

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-422

10.6.2020

Protector Forsikring ASA

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

Sviktende drenering – mangelfull understøttelse av grunnmur – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En enebolig i Nærøysund kommune oppført i 1994 ble solgt "som den er" for kr 2 mill., og overtatt av kjøper den 14.6.16. Ved salget ble det opplyst om *"drenering tvilsomt etablert"*, og at det ville være *"noe vanskelig å hindre innsig av fukt i krypekjeller som er med skrånet fjellgrunn"*.

Dreneringen ble gitt tilstandsgrad (TG) 2. Det ble videre gitt opplysninger om fuktinnsig, rennende vann og stedvis mørk farge på hjørnesviller, og om organiske masser i krypekjeller som burde fjernes for å unngå sopp og råte. Høsten 2017 avdekket kjøper problemer med vann i kjelleren, som ble antatt å skyldes utett drenerør som var lagt åpent inne i kjelleren. Forholdet ble utbedret. Våren 2018 oppdaget kjøper på nytt vanninntrenging i krypekjelleren, og reklamerte til selskapet den 28.4.19. Det ble i den forbindelse avdekket at det ikke forelå drenering rundt boligen, og at grunnmuren stedvis ikke sto på fast grunn. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at feil ved dreneringen var påregnelig i lys av risikoopplysninger gitt ved salget, og at kjøper hadde reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 441 648.

Saksfremstilling

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

Eneboligen ble oppført i 1994.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Grunnforholdene av fjell. Fundamenter som støpte.

Grunnmur av lettklinkerblokker som utvendig er skvettpusset.

Innvendig upusset i krypekjeller.

Drenering tvilsomt etablert og det vil være noe vanskelig å hindre innsig av fukt i krypekjeller som er med skrånet fjellgrunn.

I boligsalgsrapporten fremgikk det følgende:

Konklusjon tilstand

Boligen med tilstand som naturlig ihht. alder. Opplyst utført av betydning siden byggeår er nylig oppgradering av bad med nødvendige utskiftninger av vannrør og montert mekanisk avtrekk.

Noe oppussing av overflater og ellers naturlig vedlikehold.

Nylig montert varmepumpe.

Bebyggelse som enebolig på en etasje over krypekjeller bygd i 1994 på grunnmur av lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjoner over mur av tre med utvendig liggende kledning.

Tak med saltaks fasong og kaltloft, takteking av sementstein.

I tillegg er eiendommen med en frittstående garasje.

Drenering – Enebolig

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

Drenering

Beskrivelse: Drenering tvilsomt etablert og det vil være noe vanskelig å hindre innsig av fukt i krypekjeller som er med skrånet fjellgrunn.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Renner inn litt på den øvre siden og kan se ut til at det renner ut på nedre side uten at det har medført vesentlige negative konsekvenser.

TG 2

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.

Etasjeskillere – Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelse: Gulvene av trebjelkelag over kryperom, noe som grunnet det gjør at det vurderes som en risikokonstruksjon.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen vesentlige skjevheter registrert uten at måleinstrumenter ble benyttet. Ved inspeksjon i kryperom ble det ikke registrert tegn til dårlig tilstand selv om rommet jevnt over er med høy fuktighet. Stedvis litt mørkere farge på sviller i hjørner, men har ennå ikke medført skader.

TG 1

Terrengforhold – Enebolig

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

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse: Eiendommen som litt hellende utenfor inngang med gruset romslig gårds plass delvis gruset mot forstøtningsmurer. Nedenfor boligen en større plen omkranset med hekk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ikke noe vesentlig å bemerke angående terrengfall da fjellet under er som skrånet og vanskelig å påvirke fuktbelastning mot krypekjeller bare ved endring av terreng.

TG 1

Annet – Enebolig

Annet

Beskrivelse: Kryperom.

Det er kryperom under hele boligen med adkomstmuligheter. Det er skrånet fjellgrunn delvis med noe stein og litt løsmasser, i laveste nivå skjult under materialer.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det kan flere steder registreres innslag av fukt, men ser ut til at det renner ut på nedre side og har som nevnt ikke medført negative konsekvenser. Det anbefales rydding for alle organiske materialer som kan medføre oppstart av sopp og råte med uheldige konsekvenser på sikt.

TG 2

Grunnmur, grunn og fundamenter ble vurdert til TG 1, det ble opplyst om grunnforhold av fjell, og at grunnmuren innvendig mot krypekjeller var upusset. Om grunn og fundamenter ble det opplyst

om "*ingen tegn til svikt*". Garasjen ble gitt TG 1, og det ble ikke gitt opplysninger om garasjens drenering.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til problemer ved drenering eller fuktinnsig i kjelleren, og opplyste å ha eid boligen siden 2013.

Ifølge kjøper var det lite regn i tidsrommet før visning i mai 2016, slik at det var tørt ute og det ikke var synlige tegn til fukt ved besiktigelsen av kjelleren. På spørsmål om fukt og vanninnsig henviste megler til opplysningene som fremgikk av boligsalgsrapporten.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 mill., og overtatt av kjøper den 14.6.16.

Ifølge kjøper ble det avdekket utfordringer med vann i kjelleren høsten 2017. Kjøper mistenkte at vannet kom fra et utett drenerør lagt åpent inne i kryperommet som samlet alle taknedløp. Alt vann fra taket på hus og garasje ble sluppet inn i kjelleren. Dette ble utbedret sommer og høst 2018 ved at alle taknedløp ble samlet i nye rør utenfor. Våren 2019 oppdaget kjøper igjen at det rant store mengder vann langs hele langsiden av huset, og forsto da at tidligere mistanker ikke hadde stemt. Kjøper avdekket også at noe fuktighet fra kjelleren spredte seg til boligen.

Reklamasjon ble sendt til selskapet 28.4.19.

I den forbindelse innhentet kjøper en skaderapport fra takstmann K. datert 8.5.19, hvor det fremgikk følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Boligens beliggenhet nedenfor kommunal vei med skrående terreng mot eiendommen fører til at ved nedbør, snøsmelting og mye regn renner vann inn i kryperom under grunnmur. Boligens drens og avløpsanlegg klarer ikke å ta unna for mengden vann som renner ned på eiendommen.

Boligens drens og avløpsanlegg med alder under 3 år er ikke og skal heller ikke dimensjoneres for å ivareta overflatevann fra kommunal vei.

(...)

Skadeomfang

Det er skade på støttemur for inngangsparti, sprekkdannelser har oppstått som følge av vanntilsig på eiendommen.

Tiltak for å hindre nye hendelser:

Her må det utføres tiltak for å hindre vanntilsig på eiendommen ved å bygge mur mellom gårdsplass og kommunal vei samt drenering av gårdsplass. Vann ledes da bort fra eiendommen.

Reparasjonsbehov

Spesielle betingelser:

Skade på støttemur for inngangsparti beregnes til kr 5 000 (under egenandel).

Tiltak for å hindre overflatevann fra kommunal vei mot grunnmur med støttemur mellom vei og gårdsplass estimeres til kr 80 000 eks mva.

(...)

Oppsummering

Vanninntrenging gjennom grunnmur, vann renner inn i kryperom og fører til fuktig miljø under boligen og fare for senskader på boligen. Årsak til vanninntrenging er stor påkjenning på boligens drens og avløpsanlegg grunnet vanntilsig fra kommunal vei og terreng ovenfor eiendommen. Boligens drens og Avløpsanlegg er ikke og skal ikke dimensjoneres for å ivareta vann fra kommunal vei.

Synlig vanninnsig i kryperom som har pågått over tid og problemet burde vært opplyst i salgsoppgave da boligen ble solgt til (kjøper) i 2016.

Det ble igangsatt utbedring av forholdene, og kjøper avdekket i den forbindelse at det ikke eksisterte drenering rundt verken hus eller garasje, og at deler av boligens mur ikke sto på fast grunn eller fjell. Ifølge kjøper var deler av mur og pipe lagt på ustabile organiske masser og noen steder på fjell, hvor noe av massene var skylt vekk av vannet. Kjøper forklarte at massene måtte graves bort ned til fast grunn, og at det ble støpt inn støtte under muren. Trapp og terrasse måtte rives for å komme til rundt huset, og kjøper hadde etter overtakelsen lagt ned mye arbeid i plen og altan. I den forbindelse innhentet kjøper en ny takstrappport fra takstmann K. datert 24.10.19, hvor det fremgikk følgende:

Vanninntrenging og utvasking av jordmasser under grunnmur og pipe ble avdekket da (kjøper) skulle starte med innredning av deler av kryperom til bod og lagerrom. Trevirke og utstyr fra tidligere eier ble fjernet og planlagt gulvstøp skulle utføres.

Det ble da avdekket til dels mye overflatevann i kryperom og innsig av vann til kryperom mellom grunnmur og terreng av fjell og jord/sandmasser under grunnmur.

Det viser seg etter ytterligere undersøkelser at boligen ikke har montert drenering utenfor grunnmur og vann fra utvendig tomt, taknedløp samt overflatevann fra kommunal vei renner ned i kryperom.

Dette fører til fuktig miljø i kryperom og det har oppstått utvasking av løsmasser under deler av grunnmur og deler av fundament for pipe.

Videre ble det under store nedbørsmengder oppdaget vanninntrenging gjennom lav ringmur til garasje. Dette skyldes i hovedsak feil terrenghelling mot grunnmur, antatt manglende drenering også omkring garasjens ringmur.

Tiltak:

Bolig:

Drenering omkring grunnmur må monteres, avrenning fra taknedløp og drenering må ledes vekk fra boligen og understøping av grunnmur og fundament for pipe må utføres.

Tilkomst langs mur fasade mot nord/vest er vanskelig med støttemur i nærheten, dette medfører tidkrevende arbeide og nødvendig utstyr.

Riving/demontering/remontering av balkong og platting ved inngangsparti må utføres for tilkomst. Deler av balkongmateriell beregnes med gjenbruk.

Garasje:

Montering av drenering omkring garasje og justering av terrengforhold mot grunnmur til garasje beregnet.

Kostnader:

Kostnadskalkyle for utbedring av skader etter vanninntrenging og nødvendige tiltak for å hindre vanninntrenging til kryperom er vedlagt.

Kostnader beregnet til kr 353 318 eks mva.

Kjøper fremla senere en ny uttalelse fra takstmann K., hvor kostnader til understøp av grunnmur ble anslått til kr 336 943 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger forklart at hun ikke kjente til vanninnsig i krypkjelleren i sin tid eiertid, og beskrev krypkjelleren med jordgulv.

Kjøper har i hovedsak anført at mengden vanninnsig til krypkjelleren ble bagatellisert ved salget, og at både selger og takstmann måtte ha visst om fukt i større omfang enn det som ble opplyst. Det ble avdekket at det ikke var drenering rundt hus eller garasje, og at deler av husets mur ikke sto på fast grunn eller fjell. Fuktproblemet var betydelig større enn det som ble opplyst ved salget, og det måtte gjøres omfattende tiltak med drenering og grunnmur. Kjøper anførte at forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag iht. avhl. § 4-12 tilsvarende utbedringskostnadene på kr 441 648 inkl. mva.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Hverken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, og de avdekkede feilene var påregnelige for kjøper på bakgrunn av opplysningene ved salget. I alle tilfeller var det reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet sviktende drenering, samt mangelfull understøttelse av grunnmur og pipe.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det ved salget var gitt ufullstendige opplysninger om fuktproblematikken verken av selger eller takstmannen, jf. avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette. Hva gjelder selger, som har forklart at hun ikke hadde kjennskap til fuktproblematikk i krypkjelleren utover at jordkjelleren kunne kjennes noe rå og kald, kan ikke nemnda se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til vanninnsig og fukt ut over dette.

Det vises for øvrig til sekretariatets vurdering, hvor det fremgår:

Til dette vil vi bemerke at du har opplyst at mengde vann i kjelleren varierer med været, og vil dermed variere mellom årstidene og med svingninger i værforholdene. Det gikk over et år før du avdekket problemer med vanninnsig i kjelleren, og ytterligere to år før du avdekket at vanninnsiget hadde betydelig større omfang enn det som ble opplyst ved salget. For sekretariatet er det i et slikt tilfelle vanskelig å fastslå at problemet var like fremtredende i selgers eiertid, og at selger måtte ha avdekket dette. Vi viser til at selger kun bodde i boligen i underkant av tre år, og at kjelleren ikke besto av innredet bod eller annet område som gjorde det naturlig for selger å oppbevare eiendeler av større omfang eller ferdes i kjelleren jevnlig. Slik saken er dokumentert for oss er det dermed vanskelig å legge til grunn at vannproblemet var like fremtredende for selger som det nå har blitt for deg, og at selger i så fall må ha befart kjelleren på en tid med mye vannførsel.

Nemnda slutter seg til dette.

Det er også anført at takstmannen kjente eller måtte kjenne til det anførte forhold. Også på dette punktet er nemnda enig med sekretariatet i at det basert på sakens dokumenter ikke er tilstrekkelige holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til fuktproblematikken utover det som ble bemerket i boligsalgsrapporten. Det vises særlig til at det er vanskelig å fastslå hvordan forholdet fremsto under takstmannens befaring da dette blant annet er avhengig av værforholdene, jf. sitatet over fra sekretariatets vurdering.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, er det for det første anført at det er en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen hvor det fremgår at "*drenering tvilsomt etablert*". Kjøper har etter overtakelsen av boligen avdekket at det ikke foreligger drenering rundt boligen og garasjen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Formuleringen "*drenering tvilsomt etablert*" kan både leses som at takstmannen var i tvil om det var etablert drenering, og som at eventuell drenering var mangelfullt etablert. Legges sistnevnte forståelse til grunn var det likevel påregnelig med behov for full utskiftning av dreneringen, særlig ettersom det allerede var avdekket funksjonssvikt i form av fuktinnsig. Det ble videre opplyst at terrengforholdene tilsa at det ville være vanskelig å hindre innsig av fukt til krypkjelleren. Opplysningsbildet tilsa dermed at det var påregnelig

med utskiftning av dreneringen, og at en eventuell utbedring ville bli vanskelig og potensielt ressurskrevende. Vi kan dermed ikke se at en eventuell opplysningssvikt om manglende drenering ville ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Dette særlig ettersom takstmannen uttrykte tvil angående dreneringens etablering, og samtidig opplyste at drenering ikke kunne inspiseres.

Nemnda slutter seg til dette da det er dekkende også for nemndas syn.

Det er også anført at det er gitt en uriktig opplysning om grunnforholdene, men nemnda kan ikke se at så er tilfelle. I boligsalgsrapporten var det opplyst om grunnforhold av fjell, at boligen sto på skrånet fjellgrunn og at det er *"skrånet fjellgrunn delvis med noe stein og litt løsmasser, i laveste nivå skjult under materialer"*. Som sekretariatet, forstår nemnda faktum slik at det er riktig at boligen står på skrånende fjellgrunn. At mur og pipe stedvis ikke er i kontakt med fast grunn, medfører etter nemndas syn ikke at opplysningene som er gitt om grunnforholdene er uriktige.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 – verken for dreneringen eller grunnforholdene.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 441 648. Dette tilsvarer 22 % av kjøpesummen, og nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Men til tross for dette, har nemnda i likhet med sekretariatet etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse som nemnda slutter seg til.

Nemnda har i vurderingen særlig lagt vekt på at det var gitt flere risikoopplysninger om dreneringen ved salget. Det var opplyst at *"drenering tvilsomt etablert"*, den var i boligsalgsrapporten gitt tilstandsgrad 2 og det var opplyst at det var vanskelig å hindre innsig av fukt i krypkjelleren som var med skrånet fjellgrunn. Kjøper hadde ikke forventning om at dreneringen i tilfelle var nyere enn boligens byggeår (1994), og det var ut fra opplysningsbildet ved salget påregnelig at det ville påløpe kostnader til utbedring av dreneringen. Videre var det gitt risikoopplysninger om vanninnsig på øvre side av boligen, høy fuktighet i krypkjelleren og at det stedvis var mørkere farge på sviller i hjørner.

Hva gjelder fuktspredningen og følgeskader i innredet rom over krypkjelleren, så var det opplyst om at gulv og etasjeskiller over krypkjelleren var ansett som en risikokonstruksjon. Dette sett i sammenheng med opplysningene om høy fuktighet i krypkjelleren og mørkere farge på noen av hjørnesvillene, innebærer at det var påregnelig for kjøper at fuktigheten i kjelleren kunne spre seg til andre rom i boligen. Nemnda er enig med sekretariatet i at det var uheldig at forholdet ble gitt tilstandsgrad 1 i boligsalgsrapporten, men nemnda finner ikke at dette kan tillegges avgjørende vekt i vesentlighetsvurderingen da tilstandsgraden må ses i lys av de øvrige risikoopplysningene som ble gitt.

I sekretariatets vurdering heter det for øvrig om grunnforholdene:

Hva gjelder problemet med at grunnmuren ikke står på fast grunn, fremgår det av rapporten fra takstmann K. at utvasking av jordmasser under grunnmur og pipe hovedsakelig synes å skyldes vanninntrengningen. Dette taler for at problemet delvis har bakgrunn i avvik ved dreneringen. Vi ser imidlertid at avvik ved oppføringen på ustabile masser i seg selv tidvis kan utgjøre en vesentlig mangel, men utbedringskostnadene synes å være begrenset til kr 43 875 inkl. mva. i henhold til punkt 1.3.4 i takstmann K.s estimat. Dette tilsvarer 2,2 % av kjøpesummen, og er dermed isolert sett ikke tilstrekkelig til å utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette. Kjøper har i klagen til nemnda blant annet anført at kostnadene som relaterer seg til utbedring av grunnforholdene er betraktelig høyere enn hva sekretariatet har lagt

til grunn. Selv om det legges til grunn at kostnadene er noe høyere, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at utbedringskostnadene for grunnforholdene alene er så vidt høye at boligen har en vesentlig mangel i avhl. § 3-9 andre punktums forstand.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).