

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-205

10.3.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

69 år gammel bolig – feil ved drenering – ikke opplyst om "fuktrapport" – innvirkning – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig i Bærum kommune oppført i 1949 ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.18. Det ble opplyst at boligen ble solgt som et dødsbo. Ved salget ble det gitt risikoopplysninger om eldre drenering og rom under terreng, og at det var registrert funn av noe salt- og kalkutslag som en følge av fukt. Selger (arvingene) innhentet en fuktrapport før salget, hvor det bl.a. ble påpekt høye fuktverdier, og at rom i underetasjen ikke burde benyttes før utbedring av fuktproblemene. Denne rapporten ble ikke fremlagt for kjøper før salget. Kjøper fikk rapporten etter overtakelsen, og reklamerte da til selskapet. Kjøper anførte bl.a. at det var tilbakeholdt opplysninger. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det ble gitt tilstrekkelige opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 787 500.

Saksfremstilling

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

Eneboligen i Bærum kommune ble oppført i 1949.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

(...) en sjarmerende og lys enebolig (...). Et oppussingsobjekt hvor du har muligheten til å skape ditt drømmehjem!

(...)

Eiendommen selges som et dødsbo, og arvingene har begrenset med kunnskap om boligens tilstand.

Inntatt i prospektet var en boligrapport, hvor det fremgikk følgende:

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) – 1. etasje

TG 2 Bygningselementet er fra husets opprinnelig byggeår. Alder, bruksintensitet og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid gjør at det ligger i tiden å planlegge vedlikehold / utbedringer. Forventet slitasje. Kan fortsatt være lengre levetid igjen, men det er ikke lengre nytt og hefter derfor usikkerhet. Avskalling på murvegger. Sprekker og knirk i gulvflater.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

TG 0 og 1 Konstruksjon

TG 2 Vindskier og dekkbord bærer preg av slitasje. Vindusomrammingen har stedvis råteskader. Av den grunn kan det heller ikke utelukkes følgeskader i selve konstruksjonen.

Grunnmur, fundamenter

TG 2 Det er stedvise riss i grunnmuren. Konsekvensene er vanskelig ut fra et øyeblikksbilde ha en bestemt oppfatning av. Nærmere undersøkelser kreves for å kunne vurdere videre risiko. Fundamenter er naturgitt skjult og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

TG 2 Dreneringens tilstand har påvirkning på kjellerens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurdere ut fra alderen på drens-systemet. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20-60 år. Det viser at det ikke er en enkel vurdering og mange forhold kan ha innvirkning. Det avhenger blant annet av byggegrunnens beskaffenhet. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men dreneringen i denne bygningen vurderes være passert anbefalt brukstid. Dette gjelder også øvrige tilsvarende boliger og ikke spesielt for dette tilfelle. Det er således noe en kjøper må forholde seg til også i liknende aldersbetingende bygninger. På innsiden (kjellersiden) ble det enkelte steder sett salt/kalkutskillingsprodukter som har sammenheng med fukttilførsel. Dette vurderes å være et tegn på aldersslitasje på drens-systemet.

Terreng og forstøtningsmurer

TG 2 Terrengforhold (...) Fall ut fra grunnmur kunne med fordel vært større. Dette for å unngå utilsiktede vannansamlinger inn mot grunnmuren.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fylt ut, men det var bemerket at boligen var et dødsbo.

Fra kjøpers forklaring om visningen hitsettes:

I oppfyllelse av sin undersøkelsesplikt har kjøperen ved undersøkelsesstadiet bedt om en ekstra visning slik at kjøper kunne utføre en vurdering av boligens tekniske tilstand. Dette ble utført sammen med megler. Kalkutslaget ved inngangsparti langs vestliggende vegg ble her diskutert og konklusjonen var at dette relaterte seg til manglende avløpsrør fra tak som resulterer i vanntilsig mellom trapp og vegg.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.18.

Etter signering av overtakelsesprotokollen ble kjøper kjent med at selger etter at boligrapporten var innhentet hadde engasjert firma F., som utarbeidet en rapport om fukt i kjelleren datert 19.6.18. Budaksept var den 25.6.18, og ifølge kjøper fikk de først oversendt rapporten den 14.8.18.

Fra opplysninger i rapporten hitsettes:

Fuktmålinger

Fuktmålinger mur/betong: (indikasjonsmålinger med Protimeter MMS2). Måler fuktverdier fra 0-999, fuktverdier over 170 defineres som for fuktig, 999 betyr "fuktmettet" konstruksjon.

Gjennomgående målt for høye fuktverdier i vegger mot terreng/grunn. Høyest fuktverdier nederst på veggen (fuktverdi på mellom 190-340). Fukt avtar videre oppover vegg, og normaliserer seg rundt 50 cm opp på vegg (fuktverdier på mellom 160-180). Kun langvegg mot bakhage samt kortvegger som viser tegn på kapillært oppsug, innervegger "tørre" andre vegger ligger over terreng og er kledd inn. Den ene kortveggen mot inngangsparti drar fuktigheten seg veldig høyt opp, en overflate jobb bør og gjøres.

Oppsummering av kjeller – Konstruksjon og fuktforhold

Gjennomgående målt for høye fuktverdier i yttervegger bakhagen. Høyeste fuktverdier nederst på vegg med avtagende fuktverdier videre oppover. Kortvegger viste også for høye verdier, men de avtar etterhvert som terrenget skråner på utsiden.

Antatt årsaker til fuktproblem

Det kan antas at hovedårsaken til fuktproblematikken i kjeller er kapillært fuktoppsug i konstruksjon fra grunn, samt trolig noe kapillær fuktinntrenging fra sideliggende terreng. Dette resulterer i fuktavdamping ut i romside, og de konsekvenser dette fører med seg.

Kapillært fuktoppsug og kapillær fuktinntrenging er et vanlig fuktproblem som ofte ignoreres. Står fundament og mur i fuktig grunn, transporterer murens kapillære krefter vann og fukt opp i mur/vegg. Dette kan skape saltutslag, misfarging på mur, malingsflask- og bobler, sopp, mugg og dårlig inneklima. Pulserende elektroosmose anses som den best egnede løsningen for å fuktredusere og stoppe fremtidig kapillær

oppsugning i mur. En drenering vil sjelden kunne stoppe det kapillære fuktsoppsuget fra grunn i konstruksjonen, og heller ikke fuktredusere allerede fuktig konstruksjon.

Naturlig osmose finnes overalt i naturen. Dette er en passiv transport av væske uten bruk av energi, og skjer kontinuerlig i alle levende organismer og materialer (også i betong, tegl, leca, sementstein og lettbetong) hvor det er porer av ulik form og størrelse. Osmosens natur er å sørge for vannbalanse, og regelen er at høyere vannkonsentrasjon alltid vil gå mot en løsning med lavere vannkonsentrasjon - videre opp i konstruksjon.

Konsekvenser og risiko

Det kapillære fuktproblemet er permanent. Om fukten ikke reduseres og konstruksjonen ikke fuktsikres, vil problemet fortsette og gradvis øke, og fukten vil vandre videre opp/øke i veggkonstruksjon. Fuktavdampning fra konstruksjon og ut i kjellersiden er en naturlig konsekvens av fuktig murkonstruksjon, og bidrar til fuktskader, forvitring av bygg, høyere luftfuktighet et dårligere innemiljø, og gir en risiko for vekst av bl.a. muggsopp.

Anbefalt løsning

Eier bør sørge for å få kontroll over fukten i fuktige kjellerveggene - få redusert de høye fuktverdiene i konstruksjon og fuktsikre for videre kapillært fuktoppsug fra grunn og fra overflaten i veggkonstruksjonene. Dette gjøres effektivt med korrekt installert elektroosmose.

Rom og vegger med så høye forekomster av fukt bør det ikke oppbevares organiske materialer.

Løsningsforslag, fuktproblematikk i kjellerkonstruksjon

Det blir gitt tilbud og løsning for kapillær fuktsikring av alle yttervegger og innervegger som er bærende og som har vender ut mot bakhage (bod)

Elektroosmosen vil både fuktredusere og fuktsikre veggkonstruksjon for fremtidig kapillært fuktoppsug fra grunn, og dertil også skape et tørrere, friskere og sunnere innemiljø. En tørrere konstruksjon gir også bedre isolasjonsevne, og et langt lavere energiforbruk for oppvarming - en våt konstruksjon "stjeler" mye energi for fuktavdampning.

BESKRIVELSE INSTALLASJON, KAPILLÆR FUKTSIKRING

Det må være ryddet minst 1,5 meter ut fra vegger hvor det skal installeres fuktsikring. Mur-/betongkonstruksjoner må være frie/åpne, der det skal installeres - Installasjonen av positive elektroder vil gjøres fra innsiden av konstruksjon (kjellersiden). Vegger som er foret ut og kledd inn må panel/plater og stendere fjernes 60 cm fra gulv og opp

PRIS KAPILLÆR FUKTSIKRING INKL MVA kr 87,362

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 14.10.18.

Selger bekreftet til selskapet at rapporten fra Firma F. ikke ble fremlagt for kjøper før salget, men bare muntlig kommunisert gjennom salgsprospektet. Selger forklarte videre:

Vi hadde ikke til hensikt å holde tilbake opplysninger om huset. Derfor opplyste vi om rapporten, men den ble dessverre ikke oversendt til kjøper. Vi mener imidlertid at vi ikke har holdt tilbake vesentlig informasjon da innholdet i rapporten er i overensstemmelse med boligrapporten for øvrig.

Kjøper innhentet deretter et tilbud fra firma T. datert 11.11.20 for utbedring av dreneringen til kr 787 500 inkl. mva. Ifølge kjøper var det grunnet kompleksiteten i arbeidet vanskelig å få tilbud på utbedring av dreneringen, idet boligens plassering på fjell tilsa at utbedringen måtte gjøres ved sprenging og pigging av fjell og håndgraving.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhendingsloven, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde tilbakeholdt informasjon om rapporten fra firma F., og at dette ville hatt betydning for inngåelse av kjøpsavtalen. Det var heller ikke reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 787 500 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå en opplysningssvikt som ville vært egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I alle tilfeller forelå det ikke et vesentlig avvik fra det forventbare, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper hadde uansett reklamert for sent, idet det gikk nærmere 4 måneder fra overtakelsen til det ble reklamert over rapportens innhold, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at kjøper til tross for risikoopplysninger om dreneringen gitt ved salget, hadde grunn til å regne med å bli opplyst om rapporten selger hadde innhentet, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom til at prisavslaget passende kunne settes til kr 150 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at kjøper til tross for risikoopplysninger ved salget knyttet til dreneringen, hadde grunn til å regne med å bli opplyst om rapporten selger hadde innhentet før salget, jf. avhl. § 3-7. Selv om det var gitt noe risikoopplysninger om fukt, var opplysningene som fremgikk av fuktrapporten mer alarmerende, og fastslo et mer umiddelbart utbedringsbehov. Sekretariatet anså dermed at opplysningene ved salget ikke var fullt dekkende for opplysningene som fremgikk av rapporten, og fant videre at opplysningssvikten om umiddelbart forestående arbeider måtte antas å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda har merket seg selskapets anførsler i brev 27.1.21 om at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt, men finner ikke at disse stiller saken i noe annet lys.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har sekretariatet uttalt følgende:

Etter avhl. § 4-12 andre ledd skal prisavslaget som utgangspunkt settes til utbedringskostnadene for retting av mangelen. Kjøper har fremlagt et tilbud for utbedring av dreneringen til kr 787 500 inkl. mva. Selskapet har imidlertid anført at det opprinnelige tilbudet fra fuktstopper om utbedring ved kapillær fuktsikring til kr 87 362 inkl. mva. må legges til grunn for vurderingen, idet dette var opplysningene kjøper kunne ha fått ved salget.

Til dette vil sekretariatet bemerke at det er de faktiske utbedringskostnadene som i henhold avhl. § 4-12 andre ledd skal legges til grunn for utmålingen. Dette utgangspunktet fravikes kun dersom noe annet "vert godtgjort", og vi kan ikke se at dette må anses å være tilfellet i denne saken.

Mangelsforholdet skal riktignok vurderes i lys av hvilken innvirkning en opplysningssvikt sannsynligvis ville ha hatt på kjøpsavtalen slik opplysningen hadde fremstått for kjøper ved salget. Imidlertid ville kjøper med riktige opplysninger overtatt risikoen for utbedringskostnadenes omfang, og det ville ikke vært noen garanti for at utbedring i henhold til rapporten ville vært tilstrekkelig til å løse fuktproblemet. Når selger imidlertid velger å holde tilbake slik informasjon, må selger være nærmest til å bære risikoen dersom utbedringskostnadene viser seg å bli større enn først antatt. Vi kan heller ikke se at selskapet har anført eller fremlagt fagkyndige vurderinger som tilsier at innvendig fuktsikring likevel kan anses tilstrekkelig, og at utbedring av dreneringen dermed ikke anses nødvendig. På bakgrunn av dette legger vi dermed kjøpers tilbud om utbedring av dreneringen til grunn for vurderingen.

Sekretariatet finner imidlertid grunn til å foreta et betydelig fradrag for påregnelig utbedringsbehov og standardheving av bygningsdelene ved utbedringen. Det ble ved salget opplyst om drenering og underetasje på 69 år, som hadde forbigått forventet levetid. Det ble videre opplyst om noe salt- og kalkutslag som følge av fukttilførsel, og kjøper var klar over at deler av utbedringsbehovet tilknyttet dette var umiddelbart. Det ble også opplyst at rommene under terreng hadde nådd en alder hvor det lå i tiden å planlegge vedlikehold og utbedringer. Det var dermed påregnelig at dreneringen måtte skiftes innenfor en ikke altfor fjern fremtid. At dreneringen måtte skiftes ut på sikt var dermed kjent før salget, og kjøper får ved utbedringen en helt ny drenering med en betydelig forlenget levetid. Vi bemerker at det ved salget også ble opplyst om noe mangelfullt fall fra grunnmuren som hadde betydning for vannansamling mot grunnmur, og kjøper var kjent med at boligen var plassert på skrånende grunn. At en utbedring av den grunn ville være mer avansert og

kostnadskrevende var dermed også innenfor det påregnelige ved salget. Se til sammenligning tidligere avgjørelser fra nemnda i FinKN 2014-117, FinKN 2018-943 og FinKN 2015-256. Vi bemerker at dreneringen i denne saken var eldre enn i nemndas avgjørelser, og at det var gitt flere risikoopplysninger ved salget. Dette tilsier også at fradraget må bli noe større enn i nemndas avgjørelser.

På bakgrunn av en helhetlig vurdering i lys av ovennevnte momenter har sekretariatet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og fastsetter prisavslaget til kr 150 000, jf. avhl. §4-12.

Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev 9.1.21, men kan ikke se at det fremkommer noe her som tilsier at det utmålte prisavslaget er satt for lavt. Boligen ble solgt som et dødsbo og oppussingsobjekt, med eldre drenering angitt med TG 2. I et slikt tilfelle anser nemnda det korrekt med et betydelig fradrag for påregnelig utbedringsbehov og standardheving.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).