

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-937

4.1.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Mangelfull drenering – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 4-19 første og tredje ledd.

En leilighet i Stavanger i en bygning fra 1907/1920 ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.15. Ved salget ble det opplyst at det ble renoverert innvendig i 2005. Det ble videre opplyst at drenering og utvendig fuktsikring "*er tatt ved renovering*". Høsten 2018 og våren 2019 oppdaget kjøper våte flekker på parkett på soverom. En takstmann var på befaring i august 2019 og skal ha uttalt at han mente problemet skyldtes dreneringen. Det ble etter dette foretatt ytterligere undersøkelser av fagkyndige, og det ble konstatert at dreneringen var mangelfull. Kjøper fremsatte reklamasjon den 7.1.20. Kjøper anførte at det forelå brudd på selgers opplysningsplikt og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at kjøper hadde reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå noen mangel. Nemnda kom til at reklamasjonsfristen var oversittet, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 469 610, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfull drenering, herunder spørsmålet om kjøper har overholdt reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19.

Saken gjelder en 3-roms leilighet i en bygning i Stavanger oppført i 1907/1920.

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

Standard

Flott leilighet i sokkeletasje med god standard og gangavstand til sentrum. Leiligheten har et moderne preg med god standard.

I boligsalgsrapporten ble det under "*Konklusjon tilstand*" opplyst om følgende:

Leiligheten fremstår i god stand, med unntak av grenseverdier på fukt i nedre del av vegger i bakkant av boligen. Det er en del funksjonskrav som ikke er ivaretatt, det er ikke foretatt undersøkelser av når leiligheten er byggemeldt. (om kravene er relevante) Badet er anmerkning på membran.

For øvrig hitsettes følgende fra boligsalgsrapporten:

Byggeår: 1920. I flg eier

Anvendelse: Horisontal delt tomannsbolig

Ombygd: Renoverert innvendig i 2005 i flg eier

(...)

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunnforhold er erfaringsmessig dårlige i området. Tg 1

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Lødd steinmur, med dobbel teglsteinsmur er i orden. Tg 1

Normal levetid på pussa flater er 10-30 år.

Drenering

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

Drenering og utvendig fuktsikring er tatt ved renovering.

Normal levetid på drenering er 20-60 år. Tg 1

(...)

Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelig flater.

Risikokonstruksjoner (...) benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Der det er krypkjeller er denne kontrollert om (...) ikke er nevnt.

Innredninger er foretatt i nyere tid. Yttervegger er utført og antatt isolert. Det var rett under fareverdier (..) nedre del av vegger i bakkant av boligen. Det er usikkert om dette kan skyldes glippe mellom eldre mur o(..) fuktsikringen innvendig.

Tg 2

Gulvflater av betong, det er ingen skjevheter av noen betydning. Tg 1

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2010. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, hadde selger svart "Ja", og opplyst:

Vannlekkasje i 2010. Mest sannsynlig pga. ekstremvær og tett sluk utenfor inngangsdør

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, hadde selger svart "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.6.15, og overtatt av kjøper den 1.7.15.

Etter hvert oppdaget kjøper innvendig fukt, og mangler ved dreneringen og takvannsystemet.

Kjøper la merke til flekker på parkett senhøsten 2018/tidlig vår 2019. Kjøper har forklart at hun hadde en takstmann på befaring i august 2019.

Kjøper har fremlagt en tilstandsrapport utarbeidet av takstmann E., med befarringsdato 9.8.19 og rapportdato 12.8.19. Følgende hitsettes fra tilstandsrapporten:

Synlige fuktflekker i parkett-gulv i stort soverom (lett synlig), - selger opplyser at disse flekkene har blitt litt større de siste 4 år.

Litt for høye fuktverdier ble målt v / befaring, - omfang /årsak må undersøkes nærmere og utbedres.

På utsiden er det avrenning fra terrasse ut fra 2. etg. , - avløpet er kun ført til bakken. Dette avløpet må omlegges og tilbokles avløpet for bygningen.

Omfang / årsak må undersøkes nærmere og utbedres.

(...)

Drenering

Beskrivelse:

Drenering fra antatt 2005.

I tilstandsrapporten fra 2005 står "Drenering og utvendig fuktsikring er tatt v/renovering".

Det bemerkes at selger ikke har noen dokumentasjon på utførelsen.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:
Nedgravet, - ikke kontrollert.
(Tg: 1 er gitt utifra at dreneringen er fra 2005)
TG: 1

Det ble videre fremlagt et pristilbud fra firma B. datert 28.10.19 for "*Graving for drenering på grunnmur*".

Det ble også fremlagt en kort rapport utarbeidet av H. ved firma B. datert 20.12.19 hvor følgende fremgikk:

Kunde (kjøper) engaskjerte oss for det kom vann inne på gulv ved ytre vegg i det ene rommet. Vi gravet opp langs grunnmuren på utsiden av huset og det viste seg at det var ikke noe drensrør som var monter på veggene frem til inngangstrappen fra trappen og til hovedgaten viste det seg at det var lagt ned drens rør, men de var montert ca. 30 cm for høyt forhold til nivået på innsiden i huset. Så her må en grave grøften dypere og montere nye rør til hovedgate. Grunnmur på huset er av type som er av lødd naturstein og det er en selvfølge at når en skal innrede en beboelse som ligger under bakkenivå med denne type grunnmur så må det støpes utenpå den lødde muren slik at vannet ikke kommer inn.

Den 7.1.20 ble det fremsatt reklamasjon overfor selskapet vedørende feil ved drenering. Rapport fra firma B. fulgte vedlagt, samt "*tilbud på utbedring av arbeid*". Følgende fremgikk av reklamasjonen:

Det er oppdaget våte flekker på parkett på soverom i underetg. I forbindelse med utbedring av arbeid er det funnet feil på drenering.

Kjøper har videre fremlagt en uttalelse fra H. ved firma B. datert 12.1.20:

Vi arbeider med drenering av ca. 50 % av grunnmurs vegger, det viser seg at grunnmur oppsatt av lødd naturstein og under bakkenivå er det ikke noe form for betong på utsiden av muren, en kan se alle steiner som er lødd til grunnmur. Denne fremgangsmåte på grunnmur er mye brukt i den tid når en ikke tenkte på at det skulle brukes til beboelse i kjelleren.

Ulempene med denne type mur er at vann kan renne fritt inn langs steiner som har helling inn mot rom på innsiden og i noen tilfeller kan også rotter- mus komme seg inn i kledningen på huset.

For å få til en kjeller som er sikret for fukt på gulv og vegger i kjeller så bør en drenere rundt hele huset og støpe på utsiden av den lødde muren.

På spørsmål fra selskapet om når forholdet ble oppdaget, oppga kjøper følgende:

- Jeg la merke til flekkene senhøstes 2018 / tidlig vår 2019. Jeg hadde takstmann på befaring i august 2019, og han målte noe forhøyede fuktverdier. Han mente at problemet skyldes drenering, selv om eksisterende takst hevder at det er drenert. Hadde flere firma på befaring for å belyse/bistå i eventuell utbedring.

Kjøper har også fremlagt reklamasjonsrapport fra firma RH. datert 25.3.20 som redegjorde for feil ved dreneringen. Fra rapporten hitsettes:

Det er opplyst fra (kjøper) om at det kom inn noe vann i stort soverom i 2019. Villaforsikringen ble kontaktet, og en takstmann var på befaring. Det ble konstatert at det var sviktende drenering som var årsaken, og det ble avslag på erstatning for innvendig skade. Denne skaden er ikke medregnet i denne rapporten, da det er angitt i Boligsalgsrapporten at det er målt grenseverdier for fiikt i veggene i bakkant av boligen.

Det er i etterkant oppdaget at takvannsledet på siden med trapp inn til første etasje, ikke var tilkoblet avløp, men gikk direkte ut på bakken. Dette har medført at vann i konsentrert mengde har kommet ned på terrenget. Det har etter alt å dømme vært hull i grunnmursplasten, som var lagt direkte mot steinene på lødd grunnmur. Vannet har da kommet inn via grunnmuren.

Drensrøret lå også for høyt langs veggen fra gaten og til inngangstrappen, og fra trappen og til boden, var det ikke drensrør. Dette er referat fra rapport fra (firma B.).

(Firma B.), har lagt ny drens langs hele siden med trapp til første etasje, og frem til boden som ligger på baksiden av boligen. De har også støpt på utsiden av den lødde steinmuren, og påsatt ny grunnmursplast.

Det ble videre fremlagt rapport fra firma L. datert 24.3.20:

Konklusjon/anbefaling:

Oppsummert så kan vi konkludere med at den gamle delen av dreneringsledningen på kontrollpunkt ved inngangsparti til underetasjen ligger i feil høyde. Det er naturlig å tro at resterende del av drenering derfor også ligger i feil høyde i forhold til kjellergulv. Gammel drenering er heller ikke sammenkoblet tilkoblet ny drenering og de ligger i forskjellige høyder.

Når det gjelder den nye delen av dreneringen så tyder det på at denne ligger i riktig høyde i forhold til kjellergulv. Men pr. i dag så har den ingen funksjon da den ikke er tilkoblet gammel drenering. Vann som eventuelt trekker inn i dreneringsrør møter da en propp/ters og har ingen vei å renne.

Kjøper har i tillegg fremlagt en rekke fakturaer, prisvurderinger, osv. fra flere ulike firma.

Selskapet har ikke fremlagt noen forklaring fra selger. I e-post fra selskapet til kjøper av 13.1.20, redegjorde selskapet for selgers forklaring:

For øvrig bemerkes at selger har opplyst til selskapet om at han ikke er kjent med de forhold det reklameres på. Han har ikke foretatt utbedringer på de bygningsdeler det er reklamert på, og han har ikke opplevd fukt i boligen i sin eiertid. Så vidt selger ved ble dreneringen utbedret i 2005, altså 5 år før hans eiertid. Selger har dermed ingen opplysninger om hva som ble gjort og hvem som utførte arbeidet.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Boligen var også i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Når det gjaldt selskapets reklamasjonsinnsigelse, påberopte kjøper avhl. § 4-19 tredje ledd, da selger hadde gitt opplysninger og tilsikringer som var i strid med avhl. § 3-8. Kjøper anførte at det ikke gjaldt noen reklamasjonsfrist når selger hadde gitt uriktige opplysninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene inkludert kostnader til fagkyndig bistand på totalt kr 469 610, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det gikk over ett år, i beste fall 6 måneder, fra det tidspunktet kjøper oppdaget forholdet, til kjøper reklamerte til selskapet. Selskapet har bestridt at unntaket i avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse. Det var ikke holdepunkter for at selger hadde handlet grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at unntaksbestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd ikke kom til anvendelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøpers reklamasjon er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

I e-post av 12.2.20 har kjøper forklart til selskapet at hun oppdaget fuktflekker senhøsten 2018/tidlig vår 2019, og at en takstmann var på befaring i august 2019 og målte noe høye fuktverdier. Dette fremgår også av tilstandsrapporten av 12.8.19 utarbeidet takstmann E. Det fremgår videre av denne tilstandsrapporten at kjøper opplyser at flekkene har blitt større de siste 4 årene. Videre opplyser takstmann E. at årsak til høye fuktverdier må undersøkes nærmere og utbedres. Dreneringen ble i samme tilstandsrapport gitt TG 1, men det ble opplyst om at den ikke var kontrollert. Det fremgår samtidig av kjøpers forklaring til selskapet at takstmannen som var på befaring "mente at problemet skyldes drenering", og at hun hadde flere firma på befaring for å "belyse/bistå i eventuell utbedring".

I reklamasjonsrapporten av 25.3.20 utarbeidet av R.H., vises det til at villaforsikring ble kontaktet etter at kjøper opplevde at det kom inn vann på soverommet i 2019. Det fremgår videre av rapporten at en

takstmann skal ha vært på befaring, og det ble konstatert at det var sviktende drenering som var årsaken. Det er fremlagt flere rapporter/fagkyndige uttalelser i saken, men vi kan ikke se at noen er knyttet til en villaforsikring. Vi finner det følgelig uklart når villaforsikringen ble kontaktet, samt når og hvilken takstmann som etter dette skal ha vært på befaring og konstatert at det var sviktende drenering som var årsaken. Vi finner det også uklart om dette er de samme forholdene som selger har redegjort for i sin forklaring til selskapet, som vist til ovenfor.

Videre bemerker vi at det av rapporten utarbeidet av R.H. også fremgår at det foreligger tre rapporter angående drenering fra B.E. AS. Det er kun én rapport fra B.E. AS som er fremlagt for oss, og i tillegg er det fremlagt en uttalelse fra H. ved B.E. AS.

I slutten av oktober 2019 innhentet kjøper et pristilbud fra B.E. AS, for "Betongarbeidere - Graving for drenering på grunnmur". Slik saken er dokumentert fremstår det som at det før dette tidspunktet var konstatert at sviktende drenering var årsaken til fukttinntrengning. I alle tilfeller må det legges til grunn at kjøper før dette hadde opplevd at det kom vann inn på gulvet i et rom, ettersom dette var årsaken til at B.E. AS ble engasjert.

Vi bemerker at kjøper skal gis anledning til å foreta nærmere undersøkelser, samt å områ seg med fagkyndige, dersom symptomene i seg selv ikke gir grunn til å reklamere. Samtidig kan ikke kjøper forholde seg passiv etter å ha fått informasjon som gir en klar oppfordring til handling.

Vi vil påpeke at det ikke stilles større krav til en nøytral reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd enn at kjøper angir hvordan mangelen viser seg og at et mangelskrav gjøres gjeldende. Det er eksempelvis ikke noe krav om at årsaken til mangelen angis. Hensynet bak regelen er kun å gi selger et varsel om at kjøperen kan komme til å fremme et mangelskrav.

Vi bemerker videre at overtakelsen fant sted i 2015. Når det har gått lang tid siden overtakelse har kjøper en særlig oppfordring til å reagere raskt på forhold man oppdager, se eksempelvis FinKN 2016-360.

I dette tilfellet tok det for det første lang tid fra kjøper oppdaget fuktflekker, som tilsynelatende var under utvikling, til forholdet ble undersøkt nærmere. Basert på de fremlagte rapportene forstår vi det slik at kjøper også på minst ett tidspunkt i 2019 opplevde vann på gulvet, og ikke bare fuktflekker. Videre tok det fire-fem måneder fra kjøper i august 2019 fikk opplyst av en takstmann at han mente problemet skyldtes drenering, før reklamasjonen ble fremsatt. Selv om vi finner det nærmere hendelsesforløpet noe uklart, er vi av den oppfatning at det i hvert fall på tidspunktet da kjøper fikk denne opplysningen må ha fremstått som en realistisk mulighet at selger kunne være ansvarlig for forholdet. Se for øvrig til sammenligning FinKN 2017-427, FinKN 2017-437 og FinKN 2017-769.

På denne bakgrunn er sekretariatet av den oppfatning at reklamasjonsfristen begynte å løpe senest i august/september 2019. Reklamasjonen ble først fremsatt 7.1.20. Dette kan ikke anses å være innen rimelig tid, og vår vurdering er følgelig at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Reklamasjonen anses for sent fremsatt etter avhl. § 4-19 første ledd.

Det blir deretter spørsmål om avhl. § 4-19 tredje ledd kommer kjøper til unnsetning. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Det følger av avhl. § 4-19 tredje ledd at det ikke kan gjøres gjeldende at det er reklamert for sent dersom selgeren har vært "grovt aktlaus, uærlig eller for øvrig handla i strid med god tru".

Skyldkravet i bestemmelsen er strengt, og det skal etter tidligere nemndspraksis mye til for at bestemmelsen kommer til anvendelse, se bl.a. FinKN 2013-123, FinKN 2014-298, FinKN 2017-232 og FinKN 2017-769. I FinKN 2013-123 uttalte nemnda at det må være grunn til å rette "sterk bebreidelse" mot selger.

I dette tilfellet har takstmannen opplyst om følgende under punktet for drenering i boligsalgsrapporten: "Drenering og utvendig fuktsikring er tatt ved renovering". Innledningsvis i boligsalgsrapporten har takstmannen opplyst at boligen ble "Renovert innvendig i 2005 i flg eier".

Det er ikke gitt noen konkret opplysning om når dreneringen ble "tatt", men det er nærliggende å forstå det samlede opplysningsbildet slik at dette ble gjort da boligen ble renovert innvendig i 2005. Selger kjøpte boligen i 2010, og arbeidene ble følgelig utført før selger kjøpte boligen. Vi bemerker at selger ikke har gitt opplysninger om dreneringen i egenerklæringsskjemaet.

Ifølge selskapet har selger opplyst at han ikke er kjent med forholdene det reklameres over, og at han ikke har opplevd fukt i boligen i sin eiertid. Så vidt selger vet ble dreneringen utbedret i 2005.

Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at det foreligger holdepunkter for at selger hadde nærmere kunnskap om dreneringen eller at denne var mangelfull. Selv om selger har risikoen for at opplysningene som gis ved salget er korrekte, jf. avhl. § 3-8, kan vi ikke se at det foreligger holdepunkter for at selger bevisst har gitt uriktige opplysninger, eller at han hadde grunn til å anta at opplysningen var uriktig. Vi bemerker at salgsdokumentasjonen som forelå da selger kjøpte boligen ikke er fremlagt. Det er likevel nærliggende å anta at opplysningen stammer fra et tidligere salgsledd. Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at selger er sterkt å bebreide for eventuelt å ha videreformidlet opplysningen uten å ta uttrykkelig forbehold eller undersøke forholdene nærmere.

Selv om dreneringen og fuktsikringen er svært mangelfull, kan vi for øvrig ikke se at det foreligger klare holdepunkter for at dreneringen ikke ble "tatt" ved renovering/i 2005. Vi vil i forlengelsen av dette, uten at det er av noen avgjørende betydning for reklamasjonsspørsmålet, bemerke at enkelte av de påberopte feilene ved dreneringen synes å knytte seg til arbeid utført i kjøpers eiertid. B.E. AS har i kjøpers regi lagt ny drenering langs en side av boligen. Det at det foreligger "gammel" og "ny" drenering, at gammel drenering ikke er tilkoblet ny drenering og at gammel og ny drenering ligger i forskjellige høyder, er eksempelvis ikke forhold som var slik ved overtakelse. R.H. og L. Renovasjon ble engasjert for å foreta befarings- og utførte arbeider med fuktsikring foretatt av B.E. AS. Det som i rapportene fra R.H. og L. Renovasjon omtales som "ny" drenering er slik vi forstår det dreneringen B.E. har lagt.

Sekretariatets vurdering er etter dette at det ikke foreligger holdepunkter for at selger har opptrådt på en slik måte at det strenge skyldkravet i avhl. § 4-19 tredje ledd er oppfylt.

Nemnda slutter seg fullt ut også til dette. Kjøpers mangelskrav anses etter dette tapt grunnet for sen reklamasjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).