

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-484

2.7.2020

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig med nyere tilbygg – feil ved fuktsikring og drenering – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Moss oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 8,89 mill., og overtatt av kjøper 13.1.17. Det ble i salgsoppgaven opplyst om ombygging av boligen i 1981 og 2004. Det ble også opplyst at det kun var kjeller under deler av boligen, og at det ellers var krypkjeller og grovkjeller. Videre ble det opplyst om støpt såle under tilbygget fra 2004, samt at det var antatt forskjellig oppbygning av dreneringen. Dreneringen ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 i tilstandsrapporten, og på et punkt TG 3, og det ble opplyst om problemer med innsig i kjelleren ved overgang mellom kjeller og krypkjeller. Grunn og fundamenter ble gitt TG 1. Overflater på innvendige vegger mot krypkjelleren ble gitt TG 3. Kjøper utbedret dreneringen langs kjellerens kortvegg sommeren 2019. Senere ble det oppdaget fukt langs kjellerens langvegg. Det ble da avdekket at det var avstand mellom ny og gammel kjeller. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og viste til at fuktinntrengningen skyldtes konstruksjonsfeil. Selskapet avviste kjøpers krav, og viste til at kjøper hadde risikoen for at kostnadene var av et større omfang enn først forventet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 452 945 samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Moss oppført i 1956.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen ble ombygget i 1981. Ombygging av størsteparten av boligen i 2004.

Byggemåte (...) Stor innholdsrik enebolig på to etasjer pluss kjeller under deler av boligen. Boligen er påbygget og ombygget i flere omganger, sist i 2004. Der ble i 2004 oppført tilbygg og ombygging av mesteparten av boligen. Boligen holder gjennomgående god standard og fremstår som betydelig påkostet (...)

Det er kun kjeller under deler av boligen, ellers krypkjeller og grovkjeller. Det er synlig fjell i grovkjelleren. Det er støpt såle under tilbygget i 2004. Antatt forskjellig oppbygning av dreneringen. Det er hovedsakelig platon og drenerør. Grunnmuren i den eldste delen består av plasstøpt betong, ellers Leca. Isoblokker ved kjelleren. (...)

Standard

Boligen holder en gjennomgående høy standard (...)

Kjeller: På badet i kjeller er gulvet belagt med fliser og varmekabler. Fuktsøkt med svakt utslag. Det er flislagte vegger på badet. Kjellerstuen har huntonitt-veggplater. Det er oppsvellende plater og fuktutslag mot krypkjelleren. Det er huntonitt-takplater i hele kjelleren med downlights.

(...)

KJELLER

I kjelleren finner man kjellerstue og bad. Det er lagt opp til kjøkken, men det er ikke bygget. Det har tidligere vært egen inngang inn til kjeller, da dette var tenkt som en praktikantdel. Denne døren er nå murt igjen. Det er lydhimling mellom 1. etasje og kjeller. Badet i kjeller er innredet med WC, dusjkabinett og speil med intergrert lys. Det er utenpåliggende rør på badet og mekanisk avtrekk.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Standard: Boligen holder en gjennomgående høy standard. Garasjen holder lav standard. Det er ingen pågående arbeid eller arbeid som ikke er avsluttet.

(...)

Tilbygg og ombygning:

År: 1981

År: 2004 Tilbygg og ombygging av størsteparten av boligen.

(...)

I 2004 ble det et tilbygg samt ombygning av mesteparten av boligen. Boligen holder gjennomgående god standard og fremstår som betydelig påkostet. Egen fløy med 4 mindre soverom i 1 etg. Loftet er innredet som et stort eget soverom med tilhørende bad og kleskott. Det er oppført en lekestue på eiendommen.

Punktet "*Grunn og fundamenter – enebolig*" ble i tilstandsrapporten vurdert til tilstandsgrad (TG) 1:

Boligen er fundamentert til fjell og komprimerte masser. Kun kjeller på deler av boligen, ellers krypkjeller og grovkjeller. Synlig fjell i grovkjelleren. Støpt såle under tilbygget i 2004.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen spesielle anmerkninger.

Punktet "*Drenering*" ble vurdert til TG 2 og TG 3:

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

Beskrivelse: Antatt forskjell oppbygning av dreneringen. Hovedsakelig platon og drenerør.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drenledninger er 1-5 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Det er et problem med innsig i kjelleren ved overgang kjeller og krypkjeller. I dette området kan dreneringen tettes av masser, slik at det står vanntrykk mot grunnmuren og sålen i kjelleren. Dette har resultert i oppsvellet mdf og lister i kjelleren. Platon er ikke klemt i toppen. Egen TG 3 for dette forholdet, ellers gjeldende TG 2 pga alder og oppbygning.

Gulv, vegger og luftbehandling på badet i kjeller ble gitt TG 2, mens innvendig dør ble gitt TG 3.

Overflater på innvendige gulv i kjeller ble gitt TG 2:

Beskrivelse: Flislagte gulv med varmekabler i kjelleren

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10-30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5-15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe fuktutslag i dekket mot krypkjelleren

Overflater på innvendige vegger i kjeller ble gitt TG 3:

Beskrivelse: Kjellerstuen har Huntonitt-veggplater

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Oppsvellende plater og fuktutslag mot krypkjelleren. TG gjelder for området mot krypkjelleren.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1988 og hadde bodd der i 28 år. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og opplyste:

To veggfliser med sprekkdannelser på bad i kjeller, badet har dusjkabinett.

Selger svarte videre "ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, etc., og opplyste:

Vann/fukt innslag i kjellerrom grunnet sand tildekning av dren

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på drenering/fuktsikring siste 10 år, svarte selger "nei", og oppga "2004 av autoriserte fagfolk".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8 890 000 ved kjøpekontrakt datert 20.12.16 og overtatt av kjøper den 13.1.17.

Kjøper har opplyst at de feilene som var opplyst om dreneringen og dreneringen langs kjellerens kortvegg mot krypkjelleren ble utbedret sommeren 2019. Foranledningen til dette var at dreneringen tettet seg ved mye nedbør. Innvendige følgeskader ble dekket av kjøpers bygningsforsikringsselskap. Det ble ifølge kjøper etter utbedringen avdekket fukt langs kjellerens langvegg. Denne vender inn mot den eldre delen av huset, med teknisk kjeller på andre siden av veggen. Det ble avdekket at det var avstand mellom ny og gammel kjeller, og at den nye muren var bygd rett mot berg, helt uten drenering.

Det hitsettes fra rapport fra takstfirma S. datert 20.8.19:

Vann trenger inn i kjeller som følge av sviktende drenering inn mot kjellerstue under deler av huset. Grunnet kraftig regnvær har jord og sand tettet dreneringen, dette har ført til at vannet har ligget og presset mot veggen over tid. Dette er beskrevet som et kjent problem i tilstandsrapport fra mai 2015 når (kjøper) kjøpte huset.

I ny rapport fra takstfirma S. av 23.10.19 fremgikk følgende:

(Kjøper) har utbedret drenering i slutten av september i krypkjeller, da det ble oppdaget vanninntrengning i vegg målepunkt x3.

Under fuktbefaring oppdaget undertegnede vann i møtepunkt vegg/gulv, og iflg (kjøper) har det ikke vært noe problem med dette der før.

Undertegnede gjorde undersøkelse av vannkoblinger på bad uten tegn til lekkasje, og teknisk rom uten tegn til fukt. Krypkjeller er det synlig vann inn via fjell.

Håndverker B. oppga følgende i e-post av 10.2.20:

Vi har nå funnet ut at fjellet vi fjerner går inn i vegg. Dvs at veggen er bygget inn i fjell uten noe som helst fuktsikring, her har vannet hatt fritt tilgang til hele veggen og jeg vil si at dette ikke er bygget etter norsk standard.

Hos deg så er lecablokkene rett og slett tilpasset fjellet. De er hugget ut slik at utbygger har fått mer plass i rommet innenfor. Lecablokkene som er brukt er av typen isoblokk, dvs at den har en type isolasjon mellom lecastøpen. Vi har til nå funnet 4 blokker som er hugget av så isolasjonen synes. Disse må byttes ut og dette er en omfattende jobb. Pris pr blokk er kr 7 300 eks mva. Når vi har fått avdekket og reparert veggen så må vi pusse veggen for å få en rett flate for å smøre på membran. For så å sette på platon papp og legge rør. Pris for murpuss kr 14 400 eks mva.

Når en vegg er bygget under bakkenivå og rommet er fullt innredet så skal det være fuktsikret. Hos deg så er det på ingen måte fuktsikret.

Dette er en så grov feil av de som har bygget dette tilbygget.

Tilbygget har heller ingen bankett da sålene mest sannsynlig ligger rett på fjellet, så jeg frykter også at det ikke er isolert ordentlig under gulvet heller.

Kjøper har lagt frem pristilbud fra firma Ø. datert 20.11.19 på kr 276 445 inkl. mva. Samme firma har også gitt tilbud datert 11.2.20 på kr 176 500 som en følge av ytterligere feil og mangler. Til sammen utgjorde utbedringskostnadene kr 452 945.

Kjøper gjenga selgers forklaring i klagen til Finansklagenemnda:

Kjøper har for øvrig også vært i kontakt med selger som bekrefter at de var klar over avstanden mellom kjellerne, og at det var to grunnmurer. De var imidlertid overrasket over at det ikke var noen form for fuktsikring i terreng, og var klare på at de mente det var drenert riktig. Det kan således ikke vært tvil om at dette er en mangel som har vært skjult, (..).

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til at det var en konstruksjonsfeil at tilbygget fra 2004 totalt manglet drenering og fuktsikring, og at dette medførte at vesentlighetskriteriet var oppfylt. Kjøper fremhevdde at kjøper hadde en forventning om at en 15 år gammel konstruksjon var bygget i henhold til byggeskikk (TEK 97) og fuktsikret på en god måte. Kjøper trakk også frem at boligen ble markedsført som betydelig påkostet og i god stand, og at det var upåregnelig for kjøper å måtte rette opp konstruksjonsfeil, etablere utvendig fuktsikring samt utbedre store fuktskader i et tilbygg fra 2004.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 452 945, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at det var gitt flere risikoopplysninger i salgsdokumentene, og at et større skadeomfang enn det forventbare ikke medførte en mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kunne etter en konkret helhetsvurdering ikke se at det forelå noe utvilsomt misforhold og vesentlig avvik mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet la avgjørende vekt på de risikoopplysningene som var gitt om fukt og drenering.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers da det for boligens tilbygg fra 2004 foreligger konstruksjonsfeil og manglende fuktsikring. Nemnda forstår det slik at det ikke er omtvistet at tilbygget rent faktisk er konstruert feil, samt at det ikke foreligger fuktsikring.

Utbedringskostnadene er oppgitt å beløpe seg til kr 452 945, noe som utgjør cirka 5,1 % av boligens kjøpesum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, fremholdt sekretariatet følgende:

I nærværende sak er det i salgsdokumentene opplyst at boligen opprinnelig er fra 1956. Det er etter gjeldende rett påregnelig at en brukt eldre bolig på 60 år ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk eller dagens byggeforskrifter. Videre er det også påregnelig at enkelte bygningsdeler på en bolig av denne alderen må påregnes utbedret ut i fra levetidsbetraktninger.

I salgsoppgaven er det opplyst at eiendommen ble ombygget i 1981 og at det i 2004 ble foretatt en ombygging av størsteparten av boligen. Videre er det i salgsdokumentene fremhevet at boligen holder en gjennomgående høy standard og fremstår som betydelig påkostet. Det er heller ikke gitt risikoopplysninger i tilstandsrapporten knyttet til punktet "Grunn og fundamenter", som har fått tilstandsgrad 1. Disse forholdene trekker i retning av at de problemene som er avdekket med manglende drenering og fuktsikring fremstår som lite påregnelig for kjøper.

Det er på den annen side gitt flere risikoopplysninger i tilstandsrapporten. Under punktet "Drenering" er det opplyst om antatt forskjellig oppbygning av drenering, det er opplyst om problemer med innsig i kjelleren, oppsvellet mdf og lister i kjelleren, samt at dreneringen er gitt TG 2 og TG 3. Det er for øvrig ikke oppgitt

hvorvidt dreneringen er utbedret etter byggeåret ut fra det sekretariatet kan se. Dette er forhold som trekker i retning av at utbedring av drenering og fuktsikring måtte anses påregnelig for kjøper.

Det fremkommer ikke i salgsdokumentene at tilbygget fra 2004 er bygget med et "rom" mellom ny og gammel kjellervegg og at det ikke er etablert noen fuktsikring her. Det synes ikke som om det har vært noen takstmann inne fra verken kjøper eller selger, men firmaet som har utført utbedringsarbeidene med dreneringen betegner feilene som er gjort som grove og mener fuktsikringen ikke er i tråd med norsk standard.

(...)

I nærværende sak er det gitt flere risikoopplysninger om fukt, og det fremkommer i tilstandsrapporten at det er "Antatt forskjellig oppbygning av dreneringen". Den usikkerheten takstmannen gir uttrykk for her er et klart signal om at dreneringen ikke fullt ut er kartlagt, herunder vil det da ikke være kartlagt om det er drenering alle steder. Sekretariatet kan ikke se at denne opplysningen kan tas til inntekt for at fravær av drenering skal vurderes på annen måte enn om det hadde vært svikt i en etablert drenering.

Etter en konkret helhetsvurdering kan ikke sekretariatet se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand. Vi har da lagt avgjørende vekt på de risikoopplysningene som ble gitt om fukt, og at det fremgår at dreneringen ikke er fullt avklart. Når dette sammenholdes med at utbedringskostnadene er i nedre sjikt av det intervall Høyesterett har gitt som utgangspunkt for vesentlighetsvurderingen, er det vår vurdering at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse.

Nemnda vil særlig fremheve at det i salgsdokumentasjonen var gitt flere risikoopplysninger om dreneringen og faktiske problemer med innsig av vann ved overgang kjeller og krypkjeller. Sistnevnte forhold var i tilstandsrapporten gitt TG 3 mens dreneringen for øvrig var gitt TG 2. I selgers egenerklæring var det også opplyst om *"Vann/fukt innslag i kjellerrom grunnet sand tildekning av dren"*. Som Høyesterett også påpekte 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. Sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget, kan ikke nemnda se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda bemerker at den i denne forbindelse ikke finner å kunne tillegge det avgjørende vekt at årsaken til fuktproblematikken rent faktisk er konstruksjonsfeil og manglende fuktsikring. Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).