

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-820

16.11.2020

**AmTrust Europe Limited**

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

Feil ved drenering / oversvømmelse – opplyst om ufaglært arbeid og fuktinnsig – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bergen, opprinnelig oppført i 1931 og modernisert i 2006, ble solgt "som den er" for kr 5,3 mill., og overtatt av kjøper den 10.1.19. I salgsdokumentene ble det bl.a. opplyst at det ved mye nedbør kunne komme en del vann fra veien og ned oppkjørselen, noe som lagde spor i grusen. Videre ble det opplyst at murerarbeider og dreneringsarbeider rundt huset hadde blitt gjort på dugnad/egeninnsats etter tidligere problemer med fuktinnsig i kjelleren. Etter overtakelsen, i forbindelse med kraftig regn i august 2019, ble kjelleren oversvømt. Kjøper anførte bl.a. at selger ikke kunne ha trodd at problemet hadde blitt utbedret, og at det var forskjell på spor i utvendig grus og at kjelleren ble oversvømt. Videre måtte det forventes at en drenering fra 2006 ville fungere i mer enn noen måneder etter overtakelse, selv om den ble utført ved egeninnsats. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 305 313, takstutgifter kr 17 813, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av dreneringssvikt og oversvømmelse i kjeller, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Bergen, opprinnelig oppført i 1931 og modernisert i 2006.

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

#### **BYGGEMÅTE**

Mur/betong grunnmur, trekonstruksjon for øvrig. Bygget på fjell og antatt faste masser. Interessenter bes gjøre seg kjent med vedlagte tilstandsrapport hvor arealer og teknisk informasjon er hentet fra. Det er gitt tilstandsgrad 2 på noen av bygningens punkter, og tilstandsgrad 3 på verkstedhus nede ved vannet.

(...)

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Huset var vesentlig påbygget og modernisert i 2006. Det er i senere år foretatt mye modernisering særlig i underetasje.

(...)

#### **STANDARD**

Eneboligen er oppgradert de senere år og holder god standard. Den er påbygget for noen år siden. Gulv: Laminat, teppe og fliser. Vegger: Malte flater, tapet, malt mur, mdf-plater og fliser. Himlinger: Malte flater og

panel. Kjøkken: Romslig og pent kjøkken med god skapplass. Bad: Flislagt bad med varmekabler. Fin standard og nøytral innredning av god standard. Soverom: Tre fine soverom i huset. Stuer: I huset er det tre stuer. Koselig tv-stue i underetasje, hovedstuen er stor og flott med utsikt og utgang til terrasse og hage, loftsstuen har utgang til terrasse og holder flott standard. Boder: Det er godt med bodareal på eiendommen. Tomten: Særdeles flott tomt. Stor og meget solrik i sommerhalvåret. Sol fra morgen til sen kveld.

(...)

#### INNHold

Boligen inneholder:

Underetasje med kjellerstue og wc/vaskerom (...)

#### Fra tilstandsrapporten hitsettes:

##### KONKLUSJON TILSTAND

Boligbygningen er oppført i 1930. Bygget er renoverert og oppgradert etter byggeår.

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen. Eier har fremlagt egenerklæring.

Bygget er oppført 1930 og skal være oppført etter den tids byggeskikk. Første bygningslov kom i 1924 og omhandlet da alle byer og tettsteder.

##### Konklusjon

Boligen ble modernisert i 2006, holder i dag en normal standard. Utvendig fremstår bygget som normalt godt vedlikeholdt.

(...)

##### KOMMENTAR EGENERKLÆRING

Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befarig.

(...)

##### BYGNING GENERELT

Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningen ble bygget i 1930, bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille dagens krav.

(...)

##### GULV PÅ GRUNN

Beskrivelse: Det er blindkjeller under store deler av boligen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Begrenset adkomst for besiktigelse av blindkjeller, sett fra luke ut i vegg i wc/vaskerom. Det er ikke montert vindtette plater mot blindkjeller, dette øker sjansen for kondensskader i bjelkelag mot grunn.

Ikke fullstendig tilkomst for besiktigelse av blindkjeller, dette bør anlegges. Blindkjellere av denne alder er å anse som en risikokonstruksjon mtp. fukt/kondensskader.

TG: 2 pga. ovennevnte.

TG: 2

(...)

##### GRUNN OG FUNDAMENTER, GENERELT

Beskrivelse: Gråsteinsmur på original bygg, grunnmur i betong på tilbygg. Antatt oppført på fast grunn.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke registrert setninger eller riss i grunnmur som tilsier at boligen er fundamentert på ustabile masser.

TG: 1

(...)

#### GULV PÅ GRUNN

Beskrivelse: Isolert betongsåle på grunn.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ny betongsåle mot grunn i ca. 2008, det ble lagt fuktsperre og isolasjon mot grunn. Det er registrert noe skjevheter i dekke målt med laservater, dette er innenfor normalen.

TG: 1

(...)

#### VEGGER MOT GRUNN

Beskrivelse: Vegger mot grunn er av murkonstruksjon.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakke nivå. TG 2 på grunn av alder.

TG: 2

(...)

#### DRENERING

Beskrivelse: Drenering med selvdrenerende masser og knotteplast mot grunnmur.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ny drenering i regi av eier i ca. 2006. Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier i vegger mot grunn. Det er opplyst at det ved perioder med mye nedbør kan bli noe vann fra (...)veien ned oppkjørselen, dette lager spor i grusen.

TG: 2 pga. ovennevnte.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2002, og at selger hadde bodd i boligen i 16 år og 1 måned, inkl. de siste 12 månedene.

I skjemaets pkt. 5 ble selger spurt om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig eller lignende i underetasje/kjeller. Selger hadde krysset av "Ja", og opplyst:

Da vi flyttet inn i 2002 var det fuktproblemer/ innsig i kjelleren. Vi har gravd ned på vestsiden og lagt grunnmurspapp og nye masser. På oppsiden er det gravd ned en dreneringsgrøft. I kjelleren er det gravd ned og lagt drenering under gulvet og ut av boligen. Det er et sluk ved nedgangen til trappen hvor det har kommet opp vann en gang (ca 2015). Da laget vi bedre drenering på oppsiden av huset, og det har ikke skjedd noe siden da. Veggene er støpt opp på ny med grunnmursplast bak. Nytt betonggulv med isolasjon, plast og varmekabler er lagt. Støpearbeidet er gjort av T. Entreprenør AS.

I skjemaets pkt. 13 ble selger spurt om ufaglærte hadde utført arbeid som burde gjøres av faglærte. Selger hadde krysset av "Ja" og skrevet følgende:

Kjelleren er gravd ut/ ned på dugnad av ufaglærte og nye vegger og nytt gulv er støpt av T. Entreprenør AS. Murer og dreneringsarbeidet rundt huset er gjort på dugnad/ egeninnsats. Maling er gjort på dugnad/ egeninnsats. Boden, kai og hønsehus er bygget på dugnad/ egeninnsats.

Selger ble spurt om det hadde blitt innredet/bruksinnredet/bygget ut kjeller eller andre deler av boligen i skjemaets pkt. 18. Selger hadde krysset av "Ja", og forklart:

Kjelleren er gravd ned pga drenering og økning av takhøyde, laget innvendig trapp og innredet.

Under pkt. 21 om andre forhold av betydning ved eiendommen, hadde selger bl.a. opplyst:

(...) Ved mye nedbør kan det komme en del vann fra (...)veien og nabotakene ned oppkjørselen som lager spor i grusen. Det har vært gjort tiltak i høst som har bedret forholdene betraktelig, men problemet kan dukke opp igjen. Ved varsel om ekstremnedbør pleier vi, med stor suksess, å legge et sammenrullet pledd i begynnelsen av innkjørselen for å spre evt vannet som kommer.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.11.18, og overtatt av kjøper den 10.1.19.

I forbindelse med kraftig regn i august 2019 oppdaget kjøper at det ble oversvømmelse i kjelleren. Brannvesenet måtte komme for å pumpe vann ut av kjelleren, og kjøper kontaktet bygningsforsikringen sin. Kjøper har opplyst at vannmengdene var så store at ting og møbler fløt rundt og flyttet på seg, og det ble lagt frem bilder av oversvømmelsene.

Ettersom dette skjedde flere ganger på kort tid, ville ikke bygningsforsikringen igangsette utbedring innvendig før skadeårsaken var avdekket og utbedret.

Kjøper reklamerte til selskapet den 30.10.19.

Kjøper har forklart at det fortløpende ble gjort undersøkelser, og at kommunen hadde blitt kontaktet for å avklare om det var tiltak de kunne gjøre for å bedre situasjonen. Det ble forsøkt tiltak, uten at dette førte til bedring av situasjonen.

Kjøper kontaktet også et rørleggerfirma for en vurdering av problemene. Rørleggerfirmaet inspiserte overvannsledningen med kamera og utarbeidet en rapport, datert 8.1.20. I rapporten fremgikk følgende:

STREKKNUMMER 1

Anmerkning: Rørstrekket har en sprekk, samt en del vannansamling

STREKKNUMMER 2

Anmerkning: Rørstrekket har mange deformasjoner. Inspeksjon avbrytes på ca 24,4 meter, hvor rør er klempt sammen.

STREKKNUMMER 3

Anmerkning: Inspeksjon avbrytes på ca 5 meter, hvor trolig rør har kollaset.

STREKKNUMMER 4

Anmerkning: Inspeksjon avbrytes i hindring underr vann på ca 9,7 meter.

Etter kamerainspeksjonen kontaktet kjøper en entreprenør, som estimerte utbedringskostnadene ved utvendige tiltak til totalt kr 287 500 inkl. mva. Fra pristilbudet/rapporten datert 19.2.20 hitsettes:

PRISOVERSLAG FOR DIV ARBEIDER (...)

Viser til hyggelig befaring og kan tilby følgende :

Eksisterende hus fra ca 1930 der er regner med at det er gråsteinmurer med puss på innsiden og utsiden er tidligere oppgravet og rehabilitert med knotteplast av forrige eier og en ikke har noe form for dokumentasjon over arbeidet som er utført.

Eksisterende overvannløsning er ikke tett og fungerer ikke.

Dagens status er at vann kommer inn i kjeller ved store nedbørsmengder , det står ca 25 cm vann på eksisterende kjeller gulv.

Grunnen til dette er stort nedslagsfelt over boligen og vann kommer inn på grunn av eksisterende drenskummer og rørrnett ikke er i den stand at dette vil ta vekk overvannet. I tillegg må det etableres en pompe som har et nivå der denne kobles opp når det er fare for vanninntregning i kjeller. Dette som en ekstra sikkerhet.

(...)

VÅRT FORSLAG TIL LØSNING:

Innkjørsel fra hovedvei kommer det mye vann ned bakken der og rammer huset. Legge ned Acu Drain renne . Dette inkluderer graving og betongarbeider for kjøresterk løsning for personbiler. Rør fra denne føres til kum ved bolig i grøft.

(...)

#### MUR LANGS VEIEN SOM VENDER MOT HUSET:

På grunn av feil fall på selve veibanen forbi eiendommen vil vannet komme over muren og påvirker mengden vann som kommen ned til boligen på nedsiden. Det graves til en liten sandfang sluk på vei siden av muren for å fange opp overvann langs muren.

Eksisterende mur bores forbolter 10 mm jern i ca c/c 60 cm og her festes et langsgående jern, muren kostes og påføres priming, forskaling og ca 10-15 cm påstøp i B-30 betong.

Bak huset graves det for 2 stk sandfangkum på 60 cm og 32 cm i dybde at vi kommer 30 cm under kjellergulvet i boligen. Den ene er en kum med tett bunn og skal fange opp alle nedløpsrør på baksiden, videre vann fra innkjørsel, vann fra 2 stk sluk i veibanen .

Fra denne kum graves det grøft med 110 eller 150 mm avløpsledning der overvann føres rundt boligen og frem i masser i forkant av huset . Graves et hull som fylles med drenerende masser som et magasin, i dette settes ned en 60 cm kum for inspeksjons mulighet og drenerer vann ut i terrenget.

32 cm kummen monteres det en synke pumpe som skal ligge ca 30 cm under kjellergulvet på innsiden, vannet føres inn i 60 cm kummen som fører vannet i fremsiden av boligen.

(...)

I forhold til hva som er utført på eiendommen tidligere er vi usikker på hvordan dette er løst, vi ser på overflaten at det er montert beslag i grusnivå samt på gavel er det tegn til et topplist som en normalt bruker på knotteplast på grunn murer. Videre dette er ført ned til 20 cm under eksisterende kjellergulv. Vårt prisoverslag er basert på at disse forholdene er ok. Dette må avklares når vi graver for plassering for nye kummer ved boligen.

Ifølge kostnadssammenstilling fra kjøpers bygningsforsikring, kostet utbedringer av innvendige følgeskader kr 90 690 inkl. mva.

Selger har forklart til selskapet at de hadde opplevd å få vann inn i kjelleren kort tid før visning skulle gjennomføres, og etter at egenerklæringsskjema var fylt ut. Hendelsen ble ifølge selger formidlet til alle interessenter på visning, herunder kjøper. Selskapet har i den forbindelse lagt frem en uttalelse fra megler, der det bl.a. het:

Jeg kan bekrefte at selger var med ned i kjeller og fortalte om problematikken som hadde oppstått rett før visning, under visningen.

Selger har etter min erfaring ikke holdt tilbake noen opplysninger for noen om noe. Han har svart åpent på alt i hele salgsperioden.

Ifølge kjøper hadde selger dagen før overtakelse nevnt at han hadde glemt å lukke drenskummen i kjeller, og at noe tilsig av vann på teppefliser hadde forekommet. Kjøper har forklart at denne kummen hadde blitt lukket og teppefliser tørket opp ved overtakelsen.

Til dette har selger, ved selskapet, forklart:

Vi vil bemerke at selger har opplyst for selskapet at hendelsen som oppsto rett før visning medførte at det kom vann inn i kjelleren, og at kjøper ble vist hvor vannet antagelig hadde kommet inn. Det var en luke på ventilen som virket å ikke være låst. Selger fikk ryddet og tørket opp i kjeller, men det ble ikke foretatt nærmere undersøkelser i forhold til årsak. Det ble antatt at det var lokket på ventilen som ikke var låst skikkelig, og det ble laget en mekanisme som gjorde at denne ble låst. Det er bekreftet av megler at informasjon om hendelsen ble formidlet til kjøper på visning (...).

**Kjøper** har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at problemet med vanninnslag var så omfattende at selger ikke kunne anta at den tidligere vanninntrengingen i underetasjen hadde blitt utbedret, samt til forskjellen på

antydninger til fukt og spor i utvendig grus, og det at kjelleren oversvømmes. Kjøper mente at det forelå uaktsomhet ved utførelsen av dreneringen. Videre ble det anført at det måtte forventes at en drenering som ble utbedret i 2006 ville fungere i mer enn noen måneder, selv om arbeidene ved dreneringen ble utført ved egeninnsats, jf. LH-2014-112628.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på totalt kr 305 313, hvorav kr 287 500 var for utbedringsarbeider som ikke ble dekket av villaforsikringen, og kr 17 813 var kostnader til entreprenør og rørlegger. Kjøper krevde også forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

**Selskapet** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selskapet har særlig pekt på at selger hadde opplyst om problemer med fuktinnsig, og at selger i forkant av salget ikke var kjent med problemer av slik omfang som avdekket etter overtakelsen. Videre ble det gitt en rekke risikoopplysninger om dreneringen og fuktverdier, inkludert lekkasje- og innsigsproblemer i kjelleren.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke ble gitt mangelfulle opplysninger etter avhl. § 3-7. Sekretariatet fant heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste i hovedsak til de negative opplysningene som ble gitt ved salget.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og i sin begrunnelse bl.a. vist til følgende:

Det fremgikk av egenerklæringsskjemadet at det ved mye nedbør kunne komme vann ned oppkjørselen, og at problemet kunne dukke opp igjen. Videre har selger forklart at kjøper ble informert om vanninnsiget like før visning, og vi kan ikke se at kjøper har bestridt å ha mottatt opplysninger om dette. Slik saken er dokumentert finner vi ikke konkrete bevismessige holdepunkter for at selger har hatt positiv kjennskap ut over dette.

Spørsmålet blir således om selger "måtte" ha kjent til at problemet var av et større omfang enn opplyst, jf. avhl. § 3-7 første ledd.

Sekretariatet viser til at det alternative vilkåret "måtte" krever at det ikke er noen rimelig grunn til selgers uvitenhet, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 89. Ifølge rettspraksis må det foreligge grov uaktsomhet hos selger for at vilkåret skal være oppfylt, se bl.a. Rt. 2002 s. 696 og Rt. 2001 s. 369.

Vi legger til grunn at det også i selgers eiertid kom betydelige mengder vann ned langs veien ved store nedbørmengder. Vannet kom både ned innkjørselen og over muren, som var for lav til å ta unna nedbørmengdene. Videre var overvannsledningen klemt på streknummer 2, og det var sannsynligvis kollaps på streknummer 3. Vi mener derfor at det ved store nedbørmengder i selgers eiertid må ha vært en betydelig risiko for at vannmengder møtte huset. Selger opplyste imidlertid om at tiltaket med å legge et sammenrullet pledd i innkjørselen hadde vært effektivt, og vi viser til at det er kjøper som har bevisbyrden for at selger har utvist grov uaktsomhet.

(...)

Ettersom det ikke er bestridt at megleren opplyste om vanninnsiget før visning, mener vi at kjøper på tilsvarende vis har overtatt risikoen for vanninnsiget i nærværende sak. Vi finner det ikke sannsynliggjort at selger måtte ha kjent til problemer av større omfang enn hva som ble opplyst, og slik saken er dokumentert kan vi ikke legge til grunn at selger har misligholdt opplysningsplikten etter avhl. § 3-7.

Nemnda har etter en samlet vurdering av de fremlagte dokumentene i saken kommet til samme resultat. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Sekretariatet har i videre i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Ifølge kjøper utgjør relevante utbedringskostnader 7,14 % av kjøpesummen, og vi kan ikke se at selskapet har bestridt dette. Vi legger derfor til grunn at relevante utbedringskostnader overstiger den veiledende prosentsatsen oppstilt i retts- og nemndspraksis.

Med henvisning til ovennevnte FinKN 2016-447 mener vi imidlertid at kjøper langt på vei har overtatt risikoen for problemets omfang, selv om det har vist seg større enn hva kjøper antok. Se også tilsvarende i FinKN 2019-005, FinKN 2018-612, FinKN 2016-006 og FinKN 2014-519. Boligen var fra 1931, og dreneringsarbeidene på vestsiden og oppsiden av boligen ble utført ufaglært i regi av selger. Selv om det generelt ved ufaglært egeninnsats kan forventes at selgeren har sikret seg et minimum av trygghet for at de valgte løsninger fyller funksjonskravene, jf. LH-2014-112628, smh. LE-2013-145909, mener vi at dette ikke kan være avgjørende for vesentlighetsvurderingen når det er gitt såpass tydelige risikoopplysninger som her. Kjøper måtte antas kjent med at problematikken knyttet til nedbørsmengder og terrengforhold var vedvarende, men også at det var vanninnsig i kjelleren like før visningen.

Selv om problemet har vist seg å være av et større omfang enn antatt, er det kun de utvilsomme misforholdene mellom boligens forventbare og faktisk stand som rammes av avhl. § 3-9 andre pkt. Slik saken fremstår for oss, er ikke misforholdet utvilsomt.

Nemnda er enig også i dette, og slutter seg fullt ut til sekretariatets begrunnelse. Det foreligger dermed heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*