

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-74

5.2.2020

AmTrust Europe Limited

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

16 år gammel bolig – svikt ved drenering – følgeskader på bad – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En halvpart av en tomannsbolig i Nordre Follo kommune fra 2002 ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill., og overtatt av kjøper den 15.8.18. I tilstandsrapporten ved salget ble det opplyst om fuktutslag på badeveggen ved dusjonen, men at dette ikke var unormalt og var ufarlig forutsatt at membranen var utført fagmessig. Badeveggene ble gitt TG 2, og resten av badet ble vurdert til TG 1. Dreneringen ble ikke gitt tilstandsgrad, men det ble opplyst at *"Bygningsdelen tilfredsstiller tiltenkt funksjon"*. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en større fuktskade på badet som en følge av sviktende drenering. Kjøper reklamerte overfor selskapet, som avslo kravet under henvisning til at utbedringsbehovet på badet var påregnelig for kjøper, samt at utbedringskostnadene for den sviktende dreneringen alene ikke utgjorde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 403 175, samt erstatning for advokatutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under boligselgerforsikringen på bakgrunn av sviktende drenering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle boligen er en halvpart av en tomannsbolig i Nordre Follo kommune oppført i 2002.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Lys og moderne halvpart av tomannsbolig over tre plan. 3 soverom, 2 stuer og ny garasje fra 2017.

(...)

Boligen har et pent, flislagt bad med gulvvarme, et vaskerom og et separat toalettrom.

(...)

Et pent bad med gulvvarme og et toalettrom,

(...)

Bad/wc/vaskerom:

Tomannsboligen har et bad, et toalett-rom og et vaskerom. Badet ligger i underetasjen, og har grå fliser på gulv, gulvvarme, hvite fliser på veggene og downlights i himling. Servantinnredningen har underskap, matchende overskap med hyller og speil med belysning. Videre er det et gulvmontert toalett og en dusj med glassbyggerstein. Toalett-rommet ligger i første etasje og ble pusset opp i 2014.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende om badet:

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besikket hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Bygning, generelt - Underetasje / Bad

Beskrivelse: I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år. Det rørtekniske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter Surveymaster fuktindikator. Målingene viste utslag utenfor normale verdier. Gulv måles ikke.

(...)

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Fliser på veggflatene.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det var utslag ved bruk av fuktindikator på veggene i bad ved dusjsonen. Det er ikke unormalt at det står vann mellom membran og flis i baderomsvegger. Denne form for utslag er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett.

Badet for øvrig ble gitt TG 1.

Videre fremgikk det følgende om dreneringen:

Drenering - Enebolig

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

Drenering

Beskrivelse: Drenering fra byggeår. Normal levetid på drenering er fra 20-60 år. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.

Tilstandsvurdering: Bygningsdelen tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet bad og drenering. Selger opplyste videre å ha bodd i boligen siden 2015.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.6.18, og overtatt av kjøper den 15.8.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper betydelig fukt i veggene både i dusjsonen og utover veggene på begge sider. I den forbindelse innhentet kjøper en rapport fra takstingeniør R. datert 4.9.18, hvor det fremgikk følgende:

Det viser seg ved åpning av veggene i dusjen at det er fukt i hele hjørnet i dusjen og fukten fortsetter utover i begge veggene fra hjørnet.

(...)

Skadeomfang

Vegger utenfor dusjsone har mye fukt innenfor membransjiktet. Fukten er tilstede i hele vegg lengdene på badet, og ikke bare i dusjsonen slik det er beskrevet i tilstandsrapporten.

Kjøper reklamerte til selskapet, som avslo kravet. Kjøper innhentet deretter ny rapport fra takstingeniør R. datert 27.9.18, hvor det fremgikk følgende:

Vurdering av forholdet:

Etter ytterligere åpning av konstruksjonen er det avdekket at årsak til fuktskaden er sviktende drenering, og ikke sviktende membran i dusj slik det tidligere er antatt.

Nødvendige utbedringer:

Oppgraving av masser som er fullt inntil grunnmur.

Utskifting av drenerør.

Montering av ny dreenspapp på grunnmur.

Tilbakefylling av drenerende masser mot grunnmur.

Totalrehabilitering av bad.

Synlighet:

Skade er ikke mulig å se uten å åpne konstruksjonen.

Avslutningsvis ble det i rapporten inntatt en kostnadskalkyle for utbedring av forholdet, hvor de totale kostnadene var estimert til kr 441 553 inkl. mva. Kostnadene for "*rigg og drift*" utgjorde kr 22 500 inkl. mva., kostnadene for "*bosted under utbedring av bad*" utgjorde kr 24 000 inkl. mva., kostnadene for "*bad*" var estimert til kr 167 550 inkl. mva., og kostnadene for "*drenering*" var beregnet til kr 227 503 inkl. mva.

Selskapet gjenga en uttalelse fra takstmann O., som ut ifra fremlagte bilder ikke kunne se at det forelå noen avvik ved dreneringen.

Kjøper innhentet dermed på nytt en befaringsrapport fra takstingeniør R., hvor det fremgikk følgende:

Påberopte mangler/feil.

Sviktende drenering som igjen har påført fuktskade i bad.

Avdekket ved befaring.

Når (maskinentreprenørfirma A.) ved (ansatt L.) var ferdig med å grave opp tok (ansatt L.) og undertegnede takstingeniør en felles befaring. Vi konkluderte med at det var gravd ca. 45 cm under ferdig kjellergulv. Ved oppgraving ble det avdekket stedlig blandingsmasse med mye innslag av nullstoffer i tillegg til mye store steiner (diameter Ø40-60 cm). Det ble ikke funnet drenerør. Drenerør skal ligge 20 cm under ferdig gulv og med fall derfra. Det ble i tillegg til at vi gravde ca. 45 cm ned under kjellergulv søkt lokalt ca. 20-30 cm dypere enn dette punktet også uten at drenerør ble påtruffet. Under oppgravingsarbeidet er det tatt bilder som dokumentasjon på hva slags type masser som er brukt til tilbakefylling inn mot grunnmur. Leirholdige masser har erodert ned og tettet singelputa slik den ikke har hatt drenerende effekt. Når det i tillegg ikke har vært dreneringsrør i grunnen så er det ingen som helt tvil om at denne dreneringen har klare feil som har medført at vann har trengt inn i kjelleren.

Utbedringsforslag.

Det må graves opp rundt grunnmuren og det må legges drenerør med tilstrekkelig fall med høyeste punkt fra ca. 20 cm under kjellergulv. Drenerøret legges i singelmasse på fiberduk, med ny fiberduk over singelmassen. Grunnmursplast monteres på grunnmur og det fylles tilbake med nye, drenerende masser. Grunnmursplast kan med fordel avsluttes 10-15 cm over ferdig terreng, slik at eventuelt vann som renner inn mot veggen ikke kommer inn bak grunnmursplasten. Drenerør må føres rundt og forbi vestvendt gavlvegg og ledes vekk fra bygningen.

Konklusjon.

Det er avdekket klare feil og mangler på dreneringen som har ført til vanninntrenging i sokkeletasjen.

Kjøper mottok et tilbud fra rørlegger U. datert 10.4.19 for renovering av badet på kr 331 550, og fremla faktura for arbeid på dreneringen på kr 36 214 i tillegg til materialer for kr 4 739.

Kjøper har også fremlagt faktura for befaringsrapporter på til sammen kr 30 672, og for advokatkostnader på til sammen kr 12 997.

Selger forklarte følgende overfor selskapet:

Vi visste ingenting om fukt i vegg utenfor dusjsone før kjøper ringte og fortalte at de hadde funnet det, i forbindelse med planlagt oppussing. Takstmannen vi brukte i forbindelse med salg fant fukt i dusjhjørnet, og noterte det i tilstandsvurdering / takstrapport.

(...)

Vi visste ikke noe utover anmerkningen takstmannen noterte før salg. Da vi ble gjort kjent med funn fra kjøper, opplyste vi han om polisenummeret til boligselgerforsikringen vår. Utover det har vi ikke hørt noe om fuktskaden før nå.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Utbedringskostnadene utgjorde 7,5 % av kjøpesummen, og boligen ble markedsført med "*god standard*". Det var ikke gitt risikopplysninger om badet, all den tid fuktutslaget ble omtalt som normalt og ufarlig. Årsaken var uansett manglende drenerør på dreneringen, slik at opplysningene ikke hadde betydning for vesentlighetsvurderingen. Videre hadde ikke takstmannen utført tilstandsrapporten i tråd med retningslinjene for takseringsoppdraget, idet han ikke foretok målinger utenfor dusjsonen. Det ble målt høyt fuktnivå i bunnsviller langt utover begge sider av dusjsonen. Selger heftet for mangelfulle opplysninger fra takstmannen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter nemndas skjønn, med utgangspunkt i utbedringskostnadene med et mindre fradrag for standardheving og kostnader knyttet til dusjsonen kjøper uansett skulle utbedre. Nemnda ble også bedt om ta stilling til grunnlaget for erstatning, erstatningspostene og sakskostnadene i saken.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Takstmannen hadde i tilstandsrapporten ved salget bemerket fukt i vegg, og ga overflatene på innvendige vegger TG 2. Videre ble det gitt risikopplysninger om badets tilstand, og badet på 16 år var innenfor levetidsintervallet for våtrom på 15-25 år. Kjøper skulle utbedre badet på bakgrunn av risikopplysningene, slik at det var klart at kjøper reagerte på opplysningene som ble gitt. Det var dermed påregnelig for kjøper med utbedring av badet, og dreneringen alene var ikke tilstrekkelig til å utgjøre en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. jf. bl.a. FinKN-2016-128 og FinKN-2018-697. Sekretariatet viste til at opplysningene ved salget virket betryggende med tanke på omfang og årsak til fuktutslaget, og det var opplyst at fukten ikke nødvendigvis var et tegn på avvik. Kjøper utmålte et prisavslag på kr 175 000 etter et skjønnsmessig fradrag for standardheving, i tillegg til takstutgifter, jf. avhl. § 4-12. Hva gjaldt kjøpers krav om erstatning, viste sekretariatet til at en skjult mangel var utenfor selgers kontrollansvar iht. avhl. § 4-14, jf. bl.a. FinKN-2018-128.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter disse bestemmelsene har eiendommen en mangel dersom selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger i forbindelse med salget, og en kan gå ut fra at opplysningssvikten har virket inn på avtalen.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Hva gjelder avhl. § 3-8, kan ikke sekretariatet se at det er gitt noen uriktig opplysning vedrørende badet eller dreneringen. Det følger av Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90 at for at opplysninger skal omfattes av avhl. § 3-8

første ledd må opplysningene være tilstrekkelig konkrete og spesifiserte, samtidig som at kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningene. Nemnda har i tidligere saker slått fast at tilstandsvurderinger og tilstandsgrader i utgangspunktet er basert på en skjønnsmessig vurdering som vanskelig kan omfattes av avhl. § 3-8, se som eksempel FinKN-2018-696. Selv om det senere viser seg at takstmannens vurdering av badet og dreneringens tilstand var feil, anses ikke dette som uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8 første ledd.

Slik sekretariatet ser det er det heller ingen holdepunkter for at selger har hatt kjennskap til problemet utover det som var bemerket i tilstandsrapporten ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Vedrørende selgers identifikasjon med takstmann, kan selger bli holdt ansvarlig dersom takstmannen hadde eller måtte ha hatt kjennskap til mangelen, jf. avhl. § 3-7. Det er imidlertid i retts- og nemndspraksis lagt til grunn at begrepet "måtte kjenne til" skal forstås som et krav om grov uaktsomhet, og det er ikke tilstrekkelig at medhjelperen burde ha oppdaget mangelen. Slik saken er dokumentert for sekretariatet foreligger det ikke holdepunkter for å fastslå at takstmannen måtte ha visst om mangelen utover det som ble bemerket, og det er vanskelig for oss å ta stilling til hvordan forholdene fremstod på befaringstidspunktet. Det er heller ingen holdepunkter for hvor takstmannen foretok fuktmålinger "i områder som gulv og vegger" annet enn i dusjsonen, og sekretariatet kan ikke se at takstmannen har handlet grovt uaktsomt dersom han ikke har foretatt fuktmålinger like utenfor dusjsonen. Takstmannen bemerket utslag i fuktmålingen og ga de innvendige veggene TG 2.

Etter sekretariatets oppfatning foreligger det dermed ikke mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon da saken står i samme stilling for nemnda. For så vidt gjelder takstmannens ansvar, bemerket nemnda at den ikke kan se at det fremgår av tilstandsrapporten at takstmannen skulle ha utført andre fuktmålinger eller spesifisert hvilke fuktmålinger som er gjort på en annen måte enn det som er opplyst. Tilstandsrapporten er for øvrig basert på det laveste undersøkelsesnivået (nivå 1). Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Hvorvidt boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, beror på en samlet vurdering av både det kvantitative og det kvalitative element.

Hva gjelder det kvantitative elementet, utgjør utbedringskostnadene for badet og dreneringen til sammen kr 403 175 inkludert takstutgifter. Dette tilsvarer 7 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet er etter nemndas skjønn oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, siteres fra sekretariatets vurdering:

Det ble gitt opplysninger om utslag ved fuktmåling i dusjsonen på badet som lå i 1. etasje, samt at de innvendige veggene ble gitt TG 2. Dette tilsier at kjøper kunne forvente et utbedringsbehov i nærmere fremtid, slik at avvik ved badet ikke var upåregnelig. Videre var alle innvendige overflater og sanitærutstyr på badet innenfor nedre tidsintervall hvor utskiftning var påregnelig.

Imidlertid ble kjøper forespeilet at fuktutslaget i seg selv ikke var unormalt i dusjsonen, og at dette var ufarlig så lenge membranen var utført på fagmessig måte. Selv om kjøper reagerte på opplysningene og ønsket å utbedre dette lokalt, var takstmannens uttalelser i utgangspunktet betryggende ettersom han omtalte fuktutslag som et normalt forhold som ikke nødvendigvis betød et negativt avvik. Videre identifiserte han et eventuelt avvik til å være begrenset til utføringen av membranen.

Ut ifra opplysningene var det dermed påregnelig for kjøper at det var noe fuktproblematikk i veggene. Det var også påregnelig for kjøper at fuktproblematikken strakk seg noe lengre ut enn bare i dusjsonen, idet konstruksjonen ikke var åpnet og undersøkt.

Likevel var det ikke påregnelig for kjøper at hele badet måtte utbedres som følge av sviktende drenering. Selv om badet lå i underetasjen tilsa opplysningene at fukten var avgrenset til et område som normalt er utsatt for store vannpåkjenninger fra bruk av dusjen, og det ble opplyst at et eventuelt avvik var begrenset til en

risiko ved manglende membran. Alle opplysningene tilsa at fuktutslaget skyldtes innvendige forhold på badet, og ikke den utvendige dreneringen. Hva gjelder selskapets henvisning til Rt. 2002 s. 1425, fremgikk det riktignok av Høyesteretts vurdering at kjøper til en viss grad har risikoen for skadeårsak og omfang dersom det er opplyst om negative forhold og kjøper ikke foretar videre undersøkelser. Dommen kan imidlertid ikke dras for langt, og det må settes en grense der avviket i vesen og omfang viser seg å være noe betraktelig annet enn forespeilet. Se også Rt. 2008 s. 963 avs. 35.

Opplysningene som i denne saken ble gitt om fuktutslaget var ikke særlig negative, da takstmannen i sin vurdering betrygget kjøper vedrørende omfang og årsak, og opplyste at fuktutslaget ikke nødvendigvis var et tegn på avvik i det hele tatt. At kjøper i lys av disse opplysningene ønsket lokalt å utbedre en eventuelt mangelfullt utført membran kan ikke tilsi at det var påregnelig for kjøper at hele badet måtte renoveres. Dette særlig ettersom badet for øvrig hadde fått TG 1. At det nedre tidsintervallet for badets levetid var nådd er heller ikke ensbetydende med at det var påregnelig for kjøper med en totalrenovering, se til sammenligning FinKN-2011-574 og HR-2017-1073-A avs. 40-41.

Utgiftene til totalrenovering av badet var dermed upåregnelige for kjøper. Deler av utgiftene må imidlertid trekkes ut på bakgrunn av risikoopplysningene som ble gitt.

Det var videre upåregnelig at en 16 år gammel drenering opplyst å fungere tilfredsstillende skulle være beheftet med betydelige feil, og utgiftene medtas i vesentlighetsvurderingen.

Til tross for at det ble gitt enkelte risikoopplysninger om badets tilstand har sekretariatet under tvil kommet til at det kvalitative avviket totalt sett er tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse da saken står i samme stilling for nemnda. Etter en helhetsvurdering har nemnda kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene utgjør kr 372 503, og det er klart at det må gjøres et betydelig fradrag på grunn av alder og påregnelige arbeider. Nemnda bemerker at det slik saken er opplyst er noe uklart hvorvidt utbedringskostnadene gjelder en lokal eller full utbedring av dreneringen. Det er imidlertid kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav, og nemnda legger til grunn at de utbedringskostnader som er krevd fra kjøpers side utgjør de samlede kostnadene. Sekretariatet fant at prisavslaget passende kan settes til kr 175 000, og nemnda slutter seg til dette. Det vises til sekretariatets begrunnelse som nemnda slutter seg til. I tillegg tilkjennes påløpte kostnader til skadetakster, og prisavslaget er samlet kr 205 672.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for å tilkjenne kjøper erstatning for dekning av utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en endret oppfatning.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Ingrid Kvålen (forbrukerrepresentant).

