslag ble gitt av selskapet den 12.6.18.

I e-post til selskapet av 15.6.18 opplyste kjøpers advokat at saken ville bli gjennomgått med kjøper, og at den *"blir nok oversendt tingretten eller FinKN for prøving"*.

Den 9.1.20 mottok Finansklagenemnda brev fra kjøpers advokat, hvor det fremgikk følgende:

Jeg viser til klage herfra 5.9.18, og til telefonsamtale i august d.å. I telefonsamtalen fikk jeg opplyst at det desverre tok lang tid før saker ble tatt til behandling/ og at det da normalt ville gå ytterligere tre måneder. Årsaken skulle være store restanser grunnet de mange skjeggkresakene. Men det ble sagt at vi kunne forvente en tilbakemelding før jul. Jeg kan ikke se å ha mottatt svar og tør spørre om status - i det minste om saken nå er tatt inn til behandling.

Etter undersøkelser ble det avklart at Finansklagenemnda ikke hadde mottatt klagen datert 5.9.18, og dermed ikke opprettet en klagesak. Klagen ble sendt på nytt til Finansklagenemnda den 14.1.20, og oversendt til selskapet samme dag.

Som bevis fremla kjøper en kopi av klagen datert 5.9.18, stilet til Finansklagenemnda. Videre ble det fremlagt et skjermbilde av telefonlogg fra 21.8.19, hvor Finansklagenemndas telefonnummer fremgikk, og som viste at samtalen varte i 3 minutter og 57 sekunder. Det ble videre opplyst at kjøpers advokat ifølge intern timeføring gjorde en oppfølging av saken 14.1.19.

Selskapet fremla notat fra internt takstmann T. datert 17.4.20, hvor det på bakgrunn av sakens dokumenter ble bemerket:

Mandat:

Takstmannen har fått i oppdrag å vurdere Finansklagenemndas vurdering av det verditap ny eier har blitt påført i forbindelse med feil og mangler avdekket på boligen. Dette vurdert opp mot påregnelighet og levetidbetraktninger. Takstmannen vil gi en kort vurdering av skadene, påregnelighet og de tekniske vurderinger som er fremlagt av ny eier. Forsikringsselskapet har vurdert de reklamerte forhold som påregnelige og opplyst i salgsoppgave og boligsalgsrapport. Med bakgrunn i dette har ikke selskapet brukt ressurser på byggetekniske vurderinger.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn i opplysninger, dokumentasjon og bilder fremlagt i saken.

(...)

Det er ikke holdepunkter på at utførelse vedr. grunnarbeider og drenering er noen konstruksjonsfeil. Utførelsen vurderes som normal ved oppføringstidspunktet utført av anerkjent entreprenør.

(...)

Det vil fremstå lite sannsynlig at en fullt innredet kjelleretasje har fungert i 30 år uten at vann i grunnen har blitt drenert bort. Skadebilde ville vært annerledes mot det moderate skadebilde vi i dag ser.

Massene rundt muren har gjennom årene blitt infiltrert med organisk materiale og fuktbelastningen mot muren er naturlig større. Fuktsikringen er redusert og fuktbelastningen har gradvis økt med alderen.

(...)

Takstmannen har vurdert det til at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Ny eier har bodd i boligen i over 3 år før forholdene ble oppdaget. Forholdene ble oppdaget med bakgrunn i at rom skulle pusles opp og det ble foretatt destruktive inngrep i konstruksjonen.

Det er foretatt feil vurdering av den tekniske utførelsen og drenering og fuktsikring av grunnmur er utført etter normal byggeskikk.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble ikke gitt konkrete risikoopplysninger om drenering, bad, soverom, fukt eller sopp, og det var dermed upåregnelig med omfattende utbedringstiltak på boligen. Dreneringen ble gitt TG 1, og det ble ikke oppgitt forventet levetid. Badet var pusset opp i 2007, og ble med unntak av dårlig fall til sluk gitt TG 1. Det ble foretatt fuktmålinger uten at det ble registrert unormale utslag. I lys av reklamasjonsrapporten var det sannsynliggjort at fukt og soppskader var der allerede ved overtakelsen. De aktuelle rommene i nedre etasje utgjorde ca. 30 % av boligens primærrom, og det var i seg selv upåregnelig at en så stor del av boligen ikke kunne benyttes uten betydelige utbedringer.

Selskapets passivitetsinnsigelser kunne ikke tas til følge, idet kjøper sendte klage til Finansklagenemnda mindre enn 3 måneder etter selskapets siste avslag. Slik klage var som fristavbrytende overfor selskapet. Klagen var sendt med posten, som måtte anses som en forsvarlig sending. Det ble tatt kopi av klagen, og oppfølgingen ble ført i den interne timelisten. Brevet kom ikke i retur, og ved oppfølging hos Finansklagenemnda ble det opplyst at saksbehandlingstiden var lengre enn normalt grunnet alle skjeggkre-sakene. Kjøper viste til avhl. § 2-8.

Samlede utbedringskostnader utgjorde kr 481 912, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, inkludert forsiktig beregnet kr 50 000 for kjøpers egeninnsats på 300 timer. Etter fradrag for standardheving og forlenget levetid fremsatte kjøper krav på kr 404 250, jf. avhl. § 4-12. I tillegg krevde kjøper dekning for advokatbistand, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at kjøper hadde tapt eventuelle krav på bakgrunn av passivitet. Selskapet avsto kjøpers krav den 13.6.18, og mottok først henvendelse fra

Finansklagenemnda den 15.1.20 – 1 år og 7 måneder senere. Kjøper hadde bevisbyrden for at klagen ble sendt til Finansklagenemnda i 2018. Klagen ble ikke registrert hos Finansklagenemnda, og var ikke poststempelt. Det måtte dermed legges til grunn at klagen ikke var blitt sendt. Kjøper hadde videre mulighet til å følge opp kravet, noe som ikke ble gjort. Overtakelsen fant sted for over 6 år siden, noe som burde skjerpe kjøpers frister for oppfølging av kravet.

Det forelå uansett ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Årsaken til skaden var uten betydning, all den tid dreneringen var innenfor det tidsintervallet hvor utskiftning anses påregnelig. Dreneringen var 30 år på reklamasjonstidspunktet. Kjøper fikk videre risikoopplysninger om dreneringen, og tilstandsgraden alene var ikke avgjørende for kjøpers berettigete forventning om dreneringens tilstand. Selskapet anførte videre at dreneringen var utført i tråd med normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, og viste til vurderingen fra takstmann T.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde tapt sitt krav som en følge av passivitet, og la til grunn at avhl. § 2-8 kunne anvendes analogisk, jf. bl.a. FinKN-2018-050, slik at det var selskapet som hadde forsendelsesrisikoen. Sekretariatet var videre av den oppfatning at kjøpers oppfølging av kravet etter 1 år og 7 måneder uansett måtte anses tilstrekkelig, jf. bl.a. HR-2018-383-A.

Sekretariatet kom videre frem til at skadene måtte anses upåregnelige i lys av opplysningsbildet ved salget og boligens alder, jf. bl.a. LG-2014-42455, LB-2014-161701, og LE-2015-83090, og at det dermed forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til betydningen av at kjøpers klage datert 5.9.18 ikke kom frem til Finansklagenemnda.

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at kjøper ikke har tapt sitt krav som en følge av passivitet, under henvisning til bestemmelsen i avhl. § 2-8 om forsendelsesrisikoen, og at oppfølging av kravet etter 1 år og 7 måneder uansett måtte anses tilstrekkelig, jf. bl.a. HR-2018-383-A. Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon og begrunnelse på dette punktet. Nemnda er således enig i anvendelsen av regelen i avhl. § 2-8 for kjøpers innsendte klage, samt at de konkrete bevismomentene i saken sannsynliggjør at klagen rent faktisk ble sendt på en forsvarlig måte. Kjøper må derfor anses å ha sitt krav i behold.

Nemnda går deretter over til å vurdere mangelskravet.

Sekretariatet har i sin vurdering konkludert med at både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt, og at det dermed foreligger en mangel grunnet svikt ved dreneringen. Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda kommet til samme resultat. Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige vurdering. De aktuelle skadene må anses upåregnelige i lys av opplysningsbildet ved salget og boligens alder.

Nemnda bemerker at sekretariatet i sin begrunnelse har lagt til grunn som sannsynliggjort at svikten ved dreneringen skyldes en konstruksjonsfeil på oppføringstidspunktet, der både drengplast og drengsrør manglet. Svikten skyldes altså ikke alder alene. Selskapet har i brev 18.4.20 til nemnda innhentet en sakkyndig uttalelse som angivelig bestrider dette. Takstmannen selskapet har konferert med anfører at skadeårsaken er kondensproblematikk. Som kjøpers advokat også har vist til i brev av 20.4.20 til nemnda, har imidlertid denne takstmannen ikke befart

eiendommen. Vurderingen er videre gjort etter at kjøper har fullført sine utbedringsarbeider. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og slik denne saken er opplyst per i dag mener nemnda skaden derfor mest sannsynlig skyldes en konstruksjonsfeil – slik sekretariatet altså har tatt utgangspunkt i. Det anses etter dette å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder prisavslaget, jf. avhl. § 4-12, har sekretariatet i sin uttalelse fastsatt dette til kr 300 000. Utmålingen har hensyntatt standardheving både for ny drenering og nytt bad i boligens underetasje, men nemnda er enig med selskapets anførsel i brev av 18.4.20 om at nevnte bad har blitt vesentlig oppgradert. Nemnda finner derfor at prisavslaget bør justeres noe ned, og setter dette skjønnsmessig til kr 250 000. Forsinkelsesrente fra påkravtidspunktet er krevd og tilkjennes.

Som sekretariatet har vist til, er det ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14 ettersom mangelen er skjult, og må anses å ligge utenfor selgers kontrollsfære.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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