

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-795

10.11.2020

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved 12 år gammel drenering – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Sarpsborg kommune oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 2,1 mill. og overtatt av kjøper den 1.3.19. I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst at dreneringen ble lagt om i 2007 av en tidligere eier. I forbindelse med renoveringsarbeider i kjelleren avdekket kjøper at veggplater ble fuktige og infisert av sopp kort tid etter at kjøper hadde satt dem opp. En entreprenør avdekket flere feil ved dreneringens utførelse, og det ble reklamert overfor selskapet. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, og pekte særlig på at dreneringen hadde fått TG 1, at utbedringskostnadene utgjorde 20,11 % av kjøpesummen og at dreneringen bare var 12 år gammel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at det ble gitt risikoopplysninger ved salget og at fuktproblematikken hadde oppstått fordi kjøper hadde gravd opp kjellergulvet. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 422 212, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Sarpsborg kommune oppført i 1957.

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

FAKTA

Modernisert enebolig over 2 plan pluss kjeller (...)

BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Det er støpte fundamenter på leirgrunn, ringmuren er av støpt betong med sparestein. Vindfanget er påbygd senere år og er fundamentert på en eldre trappehals. I senere tid har det blitt oppført en ringmur av Lecablokker under tilbygget, men det opplyses at Lecamuren ikke har noen bærende funksjon (TG2). I kjelleren er det støpt gulv på oppfylte masser (TG2).

Drenering:

Det opplyses at dreneringen ble lagt om i 2007, av tidligere eier. Det er ikke montert klemlist i overkant på dreneringsplaten (TG1). (...)

INNHold

Huset er en tradisjonell halvannen etasjes enebolig med kjeller, oppført i 1957. Første etasje inneholder: Vindfang, hall, stue, spisestue og kjøkken. I andre etasje er det gang, to soverom, bad og kott. I kjelleren er det tre kjellerrom og vaskekjeller. Vindfanget ble tilbygget på slutten av 1970-tallet.

I tilstandsrapporten ble eneboligens tekniske verdi stipulert til kr 1,4 mill. etter et fradrag på kr 800 000. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

KONKLUSJON TILSTAND

Huset er en tradisjonell halvannen etasjes enebolig med kjeller, oppført i 1957. Første etasje inneholder vindfang, hall, stue, spisestue og kjøkken, og i andre etasje er det gang, to soverom, bad og kott. I kjelleren er det tre kjellerrom og vaskekjeller. Vindfanget ble tilbygd på slutten av 1970-tallet. Før overtagelsen i 2010 har en tidligere eier foretatt en del oppgraderinger både utvendig og innvendig. Blant annet har dreneringen blitt lagt om, fasadene har blitt kledd om, det har blitt skiftet vinduer, og yttertaket har blitt lagt om. Store deler av innvendige overflater har blitt pusset opp og overflatbehandlet. Siden overtagelsen i 2010 har deler av innvendige overflater blitt pusset opp og modernisert, og i 2013 ble det skiftet kjøkkeninnredning. Huset fremstår som relativt godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig, og det har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder. Men på bakgrunn av bygningens opprinnelige alder må man kunne forvente å avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder, ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene. Baderommet har en eldre standard og er utført i henhold til dagens byggemetoder med hensyn til fuktsikring etc. (...)

GRUNN OG FUNDAMENTER – ENEBOLIG

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Det er støpte fundamenter på leirgrunn, og ringmuren er av støpt betong med sparestein. Vindfanget er påbygd senere og er fundamentert på en eldre trappehals. I senere tid har det blitt oppført en ringmur av Lecablokker under tilbygget, men det opplyses at Lecamuren ikke har noen bærende funksjon.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Utførelsen på ringmuren avviker i forhold til dagens byggemetoder, med hensyn til isolering etc. Det finnes saltutslag på deler av veggene i kjelleren. Årsaken til dette kan være mangler ved dreneringen, eventuelt mangel på fuktsperre under fundamentene til ringmuren.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder, tilstand og utførelse i forhold til dagens byggemetoder.

TG: 2

Gulv på grunn

Beskrivelse: I kjelleren er det støpt gulv på oppfylte masser.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det må kunne antas at det ikke finnes fuktsperre under det støpte gulvet i kjelleren. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder, tilstand og utførelse i forhold til dagens byggemetoder.

TG: 2

DRENERING – ENEBOLIG

Beskrivelse: Det opplyses at dreneringen ble lagt om i 2007, av en tidligere eier.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke montert klem-list i overkant på dreneringsplaten. Det forutsettes at øvrige arbeider med omleggingen av dreneringen er fagmessig utført. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og forventet normal levetid på selve dreneringen.

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2010, og at selger hadde bodd i boligen selv i 8 år og 2 måneder, inkl. de siste 12 månedene. I skjemaets pkt. 5 hadde selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller. Selger hadde også krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller lignende i skjemaets pkt. 8, samt "Nei" på spørsmål om kjennskap til ufaglærte arbeider på drenering etc. i pkt. 14. I pkt. 7 hadde selger blitt spurt om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende. Selger hadde krysset av "Ja", og opplyst:

Avslutningsmur på tilbygg/inngangsparti byttet pga sprekkdannelse, byttet nylig ved egeninnsats. Denne muren har ingen påvirkning på konstruksjon/bæreevne, kun for pen avslutning på tilbygg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.1.19, og overtatt av kjøper den 1.3.19.

Ifølge kjøper, ble det i forbindelse med renoveringsarbeider i kjelleren den 11.10.19 avdekket at veggplater ble fuktige og infisert av sopp og mugg kort tid etter at de ble satt opp.

Kjøper kontaktet en entreprenør, som etter en visuell befaring konkluderte med at dreneringen lå for høyt sammenholdt med boligens sålenivå, generelt dårlige omfyllingsmasser, manglende duk mellom drenerende masser og bremselag, samt manglende toppliste på grunnmurspapp.

Kjøper reklamerte til selskapet den 16.10.19.

Takstmann M. anslo utbedringskostnadene til totalt kr 425 000 inkl. mva., hvorav kostnader til ny drenering utgjorde kr 230 000 inkl. mva. og kostnader til utbedring av følgeskader utgjorde kr 195 000 inkl. mva. Fra besiktigelsesrapporten datert 30.10.19 hitsettes:

BESKRIVELSE AV BYGNING/SKADET OBJEKT

Boligen og kjelleren ligger lavt i terrenget nederst på et eldre byggefelt. Siden det var store fuktproblemer inne i kjeller ble det sett etter utvendige kummer og stoppekraner. Dette for å kunne si noe om det her var mulig å få godt nok fall på en drenering. Men her fant vi ikke verken stak kum eller overvannskum, som gjør det mulig å få kartlagt drenering og høyden på overvannledninger ut fra kjeller.

1.

Ut fra det som ble avdekket på befaringen så er det vanskelig å si noe om det her er en drenering som er i orden.

Det å ikke ha montert en overvannskum er i seg selv en mangel, det samme som at det heller ikke er stakekum til avløp ut.

(Kjøper) hadde grav ned noe på utsiden men her var kun avløp fra takvann avdekket. Det var opp mot ca 1 m til ned til kjellergulv for å avdekke en drenering. Men det er gravd ned en ny kjellernedgang, uten at det er blitt opplyst om drenering ble avdekket av ny eier.

2.

Ut fra flere ting en så på befaringen er det med stor sannsynlighet mangler med drenering, og feil med konstruksjon/ utførelse. Bare med å se på omliggende terreng og topografi burde det være lagt inn forbehold om fukt, og drenering her. Normalt skulle en hatt dokumentasjons her for å kunne sette tilstandsgrad 1.

3.

Når det er mangler her med stake og overvannskumer så har ikke utførende innehatt nødvendig kompetanse. Det ligger klare føringer enkelt tilgjengelig på rett utførelse av drenering, og anbefalte produkt. Der er overvannskum beskrevet.

4.

Vi har her store fuktskader på den nye konstruksjon som er bygget opp i kjeller, så kjeller kan ikke ansees som tørr. Nå er det valgt en uheldig og lite egnet konstruksjonsmåte for oppbygging av kjeller. Der kjellervegger er foret ut og isolert, og kledd med MDF veggplater. Disse platene er satt direkte ned på eksisterende kjeller gulv, og dermed utsatt for kapillæroppslag fra grunn og fundament. Når det i tillegg er gjort en ny gulvstøp inn mot disse veggplatene, er dette å betegne som en uegnet måte å bygge opp en gammel kjeller på, uansett tilstand på drenering.

5.

Når det gjelder utbedring av drenering er en gjengs pris ca kr 110 000 inkl mva.

Men her forurettetes det at det er fall ut til kommunale overvannsledning. Eier har innhentet gammelt teknisk rørkart, uten at en kan se noe på det når det gjelder høyde på kommunal ledning. For å kunne konkludere høyder og avdekket mulig drenering, må det her graves opp helt ned til underkant kjeller gulv.

Det må legges inn et forbehold og en tilleggskostnad her på ca kr 60 000 inkl mva, på evt kum og pumpe for å få overvann ut til kommunale ledning.

Terrasse må demonteres og monteres, kostand vurdert til kr 60 000 inkl mva, med en komplettering av materialer for kr 10 000 Sum totalt inkl forbehold og ny drenering kr 230 000 inkl mva.

6.

Følgeskade er sammensatt, vi har her skade av fukt i kjeller, men løsning som er valgt er ikke tilpasset innredning av en gammel kjeller som her. Kapillær oppsug fra grunn vil en ikke kunne unngå, uansatt tilstand og utførelse av drenering.

Det er et stort pluss her på valgt gulvløsning med flis og påstøp. Men utforetvegg med MDF plater må kappes 50-60 cm, og erstattes med ikke organisk materiale. F.eks tykke våtromplater som limes på eksisterende murvegg, og pusses/ males med diffusjonsåpen maling.

For å få løst dette så rives alle MDF plater på yttervegger men også innervegger. Bindingsverk kappes opp ca 60 cm, og det nye elektriske anlegget løftes opp ca 70 cm. Så legges det på en brystning med ny panel, ned mot våtromplater som gir en delt vegg.

Kostander for utbedring er her er noe vanskelig å fastsette eksakt før en rive noe mer. Men er foreløpig anslag er beregnet slik.

Riv og kartlegging: kr 25 000 inkl mva.

Kapping og tilpassing av ny løsning kr 30 000

Flytting tilpassing av ny el - anlegg kr 40 000

Oppbygging av nye vegg med våtromplater nederst mot gulv, og brystning med panel over, kr 100 000 inkl mva

Totalt kr 195 000 inkl mva.

Dette igjen må vurderes mot kost nytte om en skal se på en helt ny oppbygging, når det gjelder alle vegger. Gulv kan beholdes ikke vurdert som skadet om mørtel/avretting er fuktbestandig.

SKADEÅRSAK

Fukt fra grunn på grunn av svikt mangel ved drenering. Skade bygning / kjeller har i hovedsak sammenheng med mangler rundt drenering, men skade ville utviklet seg over tid i forhold til valgt vegg-løsning.

Kjøper oppga at de hadde inngått en utleieleiekontrakt på kr 8 500 i måneden som måtte brytes etter at feilene ble avdekket.

Selger har forklart til selskapet at det ikke hadde vært tegn til fukt i kjelleren i hans eiertid. Han hadde ikke blitt opplyst om hvordan dreneringsarbeidene hadde blitt utført, og hadde selv kun utført utbedringer på mur over bakkenivå som egeninnsats. Videre har selger sendt følgende forklaringer supplert med bilder til selskapet:

Brev datert 4.5.20:

(...) Jeg har i ettertid funnet frem noen bilder som dokumenterer utgraving av kjeller etter overtagelse fra ny eier. Disse bildene har jeg tatt selv under besøk på eiendom etter forespørsel fra ny eier, da han hadde spørsmål rundt kloakkrørene som lå i kjellergulvet.

Gi meg beskjed hvis du har behov for disse bildene, disse viser at det har blitt gravd under opprinnelig drenering ved utbygging av kjellerleilighet. Dette er grunnen til fuktskadene som har oppstått. (...)

Brev datert 17.5.20:

(...) Eksisterende kjellergulv ble fjernet, da så det slik ut som på bildene du fikk. Som det tydelig kommer frem er det gravd et god stykke under grunnmuren og eksisterende drenering. Før gjenoppbygging ble det tydeligvis ikke drenert på nytt noe som førte til fuktskader. (...)

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at utbedringskostnadene tilsvarte 20,11 % av kjøpesummen, og at dreneringen var 12 år gammel og gitt tilstandsgrad 1. Kjøper har bl.a. trukket frem LB-2004-70823, der risikoopplysninger om en 17 år gammel drenering gitt ved salget var for lite konkrete.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på totalt kr 422 212, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig pekt på at det verken var dokumentert hva som ble gjort i forbindelse med dreneringsarbeidene, hvordan disse ble utført, eller hvem som hadde utført arbeidene. Takstmannen hadde tatt forbehold ved sin tilstandsvurdering, og selskapet viste til risikoopplysninger gitt om grunn og fundamenter og boligen generelt i tilstandsrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selv om utbedringskostnadene var høye, var sekretariatet av den oppfatning at opplysningene gitt ved salget tilsa at kostnader knyttet til fukt i kjelleren måtte ha vært påregnelig for kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt, og blant annet vist til følgende i begrunnelse:

I salgsprospektet ble det opplyst at boligen var fra 1957, og at den ble modernisert i 2010. Det fremgikk likevel av tilstandsrapporten at boligen hadde et nokså omfattende oppgraderingsbehov, og det ble gjort et fradrag i eneboligens tekniske verdi på kr 800 000, hvilket indikerte at kjøper måtte påregne tilsvarende kostnader for å tilbakeføre boligen til opprinnelig stand. Vi understreker samtidig at takstmannens opplysning om at "bygningen er i en så dårlig tekniske stand, at sanering bør vurderes" knyttet seg til garasjen – ikke til eneboligen.

Om dreneringen het det i tilstandsrapporten at denne ble lagt om i 2007 av en tidligere eier. Det ble ikke opplyst om hvem som hadde utført arbeidene eller hva som hadde blitt gjort, og det må således ha vært en viss usikkerhet knyttet til utførelsen. Takstmannen bemerket at det ikke var montert klemlist i overkant på dreneringsplaten, men forutsatte at øvrige arbeider med dreneringen var fagmessige. Dreneringen ble derfor gitt TG 1 basert på alder og forventninger om levetid. TG 1 indikerer svake symptomer på svikt. Samtidig måtte kjøper ta høyde for at takstmannens kontroll var begrenset til visuelle observasjoner, og at det kunne være feil ved dreneringen som takstmannen ikke hadde anledning til å avdekke.

Vi er enige i selskapets anførsel om at opplysningsbildet må vurderes helhetlig, og viser til følgende sitat fra FinKN 2018-845, som selskapet har fremholdt:

Punktet om TG 1 for dreneringen må også leses i sammenheng med rapporten for øvrig.

Slik vi vurderer saken var det nokså klare indikasjoner på at fuktsikringen av kjelleren hadde nedsatt funksjon. Under punktet "grunn og fundamenter" hadde takstmannen opplyst om saltutslag på deler av veggene i kjelleren, og at årsaken til saltutslaget enten var mangler ved dreneringen, eller antatt manglende fuktsperre under ringmurens fundamenter. Ved innredningen av kjelleren måtte derfor kjøper påregne at det kunne oppstå fuktproblematikk knyttet til kapillært oppsug, og etter vårt syn kunne det heller ikke utelukkes at dreneringen var mangelfull.

(...)

Vi er også usikre på om fuktproblematikken oppsto før eller etter at kjøper hadde gravd opp kjellergulvet, og kan derfor ikke utelukke at utgravingen kan ha hatt betydning for skadene som er avdekket.

Sekretariatet har i denne saken vært i noe tvil. Det er imidlertid de utvilsomme misforholdene mellom boligens forventbare og faktiske stand som utløser mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Basert på ovennevnte har vi kommet til at misforholdet mellom forventbar og faktisk stand ikke er så markant som ansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. forutsetter.

Nemnda har også funnet vurderingen noe vanskelig, men har etter en samlet gjennomgang av sakens dokumenter kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Som Høyesterett påpeker i

Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Nemnda tilføyer at man er enig med sekretariatet i at det er usikkert om fuktproblematikken oppsto før eller etter at kjøper hadde gravd opp kjellergulvet. Nemnda oppfatter at også takstmann M. er i tvil på dette punktet, jf. bl.a. hans uttalelse i rapport av 10.11.19 om at *"Ut fra det som ble avdekket på befaringen så er det vanskelig å si noe om det her er en drenering som er i orden"*. Nemnda finner imidlertid ikke forholdet avgjørende, og tar derfor ikke stilling til om det mest sannsynlig er en årsakssammenheng mellom kjøpers etterfølgende utgravinger og fuktproblematikken som har oppstått.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).