

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-575

11.8.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved drenering fra 2006 – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Fauske kommune fra 1977 ble solgt "som den er" for kr 2,43 mill. og overtatt av kjøper i juli 2016. Ved salget ble det gitt opplysninger om problemer med drenering (skiftet i 2006) og vanninntrenging i kjeller. Det ble i verditaksten bl.a. opplyst at drenerørene hadde blitt spylt og rengjort, men at "*andre tiltak bør vurderes*". I desember 2018 opplevde kjøper vanninntrenging i kjelleren. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og anførte at kjøper hadde reklamert for sent. Selskapet viste videre til at selger lojalt hadde opplyst om det selger kjente til i egenerklæringsskjemaet og i verditakst, og at det ved salget ble gitt en rekke risikoopplysninger om dreneringen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Prinsipalt krav om heving av kjøpet, subsidiært krav om prisavslag/erstatning på kr 413 800.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Fauske oppført i 1977.

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

Velholdt og oppgradert enebolig i et etablert område.

Innhold

1. etg: Vindfang, gang, toalettrom, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue.

Kjeller: Kjellergang, 2 soverom, garderobe/vaskerom, og stue. Et kjellerrom, og en bod.

Garasje

Utebod

Arealene måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger. Der det kan være tvil om hva som er primærom og sekundære rom, fastsettes dette etter skjønn. I tekstsammenheng, skal man beskrive og definere rommene ut fra den bruken rommet har på takstdagen. Uavhengig av forskriftene.

Se "Kommentarer til arealberegningen" for nærmere informasjon.

Byggemåte

Leca grunnmur med betongstøpt kjellergulv. Drenering opplyses å være skiftet ut i 2006. Se takst. (...)

I verditaksten fremgikk bl.a. følgende:

Premisser – Generelle opplysninger

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse uten målinger eller inngrep i konstruksjonen. For å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler, anbefales det tilstandsrapport. Under befaringen pågikk det utbedring i kjelleren etter en vannskade. Eier har beskrevet hva som er gjort, og hvilke materialer som blir brukt. Blant annet ved legging av nye gulv. Disse arbeidene pågår akkurat nå, og utføres av eiers forsikringsselskap. Disse arbeidene er ikke gjort fradrag for i taksten, og arbeidene forutsettes ferdigstilt som beskrevet i taksten. 3 rom i kjelleren er innredet og blir brukt som oppholdsrom. Rommene tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvei gjennom vindu. Dette er beskrevet nærmere under avsnittet "Arealer" videre i rapporten.

Sammendrag

Huset er godt vedlikeholdt, og en betydelig oppgradert de senere årene. Etter vannskade i kjelleren er dreneringen filmet og rengjort. Gulvet i kjeller er revet, og nytt gulv i flere rom er under montering i regi av forsikringsselskapet, og forutsettes ferdigstilt. Informasjon om årsak og utbedring kan gis av eier. Ellers vises til kommentarer videre i rapporten.

Terrengforhold

Flatt terreng. Terrenget inntil grunnmuren skal ha fall minimum 1: 50 minst 3 meter fra muren. På østre gavlvegg, og under luftbalkongen på langveggen bør terrenget arrondere bedre.

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Leca grunnmur med betongstøpt kjellergulv. Drenering opplyses å være skiftet ut i 2006. For kort tid siden oppsto det en vanninntrengning gjennom kjellergulvet. Dette skyldes at dreneringen var tett av slam. Forsikringsselskapet ble koblet inn, og det ble gjort en grundig vurdering med filming av dreneringen, og det ble registrert mye slam i dreneringsrørene. Dreneringen ble spylet og rengjort. Drensrørene er rør plastrør med riller i øvre halvdel av røret. Firmaet H. som utførte jobben, opplyser om at det over et strekk på ca. 10 m, var det en vridning på rørene, som kombinert med slam i røret, kan ha medført at kombinert med slam i rørene, har drensvannet har rent ut av rillene og ut i grunnen. Dreneringen opplyses å fungere etter rengjøring, og hvis dette er årsaken, forutsetter dette jevnlig vedlikehold og rengjøring for å unngå at dette skjer igjen. Eier kan opplyse mere om dette. Andre tiltak bør vurderes.

I verditaksten fremgikk det at boligen hadde et samlet areal på 166 kvm i P-rom, hvorav 69 kvm var i kjeller. Om rommene i kjeller ble det bemerkt at vinduene ikke tilfredsstilte forskriftskravene.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2007. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til *"om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere"*, og tilføyde følgende:

Vann i kjelleren, drenering og rør til kom. annlegg spylt/rengjort

Kjøper var på visning i juni 2016, og fikk da opplysninger om vannskade i kjelleren.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 430 000 ved kjøpekontrakt datert 7.7.16, og overtatt av kjøper i juli 2016.

I desember 2018 oppsto problemer med vanninntrenging i kjelleren. Kjøper tok kontakt med sitt bygningsforsikringsselskap, som engasjerte et firma for å utbedre skadene. I forbindelse med renoveringen ble det også avdekket råteskader på en skillevegg i kjelleretasjen.

Ifølge kjøper var den innredede kjelleretasjen på 38 kvm helt ubrukelig som oppholdsrom (P-rom) grunnet vannskaden.

Kjøper reklamerte til selskapet den 15.1.19.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstmann H. Fra rapporten hitsettes:

Skadeårsak

Årsak til at det står vann under kjellergulv kan være sammensatt av flere årsaker. Mest sannsynlig er det at det ikke er drenerende masser under støpt kjellergulv, slik at vann ikke blir drenert ut. Videre ligger

dreneringen 1,3 m ut fra grunnmur på vestvegg, slik at overflatevann på denne side som trenger ned i grunnen ved grunnmur ikke blir drenert ut, men blir stående i grunnen.

Skadeomfang

Utvendig på vestsiden og deler av nordre side rives eksisterende terrasse på ca. 38 m² samt oppmurt blomsterbed. Terreng aronderes med fall fra grunnmur og ny terrasse monteres. Terreng på øvrige sider aronderes og det etableres fall fra grunnmur.

I kjeller rives midtre tre bærevegg i sin helhet, underliggende kjellergulv renskes og det istøpes med vannfast betong, f. eks. Heydi multimur mørtel. Ny bærevegg monteres med tosidig kledning.

Iverksatte tiltak/Fremdrift

Hjemmelshaver har revet balkonger og blomsterbed, tilført pukk mot grunnmur, arondert terreng og bygget ny terrasse.

I kjeller er det ikke utført noen foreløpig reparasjon.

For å drenere ut vann som står under kjellergulv anbefales det å skjære opp deler av kjellergulvet og lage en drenggrøft ut til eksisterende drenering, slik at vann blir ledet ut. Ca. 4-5 m. fra vestre grunnmur. Da det er montert ny terrasse på vestsiden og at dreneringen ligger ca. 1,3 m. fra grunnmur kan dreneringsgrøften ledes ut til drenering på sydsiden.

Konklusjon

Slik som kjelleren står i dag kan den ikke benyttes til beboelse og knapt nok til lagring, da det står vann under betonggulv som trekker opp i betongen. Det medfører en fuktig kjeller.

Takstmann H. har beregnet utbedringskostnadene til kr 413 800, hvorav kr 112 100 var for utvendige arbeider, og kr 189 440 for "tapt P-arealer".

Kjøper har revet terrasse og blomsterbed, tilført pukk mot grunnmur, arrondert terreng og bygget ny terrasse.

Selskapet har fremlagt flere skriftlige forklaringer fra selger i saken, bl.a. e-post av 19.2.19:

Vi kjøpte huset i 2007. Jeg har funnet deler av prospektet fra da vi kjøpte huset. I prospektet står at det var ny drenering fra 2002. ALTSÅ FØR VI KJØPTE HUSET. Jeg vet ikke hvem som har gjort arbeidet, men det ble sagt at arbeidet var utført av fagfolk.

Det er IF som er vårt forsikringsselskap.

Ved siste vanngjennomtrengning ble dreneringen spylt og rengjort for sand med mere. Hele drenering fra/rundt huset videre helt til der hvor kommunens anlegg begynner. Ca 50 meter. Dette ble filmet og dokumentert av firma T. AS, Bodø. (...)

Forsikringsselskapet IF tok kontakt med Skadegruppen/Skadeservice som har gjort all renovering.

Som jeg tidligere har fortalt så er det kun gulvene som ble skiftet. Ingen vegger da de ikke var behov for det.

Selger fremla rapport fra T. AS av 29.4.16 vedrørende tilstanden på dreneringsrør. Rapporten ble også forelagt takstmannen ved utarbeidelse av verditaksten ved salget.

Selskapet har videre anført at selgers utvendige tiltak ikke har betydning for skadeårsaken, og har i denne forbindelse fremlagt et teknisk notat datert 21.1.20, fra takstmann O. Fra notatet hitsettes:

Vanninntrengingen skyldes at taknedløpene er koblet på dreneringen rundt boligen, og når dreneringsrørene blir tettet av leirmasse e.l. så trenger vannet ut av disse og ut i grunnen rundt, og i dette tilfellet også under kjellergulvet.

Terreng og blomsterbedet som ligger ca. 2 meter fra grunnmuren har ingen innvirkning på at vanninntrengningen under kjellergulvet.

Selskapet har videre fremlagt selgers kommentarer av 3.2.20, og hvor det bl.a. fremgikk:

Som vi tidligere har fortalt så var kjelleretasjen akkurat ferdig renoverert, trolig mindre enn en mnd, da huset ble solgt. Det var et profesjonelt firma i samarbeid med IF som sto for arbeidet. På visningen av eiendommen var derfor hele kjelleretasjen fri for møbler og annet innbo. Kjøper ble fortalt at årsaken til dette var pga renovering etter vanninntregning. I taksten står det beskrevet at deler av drenerørene er dreid, og at dette muligens er en av årsakene til skaden. Dette var også opplysninger kjøper fikk av oss. Likedan ble han vist og fortalt hvor stakeluker er for å spyle drenering. Om dette er årsaken har vi ingen formening om. Vi kjøpte huset i 2007, og det stemmer kanskje at drenering er fra 2002, dette får jeg ikke mulighet til å undersøke før etter 10. Februar. Men da vi kjøpte huset i 2007 fikk vi opplyst at drenering var gjort av maskinfirma L., som er et vel ansett firma i S.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt uriktige/misvisende/manglende opplysninger om dreneringen og om at kjellerarealet ikke var egnet som oppholdsrom, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper mente det forelå et vesentlig avtalebrudd som ga grunnlag for heving, jf. avhl. § 4-13. Kjøper viste til at utbedringskostnader og økonomisk tap var beregnet ca. 17 % av kjøpesummen. Skaden var vesentlig og medførte et betydelig avvik fra kjøpers forventning om at nødvendige funksjoner som var ment å beskytte boligen mot alvorlig vannskade var i behold. Kjøper har prinsipielt fremsatt krav om heving av kjøpsavtalen, jf. avhl. § 4-13, subsidiært krav om erstatning og prisavslag med kr 413 800.

Selskapet har avvist kravet, og anført at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet har prinsipielt anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Selskapet har videre anført at det ikke forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger har lojalt opplyst om det selger kjente til i egenerklæringsskjemaet og i verditaksten. Det var bl.a. opplyst om skaden vedrørende dreneringen, og anbefalingen om å spyle rør, samt at tiltak bør vurderes. Selskapet kan heller ikke se at feilene medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at det ble gitt risikopplysninger om dreneringen, og at det var kjøper som måtte bære risikoen for at skadene var mer omfattende enn risikopplysningene tilsa. Selskapet anførte at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at skadene hadde sammenheng med utvendige tiltak foretatt av selger, og viste til notat fra takstmann O.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold

Sekretariatet kom til at det ikke forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste til at det ikke var holdepunkter i saken for at selger kjente til forhold ut over det som ble opplyst ved salget.

Sekretariatet kom videre til at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet mangler ved dreneringen i en enebolig fra 1977, som også har medført begrensninger for bruken av boligens underetasje.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende også for nemndas syn på spørsmålet. Nemnda vil særlig vise til at selger i egenerklæringsskjemaet hadde svart bekreftende på spørsmålet om det var problemer med dreneringen, fuktinnsig mv. Det var i salgsdokumentasjonen, blant annet i verditaksten, gitt utfyllende opplysninger om nylig oppstått vannskade i kjelleren og resultatet av undersøkelser av dreneringen. Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har hatt kunnskap om de påberopte

mangelfulle forhold ut over det som var opplyst om ved salget, heller ikke råteskader på den ene vegg i kjelleren. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet fremholdt følgende om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen:

Hva gjelder utbedringskostnadene har kjøpers takstmann beregnet kr 37 500 til rigg og drift, kr 112 100 til utvendige arbeider, kr 74 812 innvendige arbeider i kjeller og kr 189 440 som følge av tapt/ubrukelig P-rom i kjeller.

Selskapet har bestridt kravet på kr 189 440 som følge av tapt/ubrukelig P-rom i kjeller. Sekretariatet vil bemerke at grunnlaget for dette kravet fremstår som noe uklart. Sekretariatet er enig med selskapet i at det ikke kan anses dokumentert fra kjøpersiden at kjellerarealet ikke vil kunne brukes i fremtiden. Sekretariatet vil også vise til opplysningene i verditaksten om at rommene defineres utfra bruken på takstdagen, og uavhengig av forskriftskrav. Det ble også bemerket at rommene i kjelleren ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei gjennom vindu. Kravet som følge av tapt p-rom i kjeller medtas følgelig ikke i den kvantitative vurderingen.

Selskapet har også bestridt at utvendig arbeider (herunder bl.a. riving av eksisterende terrasse og blomsterbed, arrondering av terreng, bygge ny terrasse) er nødvendig for å utbedre skadeårsaken. Selskapets takstmann har i teknisk notat konkludert med at vanninntrengingen skyldes at taknedløpene er koblet på dreneringen rundt boligen, og at terrenget og blomsterbedet ikke har noen innvirkning på vanninntrengingen under kjellergulvet.

Sekretariatet vil bemerke at vi ikke besitter byggteknisk kompetanse, og dermed vanskelig kan ta stilling til en uenighet mellom de fagkyndige i saken. Det rettslige utgangspunktet er at kjøpers krav er begrenset til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og at det er kjøper som har bevisbyrden for kravets størrelse. Sekretariatet forstår det imidlertid slik at selskapets takstmann ikke har vært på befaring på eiendommen, noe som i henhold til nemndspraksis må tillegges en viss vekt, jf. bl.a. FinKN-2018-439. På denne bakgrunn finner sekretariatet at kjøpers utbedringskostnader for utvendige arbeider må legges til grunn i forhold til den kvantitative vurderingen.

Relevante utbedringskostnader utgjør etter dette kr 224 412, noe som igjen utgjør ca. 9 % av kjøpesummen på kr 2 430 000. Sekretariatet legger til grunn at det kvantitative element er oppfylt.

Nemnda slutter seg til dette.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, er det etter nemndas skjønn sentralt at det ved salget var gitt risikoopplysninger om dreneringen og vanninntrenging i kjelleren. Nemnda er enig med sekretariatet i at salgsdokumentasjonen må forstås slik at det heftet en viss usikkerhet ved hva som var den faktiske skadeårsaken, jf. at det blant annet i verditaksten etter en redegjørelse for arbeidene som ble gjort med dreneringen var anbefalt at *"andre tiltak bør vurderes"*. Nemnda deler etter dette sekretariatets vurdering av at det for kjøper var påregnelig med nærmere undersøkelser og tiltak knyttet til dreneringen og vanninntrenging i kjelleren.

Nemnda viser videre til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

Det var også klart forutsatt i verditaksten at det var viktig med jevnlig vedlikehold og rengjøring av drenerør *"for å unngå at dette skjer igjen"*. Etter sekretariatets syn må også dette anses som en risikoopplysning. Hvis opplysningene som gis i salgsdokumentasjonen gir grunn til bekymring, må kjøper ta forbehold for senere å kunne påberope forholdet som mangel, jf. bl.a. Rt. 2002 s. 1425 (*"Bukkeboddommen"*). Det er i utgangspunktet kjøper som bærer risikoen for at feilene viser seg å være mer omfattende enn antatt.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder.

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 selv om utbedringskostnadene er høye. Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda kan etter dette heller ikke se at det foreligger et vesentlig avtalebrudd som gir grunnlag for heving av kjøpet, jf. avhl. § 4-13.

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).