

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-99

12.2.2020

Protector Forsikring ASA

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

Fukt i kjeller / grunnvannsproblematikk – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-13.

En enebolig i Porsgrunn oppført i 1936, påbygd i 1986, ble solgt "som den er" for kr 2,11 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.5.18. I selgers egenerklæringsskjema ble det bl.a. opplyst om tidligere fukt/tilbakeslag i kjeller, men at dette var utbedret. Dreneringen ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 i tilstandsrapporten som forelå ved salget, og det ble bemerket manglende drenering og påvist fukt. Boligens kjeller var innredet, med bad, kjellerstue, vaskerom og bod. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det kom vann inn i kjelleren. Ifølge takstrappport skyldes vanninntrengingen grunnvannsproblematikk som ikke lot seg løse. Kjelleren kunne dermed ikke benyttes som oppholdsrom, og boligens bad måtte flyttes opp i 2. etg. Kjøper anførte bl.a. at boligen hadde en vesentlig mangel, og fremsatte krav om heving av kjøpet. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at det ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger ut ifra opplysningene ved salget. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om heving, subsidiært krav om prisavslag på kr 1 000 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av fukt i kjeller, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Porsgrunn oppført i 1936, påbygd i 1986.

I forkant av salget ble det fremlagt salgsoppgave, inkludert prospekt, tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det gitt følgende beskrivelse av boligen:

Boligen er opprinnelig oppført i 1936 med tilbygg og renovering av hele boligen i 1986-1987. Boligen har tre plan med følgende planløsning:

Kjeller: Trappegang, vaskekjeller, 2 boder og kjellerstue

1. etasje: Vindfang, trappegang, stue og kjøkken

2. etasje: Trappegang, 3 soverom og wc.

Flere av overflatene i kjelleretasjen samt badet er blitt oppgradert i forbindelse med vannskaden i 2017. Disse arbeidene er utført av R. Resterende innvendige overflater er fra 1986-1987 og disse fremstår som velholdte med normal bruksslitasje.

Boligen har kun drenering/fuktsikring på kjellervegg mot nord. Det er registrert forhøyet fuktverdi i kjelleretasje samt saltutslag på enkelte murvegger. Dette ses i sammenheng med manglende drenering/fuktsikring rundt bolig. Kjelleretasjen har mulighet for ytterligere innredning, men det må da dreneres og fuktsikres før dette blir påbegynt.

Boligen er tilkoblet kommunalt nett. Vannledning og avløpsrør av PVC fra 2015 og de innvendige trykkvannsrørene er av kobber fra 1986-1987.

Det skal bemerkes at byggets konstruksjoner er fra byggeår og den statistiske levetiden nærmer/er utgått. Det betyr ikke at disse bygningsdelene er defekte, men at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en ny bygning. Det skal også påminnes at denne tilstandsrapporten er en byggeteknisk vurdering basert på visuelt kontrollerbare forhold. Det er ikke foretatt hulltagning i verken gulv eller vegger.

Boligens drenering ble gitt tilstandsgrad (TG) 2, med følgende beskrivelse:

Det er registrert knotteplast/fuksikring på tilbygget del fra 1996-1987. Det er ikke registrert noen form for fuksikring på opprinnelige bolig fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 – 5 år.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er registrert forhøyet fuktverdi på eksponerte overflater av mur i kjeller, dette vil være naturlig da boligen ikke er drenert. TG settes på bakgrunn av manglende drenering. TG på drenering fra 1986-1987 settes på bakgrunn av alder. TG 2

Badet ligger i boligens kjeller, og ble vurdert til TG 2:

Badet er oppgradert i 2017. Det er montert belegg med oppkant på gulv. Nye baderomsplater er montert på vegger. Himling har slette plater i tapetsert og malt utførelse av eldre dato. Varmekabel i gulv samt himling er ikke oppgradert i 2017

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Varmekabel er av eldre dato og vil reduserte levetid i forhold til resterende overflater på bad. TG 2

På rørgjennomføringer i vegg bak servantinnredning er det registrert avvik iht monteringsanvisning fra produsent av baderomsplatene. Rørgjennomføringer er blitt fuget, men hull dimensjon rundt rør avviker fortsatt. TG 2

Arbeidene er utført av R.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bad

Beskrivelse: Av utstyr for sanitærinstallasjoner er det montert wc, dusjkabinett og servantinnredning fra 2017.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen avvik er registrert. TG 1

Luftbehandling, generelt - Kjeller / Bad

Beskrivelse: Badet er luftet via mekanisk avtrekk på vegg, dog ingen friskluftstilførsel er registrert.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG settes på nevnte avvik. TG 2

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1977. På spørsmål om kjennskap til om det hadde vært problemer tilknyttet bad/våtrom hadde selger svart "nei". Selger hadde svart "ja" på spørsmål om det hadde vært utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom de siste 10 årene, og utdypet dette med:

Badet er totalrenovert 2018.

Alt revet og bygd opp på nytt. Arbeidet utført av R.

På spørsmål om det forelå dokumentasjon på arbeidene, hadde selger svart "ja" og oppgitt:

Fås ved henvendelse til R. v/E.E.

Kjøper svarte videre "nei" på spørsmål om arbeidet var utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte. På spørsmål om kjennskap til om det hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje hadde selger svart "ja" og opplyst til kommentarfeltet at:

Det bør dreneres rundt huset.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det hadde vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende, hadde selger svart "ja" og opplyst:

Tilbakeslag fra offentlig nett i 2010, 2015 og 2017. Området (..) er under arbeid, og .. veien 17 vil bli tilkoblet den nye kloakkledningen som skal etableres i .. veien. Huset blir da det første på nedstrømskloakk. Dette arbeidet er antatt ferdigstilt høsten 2018. Det er satt ned tilbakeslagsventil på eiendommen. Det er også utført rørinspeksjon. Alt utført i regi av Porsgrunn kommune v/H.H.

Videre svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til om det hadde vært utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år:

Porsgrunn kommune arbeider med vann og avløp i området.

Alt utvendig arbeid er utført i regi av Porsgrunn kommune

På spørsmål om kjennskap til om det forelå skaderapporter/ tilstandsvurderinger/ boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 årene, hadde selger svart "ja" og oppgitt:

Det foreligger rapporter hos forsikringsselskapet i forbindelse med tilbakeslag av kloakk.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 110 000 ved kjøpekontrakt datert 8.5.18, og overtatt av kjøper den 15.6.18.

I november 2018 opplevde kjøper at det kom vann inn i kjelleren. Skadeforsikringen ble kontaktet, og R. utarbeidet en skaderapport datert 14.11.18:

Boligen har i 2010, 2015 og 2017 hatt vann i kjeller. Det ble i 2017 først rapportert om vanninntrenging via grunn som følge av ekstraordinære nedbørsmengder (01.10). Med bakenforliggende årsak i sviktende drenering/manglende grunnmurstekking. 4 uker senere (25.10) kom det et nytt kraftig regnskyll, med tilbakeslag av kloakk som følge.

Det er fremlagt tidligere skaderapporter fra henholdsvis 2015 og 2017, hvor bl.a. følgende er oppgitt:

Kjøper innhentet skaderapporter fra 2015 og 2017, hvor det bl.a. fremgikk at det hadde oppstått tilbakeslag av avløpsvann i forbindelse med store nedbørsmengder.

T. AS ble engasjert til å besiktige eiendommen og utarbeide rapport. Fra reklamasjonsrapporten datert 7.2.19 hitsettes:

Utfra overstående vurderer rapportansvarlig at det er grunnvann som er årsaken til vanninntrengning i kjelleren.

Drenering av grunnvann er skjeldent mulig og vil uansett ikke kunne gi resultat som er varig sikkert. Grunnvann er vann som befinner seg under bakkenivå der alle sprekker og porer i grunnen er helt fylt med vann og "elveleier" og dammer". Hvor mye det er i de enkelte tilfeller er ikke mulig og vite uten omfattende undersøkelser. Hvor stor en pumpe må være for å pumpe dette bort er derfor ikke mulig og vite, og er i praksis ikke gjennomførbart da usikkerheten er for stor. Utbedring av drenering vil kunne bedre situasjonen noe, men inntrenging av vann ved høy grunnvannsnivå ved store nedbørsmengde vil mest sannsynlig forekomme igjen. Det er ikke mulig å foretatt fuktsikring av kjelleren som gir tilfredstillende og varig resultat, uten uforholdsmessige store kostnader. Kjeller er ikke derfor ikke egent til varig opphold.

Rapportansvarlig vurderer grunnvann som er årsaken til vanninntrengning i kjelleren, og det er ikke praktisk gjennomførbart å få fjernet grunnvannet som kommer opp i kjelleren. Kjelleren er i hovedsak ikke egnet til rom for varig opphold, og kan ikke ha utklekte vegger med organsike materialer som tar skade av fukt.

Baderom i kjeller er ikke godkjent som hovedareral i kommunen, og vil være vanskelig og få godkjent.

Ut fra mandatet er markedsverdien på kjøpstidspunktet vurdert. Markedsverdien på kjøpstidspunktet er satt etter beste skjønn og overbevisning med gjelden feil. Oppsummeringen i vedlegg (verdivurdering) viser variasjoner fra kr 1,65 mil til kr 1,8 mil. Ved salg av boliger i denne prisklassen er det tomtens beskaffenhet og beliggenhet som er den største prisfaktoren. Det er og mange potesille kjøpere i denne prisklassen som er villige til å utføre renovering/oppussing. Potensielle kjøpere er ofte unge nyetablerte og personer/firmaer som vil renovere boligen for videresalg. Erfaringsmessig har boliger i denne prisklassen en høyere markedspris i forhold til tekniskverdi enn boliger i segmentet eks kr 3 mil og over. Boligens standard her dermed mindre utslag på markedsprisen i dette segmentet. Hvordan markedet (kjøpere) responderer på sannsynligheten med vanninnsig i snitt 1 gang pr, er vanskelig å vurdere og gir en stor usikkerhet. Usikkerheten vurderes til pluss/minus 15 %

Samlet vurdering ut fra objektets beskaffenhet og boligmarked på kjøpstidspunktet, er verdien:

Kr 1 700 000 pluss/minus 15 %

Kjøpspris minus - verdivurdering med feil er lik Kostnad

Kr 2 110 000 – kr 1 700 000 er lik kr 410 000

Kjøper har videre innhentet kostnad for etablering av nytt bad i boligens 2. etasje på kr 423 410.

Det ble i tillegg innhentet en verdivurdering fra megler S. datert 6.6.19:

Vår prisvurdering er laget med følgende premisser:

1. Eiendommens markedsverdi under forutsetning av at kjeller kun er egnet som bodareal (sekundærrom) grunnet risiko for vanninntrenging.
2. Eiendommens markedsverdi ved å flytte bad opp i loftsetasjen (erstatte et bad). Man mister da ett soverom, men vil slippe å gå ned i kjeller for å gå på badet. I tillegg vil man ha et nytt bad som vil vi mener vil utligne bakdelen ved at man "mister" ett soverom.

Verdien ved begge tilfeller vil anslås å være ca kr 1 500 000 til kr 1 700 000 i dagens marked

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger har tilbakeholdt opplysninger om at årsakene til vanninntrenging var grunnvann. Kjøper har særlig vist til at selger ikke hadde opplyst om grunnvannspumpe i tilbygget fra 1986. Videre ble det vist til at det var gitt en objektivt uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen, når det var angitt at underetasjen kunne innredes videre, forutsatt at det ble gjort tiltak med drenering og fuktsikring. I alle tilfeller var eiendommen i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Kjøper viste til at grunnvannsproblematikken ved nedbør ikke lot seg løse, i motsetning til forholdene som det ble opplyst om ved salget.

Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om heving, jf. avhl. § 4-13. Subsidiært har kjøper fremsatt krav om prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på kr 1 000 000. Det ble krevd erstatning for kostnader til juridisk og fagkyndig bistand, foreløpig anslått til kr 50 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå et avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1. Videre ble det bestridt det at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til opplysninger gitt i både egenerklæringsskjemaet og tilstandsrapporten, hvor det var opplyst om tidligere tilbakeslag, mangelfull drenering, samt at det var registrert forhøyet fuktverdi på eksponerte overflater av mur i kjeller. Kjøper hadde dermed fått et tydelig varsel om det påreklamerte forholdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert for sekretariatet, ble det ikke ansett å foreligge mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser bl.a. spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Slik saken er opplyst, finner nemnda – som sekretariatet – at det kvantitative elementet er oppfylt.

Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte 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, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Sekretariatet har under tvil kommet til at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt i denne saken og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Ved salget ble det gitt en rekke risikopplysninger knyttet til avdekket fukt, manglende drenering/fuktsikring og tidligere tilbakeslag. Ved salget var følgende omfanget av de opplyste risikomomentene uavklart. Da kjøper ikke gjorde nærmere undersøkelser eller tok forbehold om omfanget før kjøpet, taler dette for at kjøper selv må bære risikoen for at skadeomfanget er mer omfattende enn antatt. Se til sml. Rt. 2002 s. 1425, FinKN-2017-589, FinKN-2016-447.

Finansklagenemnda Eierskifte uttalte i sak FinKN-2013-167:

" (...) selv om de (manglene) som nå er avdekket, skulle være mer omfattende og alvorlige enn kjøperne regnet med før kjøpet, finner nemnda det klart at kjøperne har overtatt risikoen for disse gjennom de opplysningene som de fikk før kjøpet. "

Se også FinKN-2013-463:

" En kjøper vil langt på vei overta risikoen for forhold som står i sammenheng med en negativ salgsopplysning, slik at forholdet ikke kan gjøres gjeldende som mangel (..). "

Samme synspunkt er også lagt til grunn i bl.a. Rt. 2002 s. 1425. Boligen er fra 1936, med konkrete opplysninger om tilbakeslag i kjeller, manglende drenering og fuktsikring.

Sekretariatet har vært i tvil om saken, men har etter en samlet vurdering kommet til at problemet med inntrengning av vann i kjelleren ikke er så upåregnelig at bestemmelsens kvalitative side er oppfylt.

Nemnda slutter seg til sekretariatets rettslige utgangspunkt slik det her er beskrevet, men har etter en samlet vurdering kommet til at også det kvalitative elementet i saken må anses oppfylt. Nemnda er enig i at det ble gitt en rekke risikopplysninger knyttet til drenering og risiko for vanninntrenging, men samtidig fremsto disse forholdene som mulige å utbedre – om enn på en kostnadskrevende måte. Slik nemnda leser reklamasjonsrapporten fra 7.2.19 innebærer det avdekkede mangelsforholdet – grunnvann som trenger inn i boligens kjeller – at forholdet verken lar seg utbedre på en tilstrekkelig måte gjennom ny drenering eller ved bruk av grunnvannspumpe. I rapporten heter det således:

Rapportansvarlig vurderer grunnvann som årsaken til vanninntrenging i kjelleren, og det er ikke praktisk gjennomførbart å få fjernet grunnvannet som kommer opp i kjelleren. Kjelleren er i hovedsak ikke egnet til rom for varig opphold, og kan ikke ha utklekte vegger med organiske materialer som tar skade av fukt.

Nemnda kan heller ikke se at selskapet har imøtegått at forholdet ikke kan utbedres. Nemnda mener mangelsforholdet derfor klart ligger utenfor det kjøper måtte forvente. Kjøper måtte

påregne betydelige kostnader for å fuktsikre kjelleren, men at kjelleren i praksis er ubrukelig og at boligens eneste bad må flyttes opp til første eller andre etasje fremstår for nemnda som upåregnelig, og et åpenbart misforhold.

Nemnda kommer derfor til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda finner ikke grunn til å gå nærmere inn på om også det ev. foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller § 3-8, men slutter seg uansett til sekretariatets merknad om at selger med fordel kunne ha opplyst saken – herunder kommentert grunnvannspumpen som ble etablert i tilbygget i 1986.

Kjøper har prinsipalt krevd heving, subsidiært prisavslag på kr 1 000 000.

Nemnda har vurdert om det er grunnlag for heving i saken etter avhl. § 4-13, men har kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig bevismessig dokumentasjon for at vilkårene for dette er oppfylt.

Etter en gjennomgang av de fremlagte dokumentene finner nemnda at man heller ikke har tilstrekkelig grunnlag for å utmåle et prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene er vanskelige å beregne ettersom kjøper mister ett oppholdsrom i boligen. Rene flyttekostnader for badet vil derfor ikke være tilstrekkelig, og kjøper har heller ikke krav på et helt nytt bad. Nemnda har vurdert om verdivurderingene i reklamasjonsrapporten fra 7.2.19 eller meglervurderingen av 6.6.19 kan benyttes som et grunnlag for et mer skjønnsmessig prisavslag basert på den verdireduksjon som mangelen representerer, men har kommet til at rapportene er for usikre og til dels noe uklare til at et forsvarlig skjønn kan utøves. Kravet på kr 1 mill. fremstår for høyt, mens beløpet i reklamasjonsrapporten på kr 410 000 synes for lavt. Nemndas skriftlige saksbehandling baserer seg på det som til enhver tid er fremlagt av partene, og i denne saken nøyer nemnda seg derfor med å konstatere at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).