

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-657

16.9.2020

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om drenering – manglende isolering, sig i tilbygg – ulike/motstridende opplysninger? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Øvre Eiker kommune oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 6,5 mill., og overtatt av kjøper den 1.5.17. Det ble opplyst ved salget at boligen var svært velholdt og totalrenovert/tilbygget i 2007-2014. Vinterisolert anneks var oppført i 2009. Det ble opplyst om egeninnsats ved anneks og drenering. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over manglende isolering av anneks, feil ved drenering og sig i tilbygget. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om drenering og anneks, og at det samlet sett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at det var gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om dreneringen, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 621 250, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

- manglende isolering av anneks
- feil ved drenering
- sig i tilbygg

Boligen er en enebolig i Øvre Eiker kommune oppført i 1958.

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

Svært velholdt eiendom hvor både huset, garasjen og uteområdet er totalrenovert/ tilbygget/betydelig påkostet i perioden 2007-2014.

(...)

Ved elvebredden er det isolert anneks med tilhørende stor platting med jacuzzi, utepeis og helårs paviljonger.

(...)

Eneboligen, garasjen og uteområdet er totalrennovert og betydelig påkostet i perioden 2007 og 2014. Hele eiendommen har solide materialvalg og holder en meget god standard.

(...)

Følgende oppgraderinger er utført den senere tid:

(...)

2009: oppført vinterisolert anneks.

(...)

2013: grunnarbeider/fundamentering og støp av plate inntil huset. Dette er godkjent for oppsett av garasje, men kan eventuelt omreguleres og benyttes til utvidelse av huset/stua.

(...)

Annekset er vinterisolert og har et areal på 12.6 kvm og overbygget platting på 4,7 kvm. Det er innlagt strøm og innehar kjøkken med integrert kjøleskap. Utekran med sommervann. Stor platting i forbindelse med annekset med nedsenket stor jacuzzi/massasjebad, utepeis og 2 store helårs paviljonger i aluminium med polycarbonat tak.

I tilstandsrapporten om "*grunn og fundamenter*" var det opplyst:

Byggegrupp består av løsmasser, leire og fjell. Byggegrupp er sprengt - gravd ut og kultet opp med pukk. Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Søyelfundament på tilbygg, stue og terrasse.

Det er tidvis noe bevegelse - telehiv i fundament, tilbygg-stue.

(...)

Det er ikke registrert setningsskade i boligens synlige fundament. Fundament mot grunn er ikke isolert / fuktsikret.

Om "*grunnmur*" var det opplyst:

Søyelfundament på tilbygg, stue og terrasse.

Det er tidvis noe bevegelse - telehiv i fundament, tilbygg-stue.

Grunn og fundamenter ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2.

Dreneringen ble vurdert til TG 1 med følgende opplysninger:

Det er synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Ny drenering 2010, på sidene og foran ved inngang. Det er nå i sommer gravd opp i gårdsplass og knyttet på drenerør fra området garasje og ledet dette ut på siden i drenerør og videre ut i elven.

(...)

Det er ikke registrert - indikert noe unormalt med fukt i yttervegger / grunnmur i kjeller under terreng ved befarings.

Slik boligen ligger i terrenget er det naturlig med noe fuktbelastning fra bakkant av eiendommen som følger fjellet.

Annekset var vurdert til TG 1 med følgende opplysninger:

Anneks, 2009, med stor terrasseplatting på 83 kvm, bygget 2011.

Bygg er fundamentert på leca.

Trebjelkelag / tregulv, tekket med laminat.

Vegger består av tre, isolert, og er utvendig kledd med panel. Innvendige vegger er kledd med malt panel.

Saltak, tekket med pappshingel.

Vinduer av tre m/ isolerglass og tredør.

Innlagt strøm.

Det er montert kjøkkeninnredning med integrert kjøleskap.

Stor terrasseplatting m/ murt utepeis og nedsenket jacussi. Støpt dekke under jacussi og peis.

Fundamentert på terreng/plen. Bjelker med imp/behandlede gulvbord. Levegger av tre.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst:

I august d.å. ble fuktmerke oppdaget i overgang nedre trappetrinn/hjørne gulv i kjeller. Antok det kunne være hovedvannledningen. Gården ble gravd opp og vannledning funnet i orden. Det ble forøvrig funnet

to avkappede drenerør inntil vegg, som sannsynlig har skjedd ifbm tidligere opparbeidelse av gårdsplass. Disse ble sammenkoblet med nye drenerør og fuktmerke forsvant med en gang. Se for øvrig tilstandsrapport; drenering.

Selger hadde krysset av for "*ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad*" på spørsmål om selger kjente til om det var "*utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år*". Det var videre opplyst:

2010: drenering i forbindelse med grunnarbeider og oppføring av til-/påbygg i front av hus. Ny drenering, grunnmursplast, fyllmasse og dreneringsrør for taknedløp.

2016: gravd opp i gårdsplass og knyttet drenerør fra område garasje sammen med øvrig rør og alle taknedløp fra garasje/hus, som går til dreneringsrør som fører ut i elven.

Selger hadde krysset av for "*ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste*" på spørsmål om selger kjente til om det var "*utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?*". Det var videre opplyst at "*B. AS/D. AS/K. AS*" hadde utført arbeider. Selger hadde også opplyst:

ALT NYTT/NYBYGD:

(...)

2009 / egeninnsats:

Vinterisolert anneks / byggesett.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 500 000 ved kjøpekontrakt datert 2.11.16, og overtatt av kjøper den 1.5.17.

I juni 2019 avdekket kjøper fuktmerker ved trapp i kjelleretasjen. Det ble også oppdaget at maling på kjellerveggen boblet. Forholdene ble synlig etter kraftig regnvær. Kjøper hadde også avdekket at det var etablert et vepsebol i det som syntes som å være en sprekke i vegg mellom tilbygg og hoveddel i 1. etasje. Kjøper reklamerte over forholdene den 30.7.19.

Kjøper engasjerte entreprenør S. som befarte eiendommen og utarbeidet rapport datert 3.9.19:

Befaring innvendig kjeller viser tydelig fuktdannelser lags vegg mot gulv mer eller mindre hele nordre vegg. Resten av kjeller ser tørr ut. Utvendig er det støpt en garasjeplate over fuktig kjellervegg, garasjeplaten er så lav at alt overvann fra gårdsplassen renner inn på denne. Garasjeplaten har også ett fall videre inn mot husvegg, her står det vann hele tiden.

(...)

Vi prøvgravde ett hull ca 50 cm dybde på søndre husvegg og fant ingen form for drenering eller drenerende masser. Jord rett på betongvegg

(...)

Vi prøvgravde ett hull ca 30 cm dybde på østre husvegg og fant pukk og knotteplast. Knotteplast ligger under bakkenivå og veggen er tydelig våt over og bak knotteplast

(...)

Vår konklusjon for utbedring:

Rive/fjerne garasjeplate, drenere hele huset, i minstefall nordre vegg med 2-3 meter av vestre og østre vegg
Støpe ny garasjeplate på høyere nivå, ok betong ca 10 cm under panel

Kjøper fremla pristilbud for drenering fra K. AS datert 13.9.19 på kr 249 375.

Det ble utarbeidet en rapport etter besiktigelse av tilbygget datert 16.9.19. Det hitsettes fra rapporten:

Befaring innvendig tilbygg viser tydelig fall på gulv mot elv, sprekker i tak, listverk og vegg viser å at bygget beveger på seg. Utvendig under tilbygg er det støpt pilarer, nedgrav ca 30 cm dypt. Vi gravde frem bunn på en pilar og finner ingen såle. Alle pilarer er satt i jordmasser, antatt oppfylte masser. Alle pilarer er satt opp

med justersko, pilaren som har hovedvekt fra tilbygg er skrudd til max, noe som tyder på at pilaren synker
Tilbygget er satt på 2 stk 2x8 impregnerte konstruksjonsvirke 2x8 tåler ikke vekten og har tydelig svai

(...)

Vår konklusjon for utbedring:

Frigrave under veranda, støpe plate eller store såler, heise opp ståldragere og jekke på plass tilbygg

Kjøper fremla også pristilbud fra K. AS datert 16.9.19 på kr 316 875.

Det ble videre fremlagt prisestimat for innvendige arbeider fra N. AS datert 26.9.19 på kr 22 500.

Kjøper fikk også estimert kostnader til etterisolering av anneks på kr 32 500.

Selskapet engasjerte takstmann O. som utarbeidet rapport datert 27.11.19:

Drenering.

(...)

Drensplasten er avsluttet mot støpt garasjegulv/platting. I dette området er det anlagt taknedløp, trekkerør, inntakskabel, vannrør og utekran. Dette gjør at området ved hjørnet utsettes for bruksvann/fukt, og er dermed eksponert for mer vann enn andre steder langs grunnmuren. Ut fra at drensplasten er synlig avsluttet ved hjørnet, virker det som om det ikke er etablert drenering langs nordveggen, da det ikke er synlig drensplast videre langs den støpte plattingen.

Bildet til høyre viser at drensplasten er ført langs den opprinnelige grunnmuren - mellom tilbygget og opprinnelig grunnmur. (pilen viser plasseringen) Man kan se at drensplasten har vært festet med festebricker. Plasten har revnet som en følge av at grunnmassene har satt seg, og trukket denne med. Dette er i seg selv ikke uvanlig. Det er ikke montert klemlist i toppen av drensplasten. Dette gjør at overflatevann kan trekke ned bak plasten og føre til oppfukting av grunnmuren.

(...)

Bildet viser sørveggen på boligen. Det er ikke påvist grunnmursplast på denne veggen. Det er ikke spor etter festebricker på grunnmuren. Ifølge rapporten fra K. ble det gravd opp fyllmasser lang grunnmuren i en dybde på 50 cm på sørveggen. Det ble ikke påvist eller funnet drensplast langs denne veggen. Det er ikke påvist uvanlig fukt, synlig vann eller noen form for skader i denne siden av kjellerrommene.

(...)

Bildet er tatt mot hjørnet av boligen mot nord/øst. Her har eier opplevd synlig vann på gulvet. Dette rommet benyttes i dag som "trimrom" Vannet stod på gulvet fra grunnmuren og inntil der hvor pilen peker. Dette området er på innsiden av der hvor det er en støpt platting på utsiden. Denne veggen er ikke fuktsikret på utsiden. Vannet som har kommet til syne kommer sannsynligvis av vann på betongplaten som har trukket ned langs grunnmuren og videre ned i kjelleren.

(...)

Hvis man skal forhindre at vann påvirker og trekker inn til grunnmuren, kan dette gjøres ved å slisse inn et spor i betongplaten og grunnmuren. Det monteres da et beslag som monteres i overgangen mellom grunnmuren og betongplaten. Beslaget legges i tettemasse av Sikaflex /Tech7 eller lign. Dette vil være en enkel og effektiv metode for å forhindre at overflatevann renner ned langs grunnmuren.

I salgsdokumentene er det nevnt at platen er støpt med tanke på å bygge garasje inntil boligen. Hvis bygging av garasje eller tak realiseres, vil man eliminere vann å trekke inn mot grunnmuren. Da er andre tiltak slik sett overflødig.

I oppdatert rapport av 19.3.20 fremgikk også pristilbud på utbedring. Utbedringskostnaden var estimert til kr 18 125 for å få rettet opp avvik ved drensplast. Forskaling rundt betongplate kostet kr 39 375. Å legge ned slisse/beslag ville koste kr 22 500. Arbeider med terrenget foran betongplaten ville koste kr 37 500.

Om setninger i tilbygget fremgikk:

Ved å lasermåle himling og gulv i tilbygget, ble det målt et høydeavvik på 30 millimeter i en avstand på 3,3 meter. Det ble målt samme avvik på gulv og himling. Målingene ble gjort på høyre side av rommet (på bildet) På motsatt side (til venstre) ble det gjort tilsvarende målinger. Disse viste et høydeavvik på gulvet på 17 millimeter. Tilsvarende i himling ble det målt 10 millimeter.

Alle målinger viste at konstruksjonen er lavest ytterst på tilbygget. Avvikene har liten eller nærmest ingen praktisk betydning for bruken av boligen.

(...)

Bildet viser balkongdøren beliggende i veggen i tilbygget. Det kan sees at spalten mellom karm og ramme er noe forskjellig på høyre/venstre side. Dette "synkroniserer" med målingene foretatt inne i tilbygget. Noe av dette kan også være naturlig setninger i hengsler på dørbladet etter at døren ble montert.

Bildet viser utvendig kledning der hvor denne er tilstøtende i hjørnet mot kledningen på hoveddelen. Det er klaring mellom kledningsflatene. Klaringen er størst øverst. (Nåværende eier har påført bygg-skum i spalten) Det er uklart om spalten var synlig ved overtakelse av boligen. Spalten antas å ha sammenheng med setningene i tilbygget. Tilbygget er fundamentert på 4 støpte søylefundamenter. To av disse er firkantet og to er runde.

Ytterst - under ytterveggen, er det lagt to 48 x 198 bjelker. Disse bjelkene danner opplegget og bæringen for bjelkelaget under tilbygget. (Dette antas da konstruksjonen er ikke åpnet) Bjelken har en synlig tydelig nedbøy. (beklager dårlig bilde) Bjelken har et fritt spenn på omtrentlig 3,5 meter. (Ikke målt)

På grunn av nedbøyningen virker det som om bjelken er underdimensjonert. Det er ikke foretatt beregninger på dette. Her burde det etter undertegnades oppfatning vært montert et fundament på midten av bjelken. Bildet viser at bjelkene er opplagret på justerbare søyle-sko som er plassert opp betongfundamentet. Konstruksjonen har stått i 30 år. Utførelsen er i prinsippet i henhold til vanlig byggeskikk. Utførelsen gjør at konstruksjonen kan jekkes opp der hvor det eventuelt oppstår setninger. Slik som denne er utført, vil man kunne legge under større klosser, slik at man kan jekke bygget opp.

(...)

Det er åpenbart at tilbygget har sunket noe etter at dette er oppført. Dette antas å ha pågått over lang tid og i mange år. Setningene kan allikevel beskrives som forholdsvis moderate. Dette kan utbedres på en enkel og effektiv måte ved å stemple opp konstruksjonen og montere en ekstra søyle midt mellom de eksisterende søyler som står der i dag. Videre kan man grave vekk masser rundt søylene og isolere grunnen ved fundamentene.

I oppdatert rapport av 19.3.20 fremgikk også pristilbud på utbedring av tilbygget. Kostnadene utgjorde hhv. kr 61 875 og kr 26 250, totalt kr 88 125. Om annekset var det vurdert:

Eier har påklaget at annekset oppleves som kaldt, og vanskelig å varme opp. Det er ikke påvist noen skader, negativ konsekvens ved det omtalte forhold. Konstruksjonen er ikke åpnet på noen steder. Slik sett er det ikke kjent om hvordan annekset faktisk er bygget/utført. Ingen tiltak kan derfor beskrives.

Kjøper kontaktet blant annet V. AS for å undersøke om løsningen slik den ble beskrevet av selskapets takstmann kunne utføres til den estimerte prisen. Kjøper fremla pristilbud fra V. AS for drenering og tilbygg på hhv. kr 225 700 og kr 299 000.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Selgerne fastholder at de ikke har noe kjennskap til at det skal ha vært fukt i kjelleren når boligen ble solgt. Det skal ha vært et problem med noe fukt ned i kjelleren før, da drenerør på gårds plass gikk mot huset. Dette skal nå være utbedret. Forholdet er omtalt i salgsdokumentasjonen.

(...)

Vedrørende tilbygget som har setningsskader, er forholdt synlig i salgsoppgaven side 5. Sprekken har alltid vært der sier selger, og at det er normalt grunnet at huset står på påler.

(...)

Når det tilslutt gjelder det uisolerte uthuset er dette noe selgerne stiller seg uforstående til. De kjøpe en byggesett hvor det var et annekset som skulle være vinterisolert. De har selv aldri isolert det mer enn det som fulgte med settet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har blant annet vist til at det ble opplyst i tilstandsrapporten at boligen hadde ny drenering fra 2010, noe som ikke var riktig. Også opplysningen om at annekset var "vinterisolert" fremsto som uriktig når det i etterkant var avdekket mangelfull isolasjon i anneksgulvet. De samlede utbedringskostnadene tilsa videre at boligen hadde en vesentlig mangel.

Kjøper har krevd prisavslag oppad begrenset til utbedringskostnadene på kr 621 250, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente fra 30.9.19.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet har bl.a. vist til at opplysningene i egenerklæringsskjemaet måtte forstås slik at det kun var lagt ny drenering ved tilbygget, noe som var riktig. Selv om noen av opplysningene i salgsdokumentene kunne fremstå motstridende, var det samlet sett ikke tale om uriktige opplysninger. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, på bakgrunn av boligens alder og opplysningene ved salget. Sprekk mellom hovedhus og tilbygget måtte ha vært synlig for kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet bemerket at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at annekset ikke var vinterisolert. Sekretariatet kom videre til at det var gitt en uriktig opplysning om dreneringen, men at dette ikke hadde innvirket på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-8. På bakgrunn av opplysningene i salgsdokumentene, forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og § 3-8, for så vidt gjelder manglende isolering av tilbygget, slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er sannsynliggjort at vinterisolering mangler. Nemnda finner heller ikke at det foreligger opplysningssvikt om sig i tilbygget.

Derimot har nemnda vært mer i tvil om det er gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8 om dreneringen. I motsetning til sekretariatet mener nemnda opplysningene i tilstandsrapporten nokså klart trekker i retning av at dreneringen fra 2010 gjaldt store deler av boligen – ikke bare rundt tilbygget. Beskrivelsen i rapporten var slik under punktet "*Drenering – enebolig*":

Det er synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Ny drenering 2010, på sidene og foran ved inngang. Det er nå i sommer gravd opp i gårdsplass og knyttet på drenerør fra området garasje og ledet dette ut på siden i drenerør og videre ut i elven.

Det er her ingen opplysning om at den nye dreneringen fra 2010 kun er knyttet til tilbygget og oppføringen av dette. Samlet for hele boligen ble også tilstandsgraden for dreneringen angitt til TG 1. I det hele tatt fremgår ikke året 2010 for tilbygget i det hele tatt, i tilstandsrapporten heter det om denne bygningen:

Annekset, 2009, med stor terrasseplattning på 83 kvm, bygget 2011.

Spørsmålet blir om følgende opplysning i egenerklæringsskjemaet var egnet til å korrigere dette opplysningsbildet:

2010: drenering i forbindelse med grunnarbeider og oppføring av til-/påbygg i front av hus.

Ny drenering, grunnmursplast, fyllmasse og dreneringsrør for taknedløp.

Nemnda ser at den første setningen kan tolkes slik at dreneringen som ble foretatt i 2010 kun skjedde for tilbygget. Den andre setningen er imidlertid mindre tydelig – her tales det om ny drenering mer generelt. Det avgjørende for nemnda blir uansett at opplysningene her ikke i tilstrekkelig grad er egnet til å korrigere de nokså klare opplysningene i tilstandsrapporten. Samlet sett finner nemnda dermed at opplysningsbildet tilsa at kjøper kunne forvente drenering fra 2010 rundt store deler av boligen. Slik det er formulert i tilstandsrapporten er det kun boligens nedsida som ikke kan sies omfattet. Det foreligger derfor uriktige opplysninger på dette punktet, jf. avhl. § 3-8. Nemnda finner videre at forholdets art og omfang tilsier at det har virket inn på budinngivelsen eller budets størrelse. Det foreligger derfor en mangel.

Nemnda har vurdert om mangelsforholdet sammen med øvrige anførte avvik tilsier at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt, men finner at så ikke er tilfellet.

Når det gjelder prisavslaget for uriktig opplysning om drenering, jf. avhl. § 4-12, tar nemnda utgangspunkt i pristilbud fra K. AS av 13.9.19. Det fremgår her at helt ny drenering rundt samtlige sider på boligen vil koste ca. kr 250 000 inkludert rigg/drift og mva. Etter nemndas syn må det foretas et visst fradrag for standardheving, samt et skjønnsmessig fradrag for nedsiden av boligen – der kjøper ikke kunne forvente drenering fra 2010. Et lite forholdsmessig fradrag for rigg og drift på dette punktet tilkommer dermed også. Samlet sett finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 175 000 inkl. mva.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).