

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-776

30.10.2020

AmTrust Europe Limited

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

33 år gammel bolig – fukt i kjeller – dødsbo – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-19 første ledd.

En enebolig oppført i 1984 i Meløy kommune ble "solgt som den er" for kr 2,26 mill., og overtatt av kjøper 27.6.17. Boligen ble solgt som et dødsbo, og det ble kun utarbeidet en verdi- og lånetakst ved salget. I september 2019 borret kjøper et hull i gulvet i kjellerstuen ettersom det luktet vondt, og avdekket da vann på fuktsperren i kjelleren. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 191 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i kjeller, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Meløy kommune oppført i 1984.

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

Boligens fundament er med Lecamur kjeller på betongstøpt gulv bankettsåle. Betongstøpt plate på grunnen. Utvendig drenering mot mur er montert. Påstående bindingsverk. Se vedlagte takstrapp for ytterligere beskrivelse

STANDARD

Boligen fremstår som pen og velholdt. Den er opprinnelig bygget i 1985, og senere innredet kjeller. Av større vedlikeholdsarbeider nevnes spesielt nytt decra taktekke i 2013 og oppussing av bad i 2011.

I verdi- og lånetaksten fremgikk bl.a. følgende:

Eiendommen er av takstmannen visuelt besiktiget. Utearealer og utvendige bygninger er besiktiget fra terrengnivå. Innvendig er bygninger besiktiget fra gulvplan.

(...)

Boligen er opprinnelig etablert ca. midt på 80-tallet. Byggeårs byggeskikk mht materialvalg og utførelse på konstruksjonen.

Utvendig er noe bordkledning og vinduer/verandadør fornyet i værretning (2010). Yttertak er fornyet senere år (2013). Hovedbaderom er fornyet senere år. (2011). For øvrig er sporadisk vedlikehold og noe oppgradering foretatt. Forekommende er at begrenset grad kan bygningsdetaljer være mangelfullt ferdigstilte. (detaljer). Det er ikke visuelt avdekket større/betydelige skader/mangler.

Større bolig med godt utviklingspotensiale for videre renovering og oppgradering. Romslig areal med mange soverom og u.etg. som kan videreutvikles til egen bo-enhet.

Bruksslitasjer er visuelt besiktiget og er å regne som "normale" ihht til bygningers alder/oprinnelse.

(...)

Standard:

Boligen er opprinnelig oppført 80-tallet med byggeårs byggeskikk mht. materialvalg og utførelse på konstruksjonen.

Utrustning og modernitet er noe oppradert siden byggeår, sporadisk opp gjennom årene.

Vedlikehold:

Vedlikehold er sporadisk utført. Ingen totalrenovering eller total oppgradering foretatt av totale bygningsmassen.

(...)

Konstruksjon:

Boligens fundament er med Lecamurt kjeller på betongstøpt bankettsåle. Betongstøpt plate på grunnen.

Utvendig drenering mot mur er montert.

Kjellergulv er delvis oppforet med trebjelker/lekter og m. plategulv over betingplaten.

Over fundamentet er bindingsverk-konstruksjon av trematerialer.

I yttervegger (ca. 150 mm) er utvendig vindsperring og trebordkledning montert.

Etasjeskiller er med trebjelkelag, plategulv over.

I selgers egenerklæring fremgikk det at det var salg fra et dødsbo. Det ble opplyst om følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikt kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg kjenner ikke til vesentlige mangler på eiendommen med unntak av følgende: -Varmekabler på vaskerom i første etasje, bad i kjeller og ved utgang i kjeller fungerer ikke. -Luftsirkulasjonsvifte montert på loft fungerer ikke. -El.bryter til lys i kjellerstuen er ikke forskriftsmessig festet. -mindre lekkasje tilknyttet soverom i kjeller (vann til utekran) er forskriftsmessig reparert av fagperson.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 260 000 ved kjøpekontrakt datert henholdsvis 26.5.17 og 16.6.17, og overtatt av kjøper den 27.6.17.

Ifølge kjøper ble det borret hull i gulvet i kjellerstuen i september 2019 ettersom det luktet vondt i huset, og spesielt i kjelleren. Undersøkelsene viste ifølge kjøper at det lå vann på fuktsperren i kjelleren under tilfarergulv. Kjøper reklamerte den 24.9.19.

Kjøpers bygningsforsikringsselskap innhentet en skaderapport fra firma S. datert 8.10.20:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Usikkert. Det er flytende vann på fuktsperre under tilfarer-gulv. Samboer til eier (er rørlegger) tror det er rørlekkasje fra kutterlekrør som ligger i gulv. (ligger videre i vegg og himling.

Fuktsperre under tilfarere har lite fukt på underside.

Han starter åpning av gulv mens besikt utføres.

SAMBOER HAR ÅPNET RESTEN AV GULV, OG KONKLUDERER MED AT FUKT KOMMER FRA TIDLIGERE LEKKASJE FRA UTEKRANE. HAN HAR HATT LOKAL BYGGMESTER PÅ INSPEKSJON, SOM ER ENIG, IFØLGE SAMBOER. LEKKASJE BLE REPARERT FOR OVER 5 ÅR SIDEN. (FORRIGE EIER)

LEKKASJE PÅ UTEKRANE VAR I TRAPPEROM UTENFOR KJELLERSTUE. DET ER STØPT GULV DER, MEN FUKTSPERRE LIGGER IFØLGE SAMBOER I ETT MED KJELLERSTUE. DETTE MEDFØRER AT VANN KAN SPRE SEG INN TIL KJELLERSTUE. SAMBOER HAR SENDT BILDER SOM ER LAGT TIL I RAPPORTEN.

Skaden ble avslått av kjøpers bygningsforsikringsselskap den 18.10.19 under henvisning til at skaden skyldtes lekkasje fra avkast fra utekran i 2014, og at skaden oppsto før forsikringen var tegnet i selskapet.

Selskapet innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann H. datert 24.12.19:

Skaden omfatter fukt kjellergulv og nedre del av vegger i 2 kjellerrom. Det er også svært sannsynlig å være samme konstruksjon og dermed skade på soverom.

I kjeller er gulvene i berørt del bygget opp med grovestøpt betonggulv på grunn. På betongen er det lagt en folieplast, tilfarere, undergulv og gulvoverflate. På øvrige deler av kjeller er gulvene bygget opp med betong gulv på grunn med beleg overflate. Yttervegger i lettbetong som er utlektet med 70 mm isolert bindingsverk, plast og plater med overflate. Mellom lettbetong og utlekting er det lagt plast.

Kjøper opplyser at det har vært en vannskade i ett annet rom i kjeller for mange år siden - antatt ca 8 år siden. Kjøper opplyser at han var rørlegger i forbindelse med reparasjon av bruddet på denne lekkasjen. Det opplyses at bruddet hadde oppstått i en utvendig vannutkaster og at vann hadde rent ned på gulv.

Rommene i den del av bygning er oppbygget med betong gulv på grunn med beleg overflate. Det antas av kjøper at vannet har rent over disse gulvene i retning mot kjellerstue der betonggulvet har lavere nivå. Kjøper mener vannet har blitt stående i dette tilfarergulvet etter dette. Kjøper legger til grunn at dette er årsaken til vannskadene. Han mener det ikke er aktuelt tema med andre årsaker som dreneringssvikt, fukt fra grunn eller konstruksjonssvikt.

Gulvet er bygget opp som tilfarergulv med 70 mm bjelker, og isolasjon. Gulvet er 28,4 kvm og ved å beregne 8 cm snitt volum mellom underkant gulvplate og betonggulv beregnes volumet til 2,27 m³.

Ved åpning av gulvet lå det fortsatt vann på gulvet over plast ifølge kjøper.

Det er også påvist skader i nedre del av yttervegger. Yttervegger er bygget på tradisjonelt vis ift normal byggeskikk på byggetidspunktet. På den tiden var det vanlig med innvendig utlekting og isolering av murvegger. Med tiden har man fått erfaring med løsningen som viser seg å være relativt utsatt for skader. Det er spesielt i veggens nedre del at det kan oppstå kondensering og fukt.

(...)

I en vurdering av eventuelle årsaker til vann må det også vurderes om dreneringen har inntakte funksjoner. Dreneringen er fra byggeår - 1984 - og har dermed en alder på 35 år. På min befaring er det ikke synlige tegn til svikt i drenering. Kjøper opplyser også at han har kontrollert drenering med blant annet videokamera og at dreneringen virker som den skal.

Ved åpning av gulvet lå det fortsatt vann på gulvet over plast ifølge kjøper.

I en oppsummering og vurdering av de ulike alternative årsaksalternativer kan det ikke utelukkes å ha vært tilført vann fra lekkasjen som er opplyst av kjøper. Det er min vurdering at dette vannet ville trukket seg unna og fordampet over en periode på 8 år. Det er dermed min vurdering at dette alene ikke er årsak til skaden. Det er også min vurdering at plasfilmen mellom tilfarer og betong neppe er tett. Dermed vil fuktavdamping fra grunnen tilføres tilfarergulvet. Plasten som er brukt i gulvet på denne boligen er svært tynn antatt 0,05-0,08 mm. Vi har hentet frem gamle byggedetaljblader – nr A 522362. I dette bladet fra våren 1985 er det angitt at plasten skal være 0,2 mm.

Uavhengig av krav og regler vil plasten som lå i gulvet være tynnere enn det som kreves for å danne fuktskille mot grunn.

(...)

Skaden skyldes fukt i tilfarergulv. Det er overveiende sannsynlig at hovedårsaken til fukt skyldes fukt fra grunnen og med mulig fuktbidrag fra den beskrevne lekkasjen. Det er overveiende sannsynlig at fukt fra grunnen har oppstått som følge av utetthet i plast. Utett plast oppstått som følge av at det er brukt for tynn plast og antatte skader i plasten.

Påviste skader i yttervegger skyldes fukt over tid. Det er overveiende sannsynlig at fukt med påfølgende skader har oppstått som følge av "feilkonstruksjon" (basert på dagens kunnskap) av ytterveggen. Vann som eventuelt tilføres via vanddamp fra den påståtte vannlekkasjen kan ha bidratt til skaden.

Utbedringskostnadene ble anslått av takstmann H. til kr 223 243 inkl. mva. for skadene i kjelleren. For skadene på baderommet anslo takstmann H. at utbedringskostnadene ville utgjøre kr 78 189 inkl. mva.

Selskapet har også lagt frem en intern uttalelse fra takstmann T. i e-post av 8.1.20. Det hitsettes fra denne:

Her var det flere teoretiske muligheter til hvorfor det er vann på platen. Det ser ut til at det er benyttet en for tynn plast, men den ser i det store og hele forholdsvis hel og tett ut. Jeg er usikker på om dette er en direkteskadeårsak.

(...)

Det er vanskelig å fastslå eksakt skadeårsak, og denne kan være en blanding av flere forhold. Det er en eldre drenering hvor funksjon er redusert i form av økt kapillært oppsug, større fuktbelastning på vegger, redusert funksjon på plast. Dette er forhold som vil virke inn på evnen til at tilført vann ikke tørker opp.

Som det fremkommer over er også den erfaring man har med levetid på slike gulv, at dette gulv tilnærmet har utlevd sin forventbare tekniske levetid og det må påregnes å gjøre vedlikehold og utskiftning av disse bygningsdeler på relativt kort sikt.

Kjøper har innhentet pristilbud for renovering av fuktskadene i kjelleren fra T. Byggservice AS på kr 191 250 inkl. mva.

Fra selgers forklaring, som var foranlediget av spørsmål om utbedring av vannkran i selgers eiertid, hitsettes:

Som tidligere dokumentert var det ingen av oss 3 brødre om hadde noe konkret med denne prosessen å gjøre da den ble ivarettatt av vår mor.

Huset var forsikret i IF og det var nok dem som organiserte reparasjonen. Jeg husker bare at det ble tatt umiddelbar affære for å stoppe lekkasjen og at det ble satt inn lufttørkere i kjelleren som stod der over lang tid før jobben ble avsluttet. Var noe gjenstående plate- og listearbeide på vegg/i tak rundt der rør til vannuttak gikk ut fra kjelleren som vi fikk reparert like før salget ved hjelp av en lokal snekker.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har vist til at det var avdekket konstruksjonsfeil, vist til en tidligere lekkasje, og at de avdekkede skadene lå langt utenfor kjøpers objektive forventningsnivå.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 191 250 inkl. mva., med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at det var reklamert rettidig når skadene først ble avdekket ved destruktive inngrep høsten 2019, og det deretter ble reklamert den 24.9.19, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet kom derimot til at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at reklamasjonen må anses rettidig, og dette er nemnda enig i. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet etter en helhetsvurdering kommet til at det kvalitative elementet i

vesentlighetsvurdering ikke kan anses oppfylt. Det fremgår av begrunnelsen at den sannsynlige årsaken til fuktproblemet i kjelleren – en konstruksjonsfeil fra byggeåret – isolert sett må anses å være upåregnelig for kjøper. Under noe tvil har sekretariatet likevel kommet til at det ikke foreligger noe utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med, og har da særlig vist til boligens alder, at det var tale om et dødsbo, samt at boligen ble solgt med verdi- og lånetakst.

Også nemnda har funnet vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i denne saken vanskelig.

På den ene siden vil en begrenset rapport om boligens tilstand – som en verdi- og lånetakst er – samt det forhold at boligen selges som et dødsbo uten opplysninger fra beboeren, klart få betydning for hva kjøper i alminnelighet må forvente. Risikoen for at boligen har mangler er større i en slik situasjon enn der man har både egenerklæring fra eier og en presumptivt grundigere tilstandsrapport. Nemnda er videre enig i at alderen må tillegges en viss vekt. På den andre siden fremstår den aktuelle mangelen som en skjult konstruksjonsfeil, der fuktsperre i sin tid ikke ble lagt i tråd med datidens tekniske krav. Det er således høyst usikkert om mangelen ville ha blitt avdekket selv med en relativt grundig inspeksjon av kjelleren. Lukt er også subjektivt, noe som får betydning for hva en eventuelt beboer ville ha formidlet av informasjon om dette.

Nemnda har delt seg i spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerket:

Flertallet har under tvil kommet til samme resultat som sekretariatet. Ut fra det samlede opplysningsbildet og de klare risikofaktorene som lå i at boligen ble solgt som et dødsbo og kun en verdi- og lånetakst, anses det ikke å foreligge noe utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper måtte forvente. Etter forarbeider og rettspraksis er det de mer åpenbare misforhold regelen i avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte kjøperen mot, og flertallet finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Mindretallet – Norman – bemerket:

Mindretallet har kommet til at det kvalitative elementet i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt, og at det derfor foreligger en mangel. Mindretallet viser til at det i salgsprospektet er opplyst at boligen opprinnelig er bygget i 1985, men at kjelleren er "*innredet*" senere. I lys av opplysningen kan det etter mindretallets syn ikke legges til grunn at den aktuelle gulvkonstruksjonen er fra byggeåret. Videre er det snakk om en skjult konstruksjonsfeil som ikke skyldes slitasje eller elde. Etter mindretallets syn må dette tillegges betydelig vekt. I dette tilfellet finner mindretallet ikke grunn til å legge særlig vekt på at boligen er solgt som et dødsbo og kun med verdi- og lånetakst. Mangelen er som nevnt en skjult konstruksjonsfeil, og dens karakter tilsier at selger ikke ville ha kjent til den. Av samme grunn er det lite sannsynlig at en vanlig tilstandsrapport ville ha gitt et annet bilde av boligens tilstand på dette punktet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).