

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2020-644

7.9.2020

Protector Forsikring ASA

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

18 år gammel drenering – feil ved garasje – passivitet? – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Tromsø oppført i 1997 ble "solgt som den er" og overtatt av kjøper i 2015. Kort tid etter innflytting ble det avdekket fukt/vanninntrenging i bolighus og garasje og det ble reklamert til selskapet. To sakkyndige uttalelser ble innhentet fra kjøper. Den siste sakkyndige uttalelsen konkluderte med at det ikke var noe som tydet på utfordringer med dreneringen. Etter å ha åpnet opp deler av veggen uten å finne fukt, la kjøper til grunn at årsaken var kondens og ikke dreneringssvikt, og gikk ikke videre med dreneringen som eget klagepunkt. De andre reklamasjonspunktene ble opprettholdt og behandlet av Finansklagenemnda ved sekretariatet i 2016 uten at kjøper fikk medhold. I 2019 avdekket kjøper på nytt fukt i kjelleren, og reklamerte til selskapet. Kjøper anførte at dreneringen ikke var utført forskriftsmessig og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte i hovedsak at reklamasjonen i 2019 omfattet de samme forholdene som det ble reklamert over i 2015/2016, og at kjøpers krav hadde bortfalt som en følge av passivitet. Nemnda kom til at kjøpers krav som en følge av at boligen hadde en vesentlig mangel var i behold, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 499 029, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Eneboligen i Tromsø ble oppført i 1997.

I salgsprospektet ble det blant annet opplyst om følgende:

Standard:

Stor romslig enebolig med 3 roms utleiedel i underetasjen. Boligen har gjennomgående bra standard og er jevnlig vedlikeholdt.

Byggemåte:

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv. Betongfundamenter: Gulv i betong. Grunnmur av lettbetongblokker. Innvendig påforet og antatt isolert i boligrom.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader: Bindingsverk antatt isolert 15 cm min.ull. Utvendig panelkledning. Trebjelkelag antatt isolert med min.ull.

Større utvendige moderniseringsarbeider

Ingen

Fra verdi- og lånetaksten hitsettes følgende:

Sammendrag:

Enebolig oppført i 1997. Huset fremstår lik byggeåret. Eiendommen fremstår med positivt inntrykk.

Terrengforhold:

Fall i terreng i forhold til grunnmur er ikke vurdert. Ideelt/anbefalt motfall bør være 1:50 i tre meters bredde fra grunnmur

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde bodd i boligen siden den var ny i 1997. Selger svarte "nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje?

Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 950 000 ved kjøpekontrakt datert 20.11.14 og overtatt av kjøper den 16.1.15.

Ifølge kjøper ble det kort tid etter innflytting avdekket en fuktskade i en bod i kjelleren, samt saltutslag på vegg i sportsbod mot sør-øst.

Det hitsettes følgende fra rapport utarbeidet av takstmann L. av 21.2.15:

Konklusjon

Årsaken til saltutslag på Lecavegger skyldes fukt. Bakenforliggende årsak skyldes med stor sannsynlighet fukttransport gjennom lecamuren fra utvendig terreng. Dette begrunnes med at det med Protimeter ble registrert høge fuktverdier på muren og betonggulvet. Det var ikke tilgang for kontroll av utvendig drenering. Utvendig gikk taknedløpet ned i bakken der innvendig skade var registrert. Utvendig kunne en se at taknedløpet gikk ned i bakken der innvendig saltutslag var registrert. Årsaken til sopp og mugg på bodvegger skyldes fukt. Bakenforliggende årsak skyldes med stor sannsynlighet fukttilgang fra gulv langs veggkonstruksjonen. Dette begrunnes med at det med Protimeter ble registrert høge fuktverdier på gulvet i boden. Årsaken til skade på garasjegulvet skyldes vann. Bakenforliggende årsak skyldes med stor sannsynlighet dårlig drenering og feil fall på terrenget rundt garasjen kombinert med smeltevann og regn.

Det ble deretter utarbeidet skaderapport av takstmann S. datert 19.5.15:

1. Fuktskade på vegg i innvendig bod:

Bod i utleiedel i sokkeletasje. Her er det oppdaget fuktskader. Skadene er svertesopp, også kalt fargeskadesopp som er beskriver de flekker som er oppdaget på innvendige veggplater.

Konklusjon med retting:

Vi foretok fuktmåling av nedre del av vegg og gulvlist i dette rom. Det ble ikke registrert noe skadelig utslag ved piggmåling i treverk.

Kjøpere har før vår befaring og på eget initiativ åpnet veggen for å se om det er skader bak isolert påforingsvegg. Det er ikke registrert skader i dette hulrom og veggplater er montert tilbake. Det som er synlig av sorte prikker på innvendige veggplater er svertesopp eller fargeskadesopp som det også kalles. Dette er på veggplater i ytterhjørne ned mot gulv.

Kjøpere kunne ikke huske om merkene var tilstede ved overtakelse av boligen.

Vi mener årsaken til svertesopp er fra kondens. Kondensering skjer hovedsakelig på innvendige kalde veggflater der det er manglende ventilering eller at fuktig luft kondenseres mot kaldere veggflater i bolig. Skader som dette skjer også sommerstid da fuktig luft kommer inn i boligen avsetter dugg på veggflater.

Svertesopp er i små mengder ufarlig. For å hindre slike skader vil god ventilering vinterstid og med fordel avstengt ventil sommerstid avhjelpe problemet. Skader som dette skjer ofte der boder blir overfylte som igjen gir liten luftsirkulasjon i rom.

Om rommet holder samme temperatur inne som ute om sommer kan ventilen stå åpen. Reparasjon av slike skader skjer ved å mekanisk slippe bort fargeskadesoppen og påføre ny Maling

2. Fukt i gulv i kjellerplanet:

Vi har valgt å besvar fukt i gulv som eget punkt. Dette fordi tidligere takstmann har foretatt den han mener er en undersøkelse som viser for mye fukt under gulv i sokkeletasjen.

Vi har forklart og vist i praksis ovenfor kjøper hvordan slike undersøkelser skal utføres og hva benyttede instrument viser.

I rapporten til takstmann L. fremgår det at det er "målt" fukt. Dette er feil. Det å "måle" kan ikke utføres ved metode som er vist på bilder og forklart. Det som er utført kalles å søke.

Resultatene fra slike søk vil være til nytte der resultatet av verdier i søket blir tolket og brukt på riktig måte i et videre arbeid med å kartlegge eventuelle feil ved drenering.

For instrumentet som er benyttet fra takstmann L. er dette kun til søk som indikasjon på mulig avvik.

Ved vår befaring foretak vi samme undersøkelser som L. og som ble forklart til kjøper.

Vi foretok søk i gulvene i bod, bad, gang og i soverom i leiligheten. Vi fant ingen unormale utslag. Unormale utslag er da at enkelte områder har høyere utslag enn andre i ett og samme rom. Avvikene fra våre undersøkelser er utslagene på selve søkeutstyret som gir forskjellige, naturlige og forklarende avvik fra rom til rom der gulvmaterialene ikke er like.

Konklusjon med retting:

Vi har ikke funnet noe indikasjon av at gulv har for høye fuktverdier og nødvendigheten av ytterligere undersøkelser. Ett av rommene som er bod har limt belegget mot betong. Om det hadde vært forhøyet fukt i dette gulv ville limet under belegget avgitt lukt. Dette er forøvrigt første tegn til forhøyet fuktnivå i betonggulv.

3. Saltutslag på murte vegger i sportsbod:

Vi fikk påvist rom med utvendig inngang som er uisolert sportsbod. Rommet har vegger av upusset Leca og støpt betonggulv. Det er noe saltutslag på nedre del av vegger på første og andre stein. Dette er i murverk som vender ut mot oppfylt terreng.

Konklusjon med retting:

I likhet med punkt 2 i denne rapport har tidligere takstmann foretatt undersøkelse som viser for mye fukt. Dette er konklusjon etter bruk av Protimeter som måleinstrument. Dette instrumentet skal ikke benyttes på denne måte og er altså feil bruk av utstyret.

Når det gjelder saltutslag er ikke dette farlig eller avvikende i seg selv. Saltutslag gir heller ingen skade i betong og mur. Utslag av salt får vi i de tilfeller det er trykkforskjell mellom to sider og vann tar med seg mineraler og salter til den ene siden av den murte vegg.

På bakgrunn av at vi kun registrerte saltutslag på yttervegger har vi grunn til å tro at den fukten som har gitt trykkøkning på utvendig side kommer fra smeltevann og vann fra tak ned i grunn.

Kjøper har påvist sted der taknedløp går ned til ytterhjørne av bolig i et såkalt steinreir. Her vil grunnen bli mett før dreneringen får transportert vekk det tilførte vann på en god måte.

Det vil bli et vanntrykk mot grunn og fundamenter som gir trykkøkning i murverk og betong med utfelling av salter på innvendig side.

Slik vi forstår avviket er ikke dette på grunn av manglende tette rør for takvann til drenskum, men at vannet ikke blir ledet bort fra boligen grunnmur og ytterhjørne som kreves.

Rettingen vil være å etablere et fall fra grunnmuren og at takvann legges i et tett rør utenfor dagens utkast som er til terreng på selve gårdsplass.

4. Manglende drenering av hovedhuset:

Vi besvarer i dette punkt det vi mener vil være manglende drenering generelt.

Boligens plassering gir ikke grunnlag for bekymring av at dreneringen etter 18 år er tett, skadet eller klar for å bli skiftet.

Det som har fremkommet i tidligere rapport er feil vurdering og mangler også nødvendig undersøkelser om vi kan si dreneringen ikke er eller gir tilfredsstillende drenering for denne bolig.

Konklusjon med retting:

Som vi har forklart i de forutgående punkt og dette er det ingen ting som tyder på at dreneringen er skadet, tett eller klar for å bli skiftet ut nå.

5. Vanninntrenging i garasje:

Garasjen var tørr ved vår befaring. Vi har fått hendelsen fra i vinter forklart ved at det kom inn mye vann på gulvet ved regnvær på frossen mark. Vannet kom inn mellom støpt betongplate og murte vegger.

Konklusjon med retting:

Vi har ikke sett vann på gulv ved vår befaring. Vi regner allikevel med at dette stemmer. Det som er fremkommet fra tidligere rapport er at vannet har kommet inn mellom betongplate og den påbygde betongplates yttervegger. Det som må gjøre er en maskinell oppgraving utvendig rundt garasjen og få tettet overgang mellom gulvet og vegger.

Konklusjon og sammendrag:

Vi har lest salgsdokumentene til denne boligen og egenerklæringen fra selger. Disse opplysninger er avvikende fra det som vi mener selger klart må ha hatt kjennskap til før salget.

I egenerklæringens punkt 3 som har stilt spørsmål om selger har hatt kjennskap til arbeid med drenering og avkrysset Nei. Vi mener dette ved å borre hull i gulv i garasjen er en form for dreneringsarbeid.

I tillegg er det for punkt 6 avkrysset for å ikke ha kjennskap til utettheter i blant annet garasje. Når vi kommer til bolig og manglende drenering mener vi forsikringsselskapets takstmann har vurdert sine målinger/fuktsøk på en feil måte. Dette er også blitt kommunisert på en uheldig måte som gir kjøper en forståelse av at dreneringen må skiftes. Det er ikke gjort tilstrekkelige undersøkelser og påvisninger som skulle si at boligens drenering er tett, skadet eller feil montert.

Vi mener om kjøper foretar de anbefalte rettinger i denne rapport vil dreneringen rundt boligen ha like lang levetid som øvrige bygg med samme oppføringsår.

Normal levetid for drenering er 30-40 år. Dette betinger at fallforhold rundt boligen blir endret og at vann fra tak ikke ledes direkte ned langs grunnmuren som i dag.

Tiltak slik vi ser dette:

1) Fuktskader på vegg i innvendig bod

Ingen påviste feil eller avvik. Ingen følgeskader utover mindre område med fargeskadesopp.

Tiltak er mekanisk fjerning av soppen og overmaling.

2) Fukt i gulv i kjellerplanet.

Ingen påviselige feil eller avvik. Enkelt fuktsøk ble foretatt uten å finne områder med forhøyet fuktnivå. Måling av fukt med pigger i gulvlist uten påviselig fukt.

3) Saltutslag på murte vegger i sportsbod.

Påvist saltutslag i nedre del av vegger i sportsbod. Årsak er mest sannsynlig perioder med lokalt vannpress mot yttermur det taknedløp går ned langs grunnmur. Tiltak blir å legge rør i grunn ut fra grunnmur. Ingen følgeskader i bod.

4) Manglende drenering av hovedhuset.

Ingen påviselige feil eller avvik. Ingen tiltak vurdert.

5) Vanninntrenging i garasje

Påvist hull i gulv som tidligere eier må ha tatt for å drenere ut vann til garasjen. Tiltak er å foreta en maskinell oppgraving med tetting av overgang mellom støpt betongplate og påmurte vegger.

Takstmann L. estimerte samlede utbedringskostnader på kr 128 000 inkl. mva. Kostnadene fordelte seg slik:

- Punkt 1 fuktskader på vegg i innvendig bod: kr 3 000 inkl. mva.
- Punkt 2 Fukt gulv i kjellerplanet:
- Punkt 3 Saltutslag på murte vegger i sportsbod: kr 20 000 inkl. mva.
- Punkt 4 Manglende drenering av hovedhuset:
- Punkt 5: Vanninntrenging garasje: kr 90 000 inkl. mva.
- Punkt 6 Utgifter til påvisning: kr 15 000 inkl. mva.

Kjøper har opplyst at de åpnet en veggplate i kjelleren for å se om de fant noe mer fukt, men det ble ikke funnet. Krav om utbedringskostnader knyttet til drenering ble derfor ikke opprettholdt overfor selger/selskapet, mens kravet knyttet til de øvrige punktene ble opprettholdt.

Kjøper har lagt frem tilbud fra firma BT. i e-post av 25.9.15 knyttet til avretting av gulvet i garasjen på kr 57 500 inkl. mva.

Kjøpers krav om prisavslag for manglende fall og fukt i garasjen ble klaget inn for Finansklagenemnda. Kjøper krevde prisavslag på kr 147 500 basert på misligholdt opplysningsplikt fra selger, jf. avhl § 3-7. Sekretariatet ga selskapet medhold i brev av 16.7.16.

2019

Leiligheten i kjelleren ble leid ut i perioden 2015 til 2019. Da leietakeren flyttet ut vår/sommer 2019 la kjøper merke til mugglukt i kjelleren og kontaktet sin innboforsikring. Selskapet ble varslet i e-post av 20.6.19 om utviklingen og at tidligere reklamasjon ble opprettholdt.

Det hitsettes fra skaderapport av 11.6.19:

Skade 1:

Manglende ventilasjon og feil bruk av boligen skyldes muggdannelser i vinduer og mugglukt generelt.

Skade 2:

Årsak til fukt i betonggulv og vegger skyldes med overveiende sannsynlighet svikt i drenering eller midlertidig overbelastning som har ført vannstanden over dreneringen som igjen har gitt fuktinntrengingen.

Dreneringen er av naturlige årsaker ikke kontrollert på vår befaringsdag, men bør gjøres en utvidet kontroll på for å få verifisert nøyaktig skadeårsak, og bakenforliggende årsak.

Skadeomfang:

Skade 1: Vinduskarmer og overflater generelt

Skade 2: Skade på gulv og vegger i bod, vaskerom og to soverom

Reparasjonsbehov

Skade 1: Etablering av nye veggventiler i alle rom minst to i stue. Alle overflater må rengjøres i egnet vaskemiddel som bekjemper mugg. Vinduskarmer må skarapes og overmales.

Skade 2: Før innvendige reparasjoner finner sted må drenering og årsakforhold klareres og repareres

Innvendig må yttervegger i nevnte rom demonteres, kasseres og tørkes. Gulvoverflatene i nevnte rom må fjernes og gulvene må tørkes ut. Det monteres nytt for alle demonterte og kassert bygningsdeler.

(...)

Oppsummering

Det har oppstått skade på leiligheten med to forskjellige skadeårsaker. Muggskade som følge av svak/dårlig ventilering.

Og en fuktskade i vegg/gulv som følge av sviktende drenering.

Kjøper har fremlagt beskrivelse av utført arbeid fra maskinentreprenør S. fra september 2019. Det hitsettes fra denne:

Ved oppgraving langs mur ble det konstatert forskjellige masser tilfylt vegg. Dette var i hovedsak sand/grus og jordmasser blandet med stein og til dels store steiner mot mur som var prøvd beskyttet med paller/treverk. Muren var fuktig på nord-hjørnet. En del små sprekker i mur uten betydning kan nok si at det var riss i slemming.

Mur under veranda og trappeinngang var det store sprekker og mur var presset inn. Denne mur ble revet av vårt firma, og mur er oppsatt på nytt av huseier. Det gjenstår enda slamming og tilfylling på denne delen som skal påbegynnes snarest mulig.

Overkant eksisterende drenerør lå på høyde med gulv innvendig. Dette kan ha en årsak at drenerøret på nord-hjørnet var på fjell. Lite pukk rundt rørene og over rørene var det rundt 5 cm pukk.

Etter avdekking av vegger, ble veggene rengjort.

Veggene ble slammet med Weber slemmemørtel og påmontert Platon Xtra grunnmurspapp. Det ble montert kantlister som ble fugetettet med Sikaflex.

Eksisterende dreneringsrør ble utskiftet der det var gravd opp. Fjellet på nord-hjørnet ble handmeislet ned ca. 20 cm, sånn at vi fikk senket drenering i forhold til opprinnelig utførelse,

Kjøper har også fremlagt en e-post fra samme firma av 20.11.19 for å dokumentere hvordan det så ut da grunnen ble gravd opp. Det hitsettes fra denne:

Hei. Har pratet med maskinkjører og grøftemann som var på plassen. De sier at bunn drenering var i overkant av gulv innvendig, og at grunnmursplasten var i samme høyde, altså i overkant gulv. Det var påvist enkelte plasser at grunnmursplast var hullet på grunn av steiner eller lignende hadde satt hull i plasten. Under oppgraving ble det også påført hull når vi fjernet store steiner og treverk som lå inntil plasten. Når det gjelder gjennomsyret treverk, så kan jeg ikke si sikkert om det er vann som er tilført eller naturlig fukt i jorden som har gjort den bløt. Det blir bare spekulasjoner fra vår side.

Uansett er tidligere drenering og grunnmursplast lagt for høyt, og kan ha en årsak på fuktinntrengingen.

Kjøper har fremlagt faktura på kr 257 639 inkl. mva. fra maskinentreprenør S. for dreneringskostnadene. Kjøper har presisert at dreneringen kun var utbedret på deler av boligen, og at mesteparten av veggen mot sør ikke var utbedret. Frontsiden mot vest var heller ikke utbedret. Kjøper har også fremlagt tilbud om montering av belegningsstein på kr 33 390 inkl. mva., samt tilbud om rehabilitering av plenareal og rehabilitering av grøntareal støyvoll på kr 25 000 inkl. mva. i e-post av 2.12.19.

Kjøper har anført at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Dreneringen var kun 18 år på overtakelsestidspunktet, det ble ikke gitt noen negative opplysninger ved salget, og det var upåregnelig for kjøper at dreneringen ikke var lagt riktig. Kjøper kunne ikke se at kravet er bortfalt som en følge av passivitet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for samlede utbedringskostnader på kr 499 029 inkl. mva. Kostnader for drenering av boligen utgjorde kr 332 029, mens kostnader for utbedring av fuktproblemer i garasje og sportsbod utgjorde kr 167 500 inkl. mva. Kjøper krevde forsinkelsesrente fra 2.1.19.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kravet var bortfalt som en følge av passivitet ettersom det gikk 2 år og 11 måneder fra siste kontakt i 2016 til kjøper igjen tok kontakt i 2019. Det forelå uansett ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la etter en helhetsvurdering til grunn at kjøpers krav ikke var bortfalt som en følge av passivitet. Sekretariatet anså det videre sannsynliggjort at

skadene som ble avdekket i 2019 knyttet seg til feil ved dreneringen, og at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til selskapets anførsel om at kjøpers krav er bortfalt grunnet passivitet. Etter nemndas praksis er det klare utgangspunktet at en kjøper som opprinnelig har reklamert i tide, ikke taper sin rett etter reklamasjonen utelukkende som en følge av at det går lang tid før saken følges opp. Unntak fra dette utgangspunktet kan være dersom den manglende oppfølgingen er klanderverdig eller at motparten hadde grunn til å oppfatte passiviteten som et dispositivt uttrykk for at kravet ikke vil bli gjort gjeldende, jf. FinKN 2018-050 med videre henvisninger. Sekretariatet fremholdt følgende om de konkrete forholdene i den foreliggende saken:

I nærværende sak har kjøper først flere år senere oppdaget at den faglige vurderingen man slo seg til ro med i 2016 var gal. I FinKN 2018-050 viste nemnda til at det er et klart utgangspunkt at man ikke taper sin rett selv om det går lang tid mellom første reklamasjon og videre oppfølging. I denne saken er det videre vår vurdering at kjøper hadde grunn til å slå seg til ro med rapporten som ble utarbeidet i 2016. Det er ikke noe i saken som tilsier at kjøper burde foretatt seg noe ytterligere på det tidspunktet. I en vurdering av passivitet vil tidsforløpet være viktig, og i vår sak har det gått lang tid. Dette er imidlertid ikke alene avgjørende, ikke minst viser retts- og nemndspraksis at det skal mye til å vinne frem med en passivitetsinnsigelse der det er gode grunner for at det har tatt lang tid.

Etter dette kom sekretariatet til at kjøpers krav ikke er bortfalt på grunn av passivitet. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet sviktende drenering. Utbedringskostnadene er opplyst å være omkring kr 655 000, noe som tilsvarer 11 % av kjøpesummen. Dette inkluderer både kravene som ble behandlet i klagesaken fra 2016 samt de innvendige skadene i huset som ble dekket av kjøpers husforsikring. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er etter nemndas skjønn oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, fremholdt sekretariatet følgende:

I nærværende sak er det snakk om en bolig fra 1997, kjøpt og overtatt av kjøper i 2015. Boligen var altså 18 år gammel da kjøper overtok den. Det er påregnelig at enkelte forhold også ved en bolig som ikke er eldre enn 18 år må påregnes utbedret i løpet av relativt kort tid ut fra rene levetidsbetraktninger.

I den fremlagte dokumentasjonen for sekretariatet fremstår boligen på 18 år som en bolig i god stand og med et positivt inntrykk. Det ble ikke utarbeidet noen tilstandsrapport i forbindelse med salget så vidt sekretariatet kan se, men det ble utarbeidet en verdi- og lånetakst. Drenering ble ikke kommentert spesielt. Det kommenteres skrånende tomt og at fall i forhold til grunnmur ikke er vurdert. Selger har videre krysset av for "nei" på spørsmålet om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker. Selger har også i egenerklæringen krysset av for "nei" når det gjelder sopp, råteskader eller skadedyr i boligen.

Finansklagenemnda Eierskifte har flere ganger vurdert om problemer med drenering og fukt medfører at en eiendom er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Før sekretariatet ser nærmere på nemndspraksis bemerker sekretariatet kort at vi ser det sannsynliggjort at problemene kjøper avdekket i 2019 skyldes mangelfull drenering. Det er lagt frem en skaderapport som for skade 2 konkluderer med "overveiende sannsynlighet svikt i drenering eller midlertidig overbelastning som har ført vannstanden over dreneringen som igjen har gitt fukttinntrengningen". Det er etter dette lagt frem to uttalelser fra firmaet som utbedret dreneringen, som bekrefter at tidligere drenering og grunnmursplast var lagt for høyt, samt at det ble oppdaget forskjellige masser. Selskapet ble varslet om fuktproblemet som var avdekket 20.6.19 og fikk også tilbud om å benytte seg av utbedringsretten, uten at sekretariatet kan se at selskapet sendte ut egen sakkyndig. Sekretariatet legger etter dette til grunn at skadene som ble avdekket i 2019 refererte seg til feil med dreneringen. Sekretariatet bemerker også kort at ettersom den siste takstrapporten fra 2015 avviser at det er problemer med dreneringen, så kan ikke sekretariatet se at selskapet kan høres med at det er påregnelig for kjøper fire år etter å måtte utbedre dreneringen likevel.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kom sekretariatet til at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og slutter seg i hovedsak til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemnda syn på saken. Nemnda vil særlig vise til at det ved salget ikke var gitt risikoopplysninger om dreneringen, og boligen ble markedsført med gjennomgående bra standard og at den var jevnlig vedlikeholdt. Slik nemnda ser det, foreligger det et åpenbart misforhold mellom boligens tilstand og det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 499 029. Nemnda finner at det må gjøres et fradrag i utmålingen da utbedringen av dreneringen innebærer en standardheving. Etter en skjønnsmessig vurdering kan prisavslaget passende settes til kr 250 000. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes.

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).