

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-801

4.11.2020

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved 25 år gammel drenering – passivitet – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12.

En enebolig i Oslo oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 6,25 mill., og overtatt av kjøper den 1.6.13. Ved salget ble det ikke gitt noen opplysninger om problemer med drenering eller fukt i kjeller, og boligen ble omtalt som "*flott og innholdsrik*". Ca. fire år etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt i kjeller og feil ved dreneringen. Kjøper mente at saltutslag på mur i kjelleren var forsøkt skjult av selger ved å male over nedre del av veggen. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste til at det ikke var gitt manglende eller uriktige opplysninger ved salget, og fremholdt at kostnadene uansett var påregnelige for kjøper sett hen til boligens alder. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for påløpte utbedringskostnader kr 447 393, kostnader til gjenstående arbeider kr 60 000, takstutgifter kr 10 248, advokatkostnader kr 86 756, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1988.

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

En flott familiebolig beliggende i et barnevennlig og sentralt boligområde (...)

I verdi- og lånetaksten fremgikk bl.a.:

Fin familiebolig med romslig og god planløsning.

Normalt godt vedlikeholdt bolig, dog det må påregnes noe oppussing.

(...)

Grunn og fundamenter, generelt

Støpte fundamenter. Antatt fundamentert til stabile masser.

Lettklinker grunnmur (Leca eller tilsvarende)

Vedlikehold ol.:

Det er setningsriss i gulv samt horisontal- vertikale setningssprekker i grunnmur.

Det ble gjort et fradrag i boligens tekniske verdi på kr 650 000 for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bebodd eiendommen siden 1989. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjelleren/krypkjeller. Selger svarte videre "Ja" på spørsmål om kjennskap til riss, sprekker i mur el., og bemerket bl.a. "riss i mur vegg/gulv div. steder 0. etg."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 250 000 ved kjøpekontrakt datert 24.4.13, og overtatt av kjøper den 1.6.13.

I forbindelse med utskifting av en stikkontakt i kjelleren i 2017, oppdaget kjøper at kontaktene var fuktige. Kjøper oppdaget også saltutslag på mur i kjeller. Kjøper reklamerte til selskapet den 25.9.17 grunnet fukt i kjeller som en følge av dårlig drenering.

Den 6.10.17 innhentet kjøper vurdering og pristilbud fra entreprenør P., som priset arbeidene til kr 236 872. Fra uttalelsen hitsettes:

Her er det så store problemer med fukt inne pga helt tett drenering at dette må byttes rundt hele huset og frem til overvannskum, det må også masseutskiftes langs veggene å grøft. Vi tar bilder under blottlegging av veggliv under bakken. Vi har blottlagt 4 meter og kan konstatere at drencrør er helt mettet med leire så de har ingen funksjon der de ligger dette må, grunnmursplast er også veldig dårlig så såle til huset og 1 meter opp på vegg fra såle er gjennomtrukket av fukt.

Det er på det rene at dette har vært et problem langt tilbake i tid da det er så graverende som dette og skulle vært utbedret for 10 år siden forsiktig antatt. (det er veldig trangt å dårlig tilgjengelighet rundt store deler av huset, mulig grunn for at dette har latt seg vente på.

Fukten er spredd inn i store deler av sålen da man ser fukt opp langs delevegger inne i kjeller, men forsøkt skjult med å male over. Det er fukt/sopp langs alt av synelige yttervegger.

Kjøper mente at saltutslag på mur i kjelleren var forsøkt skjult av selger ved å male over nedre del av vegg.

Selskapet avslo reklamasjonen, og innhentet kommentar fra selger. Selger opplyste til selskapet at de i løpet av sin eiertid aldri hadde opplevd problemer med dreneringen eller fukt i kjeller. Selger bestred at de hadde forsøkt å skjule fukt på kjellerveggene, men opplyste at kjelleren ble malt etter råd fra megler som sa at det ville gi en bedre salgspris på boligen da veggmalingen var gulnet i årenes løp.

Entreprenør P. påbegynte dreneringsarbeider i oktober/november 2017. Terrenget ble gravd opp på en langvegg, og det ble etablert ny drenasje i dette området.

Kjøper innhentet rapport fra takstingeniør C. av 8.11.17, som estimerte kostnadene for dreneringsarbeidet til kr 444 840. Fra rapporten hitsettes:

Levetidsbetraktninger:

Dreneringen har en levetid på mellom 30 og 50 år. Dette vil si at dreneringen har sviktet på et for tidlig tidspunkt på grunn av at arbeidet ikke er utført tilfredsstillende på etableringstidspunktet. (...)

For at dreneringsarbeidet skal lykkes kreves det en pumpekum i det området pumpen er anvist på bilde under. Alle massene må fjernes og nye drenerende masser må tilføres. Nye drencrør og ny knotteplast må monteres og det må etableres nye avløp fra takvannet. Trapp til inngangsparti, terrasse og belegningsstein må de- og remonteres, evt. bygges på nytt. Maling av skadde vegger innvendig og utskiftning av listverk. (...)

Totalt inkl. MVA er lik kr 444 840

Generelle kommentarer:

Det ansees som overveiende sannsynlig at dette forholdet er forsøkt skjult, da det ikke er sannsynlig at kjøper ville male denne stripen selv, uten og male hele vegg, og at det i tillegg er maling fra før kjøper overtok bygget. Dette underbygges med de faktiske forhold at dreneringen er av en så dårlig forfatning, og ikke vil kunne håndtere større nedbørsmengder uten at sålen og grunnmuren blir preget av fuktighet.

Om forholdene ikke blir utbedret vil dette medføre større mengder muggsopp og muggsporer i luften som kan være helseskadelig. Forholdet må utbedres før underetasjen tas i bruk.

Selskapet rekvirerte takstmann A. til å befare eiendommen. Fra reklamasjonsrapport av 26.4.18 hitsettes:

Konklusjon:

Det kommer vann inn i boligen som trekkes opp kapillært i pusslag på lecavegger. Drenssystemet har sviktet og drenskum er trolig tett. Før vi konkluderer med tiltak, bør det gjøres nærmere undersøkelser. Siden det står vann i drenskum, tror vi denne er tett og at drensvann blir ført til kum, men kommer ikke videre.

Drenasjen rundt boligen er betydelig svekket, men vi tror levetiden kan forlenges med mange år, ved vedlikehold og en overvåking av fukt. Det siste for å registrere fukt, før den blir skadelig.

Fra etterfølgende notat til reklamasjonsrapport av 2.5.18 hitsettes:

Årsak:

Vi opprettholder tidligere vurdering om at drenasjen har mistet funksjonen og fungerer ikke etter hensikten. Dette skyldes slamføring, som langsamt reduserer funksjonen.

Drensrør ut i kum ligger høyere enn drensledning rundt grunnmur. Vi vet ikke hvorfor, men kan det være kjøpt kum med ferdige hull til drensrør og at kummen ble montert høyt for å slippe å skjøte den opp til terreng? Dette kan virke som en feilmontering. Drensvann vil følge drenerende masser, selv om rørene har feil fall til kum. Motfall kan ha påvirket levetiden ved at det samler seg mer slam der det er motfall.

Tiltak:

Deler av tiltaket som er utført frem til nå, har vært nødvendig for å lokalisere drenskum Etter eiers siste undersøkelser, mener vi følgende gjenstår:

Grave opp fra grunnmur til rundt drenskum. Drenskum senkes, slik at det blir fall på rørene fra grunnmur til kum. Ny drensgrøft fra grunnmur til drenskum. Bortkjøring av masser, som erstattes med nye.

Overløp fra drenskum til offentlig kloakkledning bør vurderes senket, etter at høyder er vurdert.

Drenerende masser ved drenskum, vurderes og ved behov byttes.

Det legges fiberduk mellom drenerende masser og løsmasser.

Forbinde eksisterende drensrør med nye.

Drensrør undersøkes med kamera og høytrykkspyles.

Det etableres fuktmålere for overvåking innvendig.

Det må i tillegg fylles tilbake på langsiden av boligen, men basert på ny inngang, etc antas at det skal bygges noen støttemurer og ny trapp. Vi har derfor ikke medtatt tilbakefylling her. Det bør etableres rutiner for spyling av drensrør hvert 5. år.

Kostnad:

Kostnader med gjenstående arbeider er stipulert til kr 75 000 inkl mva.

Kjøper har forklart at han flere ganger, uten hell, forsøkte å få kontakt med takstmann A. i perioden høsten 2018 og våren 2019, da han var av den oppfatning at løsningen takstmann A. skisserte ikke ville fungere. Som følge av barns alvorlige sykdom, samt egen sykdom, klarte ikke kjøper å få satt i gang med videre arbeid før han selv gravde opp drensledningen ved hushjørnet den 24.6.19.

Entreprenør P. opplyste til kjøper at de ikke kunne stå ansvarlig for en utbedring i henhold til utbedringsmetoden anbefalt av takstmann A. Entreprenør P. kom med merknader til utbedringsmetoden i e-post av 2.9.19. De mente bl.a. det måtte settes ned en pumpekum for å få vannet vekk fra huset, og at det ikke ville la seg gjøre med avrenning til eksisterende kum.

Entreprenør P. anså dette som eneste løsning for å få fuktsikret grunnmur og dekke i kjeller, da det var for mye tilsig av vann.

Kjøper opprettholdt reklamasjonen overfor selskapet den 24.9.19.

I e-post av 22.10.19 oversendte entreprenør P. et nytt pristilbud på kr 530 910 for arbeid med fuktsikring av boligen.

Kjøper har fremlagt fuktrapport fra firma S. av 5.11.19 som konstaterte fuktskader i boligen, samt at det manglet fuktsperre på kjellergulv. Fra rapporten hitsettes:

Har tatt fuktmåling med forbehold kun vegger. gulv er betong og fliser(ingen fuktsperre i grunn) Under riving har vi merket at huset har hatt mye fuktighet før skaden skjedde. Drenering rundt huset er ikke godt nok, når det regner samlet seg mye vann rundt huset. Kunden er informert at han må gjøre noen med drenering ellers så er det stor risiko at vann kommer inn i huset igjen.

Selskapet fremla teknisk notat fra intern takstmann R. som konkluderte med at dreneringens alder var innenfor det intervallet hvor full utskiftning måtte påregnes. Videre påpekte takstmann R. at det ville kunne utføres vedlikeholdstiltak som gjorde at full utskiftning kunne utsettes noe, men at det sikreste ville være full utskifting, og en redrenering etter dagens prinsipper.

Selskapet har fremlagt selgers kommentarer av henholdsvis 28.12.17, 7.5.18, 1.10.19, 8.12.19 og 18.5.20. Fra sistnevnte e-post hitsettes bl.a.:

Når det gjelder disse "overmalingene" som stadig er blitt gjentatt, må jeg bare igjen si at det som er "overmalt" av meg

- er kun samtlige vegger i kjellerstuen (som opprinnelig var gulmalt) som ble malt hvite
 - og det tilstøtende rommet (med murvegger) som også ble malt hvite
 - Begge steder ble gulv og taklister malt hvite
- I underetasjen forøvrig ble det ikke malt.

Kjøper har fremlagt fakturaer for utbedringsarbeider utført av entreprenør P. og elektrikerarbeid. Fakturaene utgjorde til sammen kr 447 393. I tillegg opplyste kjøper at det var stipulert kr 60 000 i gjenstående arbeider.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har brutt opplysningsplikten ved å ikke opplyse om fuktmerker og fuktproblemer i boligen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte at selger hadde malt over fuktmerker. Videre ble det anført at selger hadde gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet, jf. avhl. § 3-8. Det ble videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for faktiske utbedringskostnader på 447 393, gjenstående arbeider kr 60 000, takstutgifter med kr 10 248 og advokatkostnader med kr 86 756,25. og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslovens regler. Selskapet har bestridt at selger har brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet anførte videre at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet fremholdt at de dokumenterte utbedringskostnadene som måtte danne grunnlaget for vurderingen enten var kostnadene til entreprenør P. på kr 236 872 for totalutbedring av dreneringen, eller utbedringskostnadene som fremgikk av rapportene til takstmann A. for lokal utbedring. Det kvantitative vilkåret var dermed ikke oppfylt. Boligen ble kun solgt med en verdi- og lånetakst, og dreneringen var av en alder hvor kjøper måtte påregne kostnader til utbedring og utskifting. Selskapet anførte også at kravet var bortfalt som en følge av sen reklamasjon/passivitet, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet fant ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til saltutslag/fukt i kjeller, og det var følgelig ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom imidlertid til at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN 2017-423.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet svikt i dreneringen rundt boligen fra 1988.

Nemnda kan ikke se at kjøper har reklamert for sent, eller at kravet er bortfalt grunnet passivitet. Det vises til sekretariatets begrunnede vurdering av disse spørsmålene, som nemnda slutter seg til. Nemnda vil særlig bemerke at det ikke er holdepunkter i sakens dokumenter for at kjøper burde ha oppdaget forholdet tidligere, og det tok omkring en måned fra kjøper oppdaget forholdet til reklamasjon ble fremsatt. Etter nemndas praksis er for øvrig det klare utgangspunktet at en kjøper som 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 kan tenkes dersom den manglende oppfølgingen er klanderverdig eller at selskapet har grunn til å oppfatte passiviteten som et dispositivt uttrykk for at kravet ikke vil bli gjort gjeldende, men nemnda kan ikke se at det foreligger slike forhold i denne saken.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til saltutslag eller fukt i kjeller. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Spørsmålet er etter dette om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har hatt faktiske kostnader til utbedring av dreneringen på kr 447 393. Slik nemnda ser det, må det legges til grunn at alle kostnadene relaterer seg til relevante utbedringskostnader, og beløpet legges til grunn. Nemnda finner ikke å kunne legge til grunn at det vil påløpe ytterligere kostnader på kr 60 000, da disse kostnadene ikke er dokumentert. Utbedringskostnadene utgjør etter dette cirka 7 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, siteres fra sekretariatets vurdering av saken:

Boligen er oppført i 1988, og det er ikke opplyst om fornyelser av boligens drenering etter byggeåret. Det må følgelig legges til grunn at dreneringen var 25 år på kjøpstidspunktet i 2013. Ved salget ble det utarbeidet en verdi- og lånetakst. Det ble ikke gitt risikoopplysninger knyttet til dreneringen, og selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til problemer med drenering/fukt i boligen.

Etter det sekretariatet forstår, er samtlige fagkyndige enige om at boligens drenering ikke fungerer etter sin hensikt, og at det kommer fukt inn i kjelleren. P. og N. AS legger til grunn at dreneringssvikten har vedvart over lengre tid, og at problemene sannsynligvis også har vært til stede i selgers eiertid. Videre forstår vi det slik at det har vært uenighet knyttet til dreneringssviktens årsak og utbedringsmetode. Kjøper har forklart at han og entreprenør P. har forsøkt å komme i kontakt med takstmann A. for avklaringer med hensyn til utbedringsmetode, men uten at takstmannen har besvart kjøpers henvendelser. Sekretariatet besitter ikke byggteknisk kompetanse, og kan derfor vanskelig ta stilling til uenighet om metode for utbedring. Selskapets takstmann R. bemerker imidlertid i sitt notat at det vil kunne utføres vedlikeholdstiltak som gjør at full utskiftning vil kunne utsettes noe, men at "det sikreste vil selvsagt være full utskiftning, og en re-drenering etter dagens prinsipper". Sekretariatet finner etter dette å legge til grunn at det er nødvendig med full utskiftning av dreneringen.

Drenering har en forventet levetid på 20-60 år, jf. Sintef Byggforsk. Dreneringen var 25 år på kjøpstidspunktet, noe som isolert sett ikke entydig tilsier at kjøperne måtte være forberedt på svikt i

dreneringen selv om dreneringen nærmet seg en kritisk alder. Se nemndas uttalelser i FinKN 2017-423 (25 år gammel drenering):

Når det gjelder det kvalitative kravet, bemerker nemnda at verdi- og lånetaksten ikke inneholder risikoopplysninger ut over de aktuelle bygningsdelenes alder, samt at det var målt noe fukt i dusjsonen ved armaturet. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at dreneringen var fra byggeåret. Dreneringen var altså 25 år på kjøpstidspunktet, noe som isolert sett ikke entydig tilsier at kjøperne måtte være forberedt på svikt i dreneringen selv om dreneringen nærmet seg en kritisk alder, jf. FinKN 2017-108.

Se også FinKN 2019-016 (23 år gammel drenering), der nemnda uttalte:

Dreneringen var på salgstidspunktet 23 år gammel. Nemnda er enig med sekretariatet i at selv om dreneringen var innenfor intervallet for når oppgradering og utskiftning kan være nødvendig, kan nemnda ikke se at det var påregnelig med en total utskiftning.

Det vises også til LE-2015-83090 (28 år gammel drenering), LB-2014-161701 (32/33 år gammel drenering) og LG-2014-042455 (28 år gammel drenering), der lagmannsretten i de nevnte avgjørelsene kom til at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering, riktignok under noe tvil, kommet at dreneringssvikten er tilstrekkelig stor og upåregnelig til at det foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det legges vekt på at det ved salget ikke ble gitt risikoopplysninger om dreneringen, og at utbedringskostnadene isolert sett er høye og fremstår upåregnelige for kjøper sett hen til opplysningene i salgsdokumentasjonen.

Nemnda kan fullt ut slutte seg til dette, og har i likhet med sekretariatet under noe tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selv om dreneringens alder var innenfor intervallet for når oppgradering og utskiftning kan være nødvendig, kan nemnda ikke se at det var påregnelig med total utskiftning ut fra opplysningene som forelå ved salget. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fastsatte prisavslaget skjønnsmessig til kr 250 000 inkludert takstutgifter etter fradrag for standardheving og forlenget levetid. Nemnda er enig i at dette er passende prisavslag i denne saken. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, slik som krevd. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å tilkjenne dekning av utgifter til advokat, da det ikke foreligger ansvarsgrunnlag, jf. avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).