

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-642

7.9.2020

Protector Forsikring ASA

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

28 år gammel bolig – drenering opplyst "ordnet" i 2011 – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Stavanger oppført i 1991 ble solgt "som den er" for kr 4,15 mill., og overtatt av kjøper den 16.1.19. Ved salget ble det opplyst om tidligere fuktproblemer som en følge av feil ved drenering fra byggeåret, men at dette nå var ordnet etter flere utbedringer av faglærte, senest i 2011. Dreneringen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, mens kjelleren ble gitt TG 2. Etter overtakelsen ble det avdekket fukt og mugg i kjelleren, samt manglende bunnsvill og manglende isolasjon i områdene der det var fuktgjennomtrengning. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning, og at det forelå vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at det ikke var gitt uriktige opplysninger ved salget, og at kostnadene var påregnelige for kjøper. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Samlede utbedringskostnader kr 625 805.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktinnsig i kjeller, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Stavanger oppført i 1991.

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

Kjeller: P-ROM: Gang, vaskerom, hall/kjellerstue med kjøkkeninnredning, wc.

S-ROM: Bod.

Deler av kjeller har vært brukt som frisørsalong i følge eier, og som framgår av tegninger fra Stavanger kommune.

(...)

Kjelleretasjen kan by på gang/stue med laminat og toalett med wc og vask i møbel. Vaskerommet har belegg, vask, vindu og 2 vvs-beredere.

Kjellerstuen har minikjøkken fra 2012. Det medfølger innebygget kjøleskap og 2 kokeplater. Her kan ungdommen i huset "campe", men kjellerstuen fungerer også utmerket som en ekstra TV-stue.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Stikkprøvekontroll / fuktmålinger ble foretatt ved befarings (møbler etc. ble ikke flyttet). Til orientering har innredede kjellere / u.etg. en vesentlig større risiko for skjulte feil og mangler. De vanligste årsaker til dette er aldersvekkelser på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.

Innkledde yttervegger fra før ca. 1994 / 95 er risikokonstruksjoner pga. oppbygging. Boden var overfylt v / befarings, - må kontrolleres nærmere etter utrydding.

NB! Se nærmere i pkt. 6 i selgers Egenerklæring.

(Tg: 2 , - gis pga. alder drenering / - oppbygging.)

Dreneringen ble gitt tilstandsgrad (TG) 1 i tilstandsrapporten:

Dreneringen er skiftet flere ganger pga. problemer / - feil utførelse v / bygging i 1990.

NB! Se nærmere i selgers Egenerklæring pkt. 3 og 3.1.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "ja" på spørsmål om kjennskap til "*problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?*". Det var gitt følgende tilleggsopplysning:

1991- feil med drenisering ved inflytting, har utført 3 drenering for o gjøre rett i dette. siste drenering ble utført av (H. Maskiner AS)- 5-12- 2011. Sjekket av H. Maskinger AS , deretter spylet/renset drenering (Jan-2018)

Det var videre svart "ja" på spørsmål om kjennskap til "*om det er utført arbeid med drenering/ fuktsikring siste 10 år?*", med følgende tilleggsopplysning:

Tredje drenering utført i 2011 pluss rens i 2018

(...)

H. Maskin AS

Selger svarte "nei" på spørsmål om arbeidet var utført ved "*egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte*".

Selger svarte "ja" på spørsmål om selger kjente til "*om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen*". Det var til dette opplyst:

fukt i kjelleren som etterfølge av darlig drenering ved inflytting- dette er ordnet, deretter ingen fukt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 150 000 ved kjøpekontrakt datert 16.1.19, og overtatt av kjøper den 16.1.19.

Etter overtakelsen påbegynte kjøper oppussingsarbeider i kjelleren. I den forbindelse ble det avdekket fukt og mugg i kjelleretasjen, samt manglende bunnsvill og manglende isolasjon i områdene der det var fuktgjennomtrengning.

Takstmann J. utarbeidet rapport datert 25.6.19:

Utvendig er det etablert 4 drenskummer hvor 2 stk er i betong og 2 stk i plast. Det er drenerør mellom alle kummer. Ved ytterligere kontroll av drenskummer ble det lokalisert mye slam i kummene. samt utløp i kum ble ikke lokalisert. I den forbindelse ble E. Rørinspeksjon rekvirert for ytterligere kontroll og rengjøring. Kontrollen avdekket et tykt lag med slam/mud i bunnen av kum.

Ved fjerning av slam ble det oppdaget at det ikke er bunn i kum samt det var hugget hakk/hull i bunn av drenering for utløp fra kum.

I henhold til mottatt rapport fra E. Rørinspeksjon var det ikke tilkomst til å spyle drenerør mellom 2 kummer pga. flere bend i rørstrekk.

Slam/mud i kum har medført til at grunnvann steg over innvendig gulv og trakk inn i kjeller.

(...)

Det må støpes bunn i drenskum for fremtidig vedlikehold.

Det må graves ned en ekstra kum slik at rør uten tilkomst kan spyles.

Som følge av registreringer antas det at masse rundt bolig er dårlig. I den forbindelse må drenering og kummer spyles/renses ofte. Anbefalt hvert 2 år.

Utbedringskostnader ble beregnet til kr 320 000 inkl. mva.

Kjøper fremla faktura fra takstmann på kr 8 000. Kjøper fremla også faktura fra J. Gruppen på kr 21 805.

Kjøper gravde deretter opp rundt boligen for å undersøke massene som var benyttet rundt boligen. Det ble da avdekket at det var benyttet jord og ikke drenerende masser rundt boligen. Kjøper fremla bilder av dette.

Kjøper innhentet pristilbud på kr 596 000 fra L. AS. L. AS uttalte også den 26.8.19:

Det vi oppdaget når vi var på befaring var at det er brukt jord, samsmasse inntil grunnmur og da dette vil fylle opp drens med finstoff som vi forårsake tett drens. Vannet vil ikke bli transportert vekk fra grunnmur som kan forårsake fuktighet. Utav dette vil jeg anbefale å bytte masse å ny drens å fylle opp med drenerende masser. Når vi først har gravet dette opp anbefale jeg og bytte grunnmurspapp. Som er med i prisen.

Selskapet opplyste i brev av 25.10.19 følgende om selgers kunnskap:

Selger har ikke noe kjennskap til de reklamerte forholdene ved dreneringen. (...) Det var imidlertid selgers avdøde mann som kjente best til de arbeidene som var gjort med dreneringen. Selger har forsøkt å informere så langt hun har kjennskap. Selger har ikke hatt noe kjennskap til de forholdene som fremkommer av vedlagt rapport.

I forhold til at det anføres at selger kjente eller måtte kjenne til at boligen kun er drenert på 2 sider så tilbakevises dette. Det opplyses i egenerklæringsskjemaet at det i 1991 var feil ved drenering ved innflytning.

Når det gjelder dette med at H. Maskin ikke var å spylte drencrørene i 2018, så stemmer det. Det var imidlertid et annet firma som var der og spylte sånn at den oppgitt jobben er utført. Det kan dermed ikke foreligge en uriktig opplysning. Det står heller ikke direkte at det var H. Maskin som spylte drencrørene. Selger husker ikke navnet på firmaet, ettersom det var hennes mann som hadde best kjennskap til arbeidet med dette.

Kjøper har anført at det ble gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Selger opplyste om kjennskap til fukt i kjelleren, men at "*dette er ordnet, deretter ingen fukt*". Dette hadde vist seg å være uriktig. Videre anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til utbedringskostnadens størrelse, og at opplysningene ved salget ga kjøper grunn til å tro at fuktproblematikken var utbedret.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på til sammen kr 625 805, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke ble gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Selger hadde ikke noen kjennskap til de reklamerte forholdene. Det var et annet firma enn H. Maskin som hadde spylt drencrørene i 2018, men dette utgjorde ikke en mangel. Det forelå heller ikke vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og selskapet viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Kjøper kunne ikke legge til grunn at dreneringen var fra 2011.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8, ettersom det ikke var holdepunkter i saken for at selgers svar på spørsmål i egenerklæringsskjemaet var uriktige, jf. bl.a. FinKN 2018-241. Sekretariatet konkluderte imidlertid med at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel grunnet svikt ved boligens drenering, jf. avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, og nemnda er enig i dette. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har anført at de nødvendige kostnadene for å utbedre forholdet beløper seg til kr 596 000, noe som utgjør omkring 14 % av boligens kjøpesum. Nemnda er enig med sekretariatet i at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, vises til sekretariatets vurdering av saken:

Det var opplyst i salgsdokumentene at det var utført drenering flere ganger siden byggeåret. Sekretariatet er enige med selskapet i at dette kunne være egnet til å tegne et bilde av en situasjon hvor det var utfordrende å legge en god drenering. På den andre siden synes opplysningene samlet sett å gi inntrykk av at problemene var utbedret. Det var benyttet fagpersoner til å legge dreneringen, og dreneringen var vurdert til tilstandsgrad (TG) 1. Selger beskrev også at dette var "ordnet". At det var gitt en generell opplysning om risikokonstruksjon i innredet kjeller kan ikke tillegges vekt, da det ikke var opplyst om kjente fuktproblemer.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil særlig bemerke at det ved salget var gitt noe ulike opplysninger om dreneringen. Opplysningene i egenerklæringsskjemaet tilsier at selger har hatt utfordringer med boligens drenering, og at det har vært gjort flere utbedringsforsøk. Isolert sett må dette sies å være risikoopplysninger om dreneringen. På den andre siden er dreneringen gitt tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten, og arbeidene på dreneringen er opplyst utført – og ordnet – av faglærte. Samlet sett tilsier opplysningsbildet – etter nemndas skjønn – at det ikke var påregnelig for kjøper at det ville påløpe så vidt høye kostnader til utbedring av dreneringen som det kort tid etter overtakelsen viste seg nødvendig. Nemnda viser i denne forbindelse også til at det slik saken er opplyst må legges til grunn at årsaken til at dreneringen må utbedres er konstruksjonsfeil, og ikke slitasje og elde. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har opplyst at utbedringskostnadene utgjør kr 596 000. Det har også påløpt kostnader til spyling av drenerør og rørinspeksjon på kr 21 805, samt kostnader til utarbeidelse av fagkyndig rapport på kr 8 000. Selskapet har anført at det må gjøres et standardhevingsfradrag, og nemnda er enig i dette. Ut fra det samlede opplysningsbildet, kan ikke nemnda se at kjøper hadde en berettiget forventning om at dreneringen i sin helhet var fra 2011. Opplysningene må snarere forstås som at det tre ganger er gjort utbedringer på dreneringen, og at de siste utbedringsarbeidene ble gjort i 2011. Nemnda har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 330 000 totalt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).