

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-307

29.3.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Fukt-/vanninntrenging i garasje – uenighet om utbedringsmetode og -kostnader – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum og 4-19.

En enebolig i Fredrikstad oppført i 2005 ble solgt "som den er" for kr 4,14 mill., og overtatt av kjøper 15.1.18. I august 2019 reklamerte kjøper over flere forhold, herunder fuktopptrekk og ansamling av vann i garasje. Kjøpers takstmann fremholdt at det tilsynelatende ikke var etablert fuktsperre i platen mot grunnen. Takstmannen kom med to alternative utbedringsalternativer. Det ene alternativet var å legge påstøp med fuktsperre på eksisterende gulv, og kostnadene for dette var estimert til kr 140 000 inkl. mva. Det andre alternativet inkluderte det samme, men i tillegg heving av garasjen for å opprettholde samme takhøyde, og kostnadene for dette ble estimert til totalt kr 207 000 inkl. mva. Kjøper innhentet pristilbud for utbedring som bl.a. inkluderte heving av garasjen på til sammen kr 372 124 inkl. mva. Selskapets takstmann fremholdt bl.a. at det ikke var dokumentert hvordan fukten kom i garasjedekket på midten og hvorfor det ikke var fukt langs veggene. Han anbefalte tiltak for å redusere fukten i garasjen, og estimerte kostnadene for dette til kr 13 190 inkl. mva. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om fukt i garasjen, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet anførte at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå noen mangel. Selskapet viste blant annet til at selger ikke kjente til forholdet og at det ikke var dokumentert at det måtte gjøres utbedring i en slik grad som kjøper hadde fremholdt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 372 124, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved garasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Saken gjelder en enebolig i Fredrikstad oppført i 2005.

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

Lys og lekker enebolig med solrike uteområder, nydelig hagestue og dobbelgarasje. Landlig og barnevennlig.

(...)

Frittliggende dobbelgarasje oppført i 2005

(...)

Det er rikelig med lagringsplass i knevegger, en bod under trappen, samt i en romslig dobbelgarasje med bod og lagringsloft.

(...)

Kort fortalt

- Tiltalende og lekker enebolig med god standard.
 - Parkering i dobbelgarasje og på egen gårdsplass.
- (...)

PARKERING

Det er god plass til to biler i en dobbelgarasje med leddport og automatisk portåpner. (...)

I verdi- og lånetaksten ble det bl.a. opplyst om følgende:

Garasje

200 Bygning, generelt

Dobbel garasje + bod i 1 etg + stort rom i 2 etg som dels er innredet. Støpt gulv, leca ringmur, yttervegger i bindingsverk, saltak med betongstein. Stor leddport med elåpner. Innlagt strøm. Tretrapp opp til 2 etg. Uferdige arbeider i bod + 2 etg.

Vedlikehold ol:

Garasjen har normal alderslitasje. Det mangler rekkverk på trapp opp til 2 etg. Leca ringmur er ikke pusset.

Den tekniske verdien på garasjen var beregnet til kr 280 000.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt i 2012. På spørsmål 5 om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjellere, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 9 om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i bl.a. garasje, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,14 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.11.17, og overtatt av kjøper den 15.1.18.

I august 2019 reklamerte kjøper over bom i flis, feil ved el-anlegg, feil på ventilasjonssystem og fukt i garasjegulv. Fra reklamasjonsskjema datert 16.8.19 hitsettes:

Hvilke forhold mener du utgjør mangel(ene)?

- Garasje: ved mye regn så samler det seg mye vann i garasjen. Ser ut som det siger opp fra grunnen. Tørt rundt ringmur.

(...)

Når ble forholdet oppdaget?

Hvordan ble forholdet oppdaget?

- Garasjen: har ikke merket noe særlig til det før nå i sommer, så merket det først nå ved større nedbørsmengder.

Kjøper har fremlagt rapport utarbeidet av takstmann F. datert 10.9.19:

Ved mye nedbør/regn blir det stedvis vannansamlinger inne i garasjegulvet.

På befaringsdagen ble det målt indikasjon på generelt høye fuktverdier i hele platen.

Det er delevegg, for avdeling til bod, oppført i trekonstruksjon.

Generelt ble det målt vesentlig forhøyet fuktverdier i bunnsvillen som ligger direkte mot garasjegulvet.

Platen/garasjegulvet er sannsynligvis støpt på pukkfylting med forskaling.

Det er deretter satt opp et skift med lettklinkerblokker som trekonstruksjonen er satt på. Det er tilsynelatende ikke etablert fuktsperre i platen.

Det kan estimeres to alternativ for utbedring.

Alt 1 påstøp med fuktsperre på eksisterende gulv. Som følge av dette vil takhøyden i garasjen reduseres med min 10cm.

Eier vil ikke godta dette som utbedring da det i stor grad forringer mulighet for montering av utstyr (løftebukk etc.) som har vært planlagt når boligen ble kjøpt.

Alt. 2 med påstøp på eksisterende gulv (som alt 1), og i tillegg heving av garasjen med påforing under eksisterende bunnsvill.

Takstmann F. estimerte utbedringskostnadene for alternativ 1 til kr 140 000 inkl. mva., og utbedringskostnadene for alternativ 2 til kr 207 000 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt rapport utarbeidet av takstmann O. datert 31.10.19:

TEKNISK VURDERING

på befaring var det synlig fukt og fuktskjolder på garasjedekket, men det var tørt langs kantene. Terrenget rundt garasjen heller utover, og mellom boligen og garasjen er det relativt flatt. Fukten på garasjegulvet kan ikke komme fra tilsig av grunnvann fra omkringliggende terreng siden det er relativt flatt, men kan komme nedbørsvann og fuktighet i luften. Det er synlig isolasjon mot grunn på siden mot øst, men det er ingen synlig fuktsperre, men det er ikke noe krav til dette i TEK 97.

ved å montere en rotoravfukter/sorpsjonsavfukter vil man redusere eller fjerne fukten i garasjen.

4.4 Konklusjon

Det er ikke dokumentert hvordan fukten kommer i garasjedekket på midten og hvorfor det ikke er fukt langs ytterveggene.

Ved å montere en rotoravfukter/ sorpsjonsavfukter vil man redusere eller fjerne fukten i garasjen.

4.5 Utbedring

Det anbefales å montere en rotoravfukter/ sorpsjonsavfukter som vil redusere eller fjerne fukten i garasjen.

Estimert kostnad:

(...)

Utbedringskostnad, eks. mva. Kr 10 552

Kjøper innhentet pristilbud for utbedring fra firma T. for "*diverse arbeid i hht løftig av garasje for utbedring av fuktgjennomtrening i betongdekke*" på kr 66 574 inkl. mva. I pristilbudet ble følgende bemerket:

Jeg mener det er best og fjerne platen innvendig i garasjen istedenfor at vi må fjerne 5-6 kledningsbord utvendig, samt at vi må ødelegge vinntetting utvendig for å kunne frigjøre og feste garasjen fra ringmuren. Vi må også fjerne noen bord på gavlene og alle hjørnekasser for at det skal klargjøres for løft.

Innvendig i garasjen river vi den gamle deleveggen og bygger en ny.

Det vil bli montert ny dampsperre og nye OSB plater innvendig i hele garasjen.

Det ble videre fremlagt pristilbud fra murerfirma R. på kr 124 300 inkl. mva., som inkluderte riving av eksisterende ringmur, isolering 50 mm, forskaling av nytt dekke, plast-armering, ny påstøp og ny ringmur 15 cm u-blokk.

Det ble også fremlagt pristilbud fra firma N. på kr 181 250 inkl. mva. Det hitsettes fra tilbudet:

Tilbudet gjelder å jekke opp garasjen 50cm over grunnmur. Nødvendig avstiving står vi for. Vi vil trenge en snekker til å ta av div kledning og hjørnekasser. Dette må oppdragsgiver stå for. Garasjen blir stående på tre puter i den høyden til utbedringene er utført. Garasjen blir senket ned på grunnmur og rettet inn. Snekker må sette fast svill til grunnmur og ordne div. kledning og hjørnekasser som er blitt fjernet.

Selskapet har gitt følgende redegjørelse for selgers forklaring:

(...) selger har opplyst til selskapet at de reklamerte forhold ikke er kjent for han. Garasjen stammer fra før hans eiertid, og han har ikke opplevd noen problemer med garasjen.

Kjøper fremla ny uttalelse fra takstmann F. datert 17.2.21:

Årsak til fuktgjennomgang i gulvet er at det fra byggeår ikke er etablert fuktsperre i platen. Vanninntrengning er ikke en svikt oppstått grunnet brudd i diffusjonssperren, men som følge av manglende diffusjonssperre. Problemet har sannsynligvis oppstått i varierende grad, basert på vann/nedbørs-mengder og omkringliggende terrengs evne til bortledning av vann, og har vært tilstede siden opprinnelig byggeår.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, som en følge av fuktinntrenging i garasje. Det ble anført at det var helt usannsynlig at selger ikke var kjent med forholdet, da det tidvis var svært synlig og det ikke var informasjon som tydet på at det hadde skjedd endringer i konstruksjonen eller lignende etter overtakelsen. Videre ble det blant annet vist til at fuktinntrengingen var betydelig, og at garasjen ikke kunne brukes på normal måte. Det var ikke tilstrekkelig å montere avfukter for å løse problemet og utbedringskostnadene utgjorde opp mot kr 372 124.

Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble vist til at vanddammene først kom til syne etter mye nedbør. Det ble for øvrig anført at selger hadde vært uærlig om forholdet, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 372 124, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og vist til at dersom problemet var så stort som kjøper anførte, måtte det ha vært synlig på et tidligere tidspunkt. Selskapet anførte at det uansett ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til at forholdet kunne utbedres for en lav kostnad.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet anså det imidlertid heller ikke som sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Videre la sekretariatet til grunn at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet fukt- og vanninntrenging i garasjen tilhørende en bolig fra 2005.

Innledningsvis bemerker nemnda at den er enig med sekretariatet i at kjøper har reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Det sentrale spørsmålet i herværende sak er om det bevismessig kan legges til grunn at det i selgers eiendom har vært fuktinnsig og vannansamlinger i garasjen av en slik karakter at selger kjente eller måtte kjenne til dette, og dermed skulle ha opplyst om det.

(...)

Ifølge selskapet har selger opplyst at forholdet ikke er kjent for han, at garasjen er fra før hans eiendom, og at han ikke har opplevd problemer med garasjen.

Det synes å være noe usikkerhet knyttet til årsaken til fuktinnsig og vann i garasjen. Takstmann O. skriver i sin rapport at det ikke er dokumentert hvordan fukten kommer i garasjedekket på midten og hvorfor det ikke er fukt langs ytterveggene, men at fukten kan komme av nedbørsvann og fuktigheten i luften. Takstmann F. har ikke uttalt seg konkret om årsaken, men betegner forholdet som fuktgjennomgang i garasjegulvet, og utbedringsmetodene han anbefaler innebærer etablering av fuktsperre. Begge takstmenn har vist til at det tilsynelatende ikke er fuktsperre i platen mot grunnen. Fuktoppsug fra grunnen som følge av manglende fuktsperre synes dermed å være en mulig årsak til problemet. Som kjøper har fremholdt foreligger det ikke holdepunkter som tilsier at det har skjedd endringer i konstruksjonen etter overtakelsen. Dette kan tilsa at problemet også var til stede i selgers eiendom.

På den andre siden er det som nevnt noe usikkert hva som er årsaken til fuktproblematikken, og dermed også en usikkerhet knyttet til hvorvidt forholdene har vært slik siden oppføringen av garasjen. Slik saken er opplyst er det i alle tilfeller usikkert om det har vært fuktinnslag av samme omfang hele tiden. Det gikk over ett og et halvt år fra overtakelsen til kjøper reagerte på forholdet. Basert på kjøpers reklamasjon og sakens øvrige dokumenter synes problemet kun å være fremtredende ved større nedbørsmengder. Det legges med dette til grunn at problemet ikke viser seg ved ordinære nedbørsmengder. Videre er det subjektivt hvorvidt fukt og vann i en garasje oppfattes som et problem, og mindre mengder fukt og vann i en garasje vil i henhold til nemndas tidligere praksis ikke nødvendigvis være et opplysningspliktig forhold. Også bruken av garasjen vil kunne ha betydning for hvordan forholdet oppleves.

Slik saken er opplyst finner vi det etter dette ikke godtgjort at det i selgers eiertid har vært fukt og vannansamlingen i garasjen av en slik karakter at det kan legges til grunn at dette er noe selger kjente eller måtte kjenne til.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse da den er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda kan ikke se at kjøpers klage til nemnda vedlagt takstmann F. sin uttalelse av 17.2.21 om at årsaken til fuktgjennomgangen i gulvet er at det fra byggeår ikke er etablert fuktsperre i platen, gir grunnlag for en annen konklusjon. Slik nemnda ser det, er det ut fra sakens dokumenter ikke sannsynliggjort at det i selgers eiertid har vært fukt og vannansamlinger i garasjen av en slik karakter at det kan legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til dette.

Det neste spørsmålet er 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.

Det er uenighet om hva som er det nødvendige utbedringsbehovet i dette tilfellet. Selskapet har anført at det er tilstrekkelig å montere en avfukter i garasjen, og at kostnadene til dette utgjør omkring kr 13 000. Kjøper har på sin side anført at det er nødvendig å heve garasjen samt legge påstøp med fuktsperre, noe som koster omkring kr 372 000. Nemnda bemerker at det følger av retts- og nemndspraksis at det er rimeligste forsvarlige utbedringsmetode som skal legges til grunn for vurderingen, og det er kjøper som har bevisbyrden for at den rimeligste forsvarlige metoden ikke vil være tilfredsstillende.

Fra sekretariatets vurdering av dette spørsmålet siteres:

Vesentlighetsvilkåret er åpenbart ikke oppfylt dersom det legges til grunn at forholdet kan utbedres ved å montere avfukter. Sett hen til omfanget av fukt og vannansamling slik dette er dokumentert, finner vi det noe tvilsomt om en avfukter vil være tilstrekkelig til å utbedre problemet, men som tidligere nevnt er det en usikkerhet knyttet til hva som er årsaken til fuktinnslaget, og av den grunn er det også usikkert hvilke tiltak som er nødvendige for å utbedre forholdet. Det er ikke gjort forsøk med avfukter, og det er heller ikke fremlagt noen uttalelse fra en fagkyndig som uttrykkelig imøtegår takstmann O.s anbefalte utbedringsmetode. Vi vil bemerke at sekretariatet ikke besitter byggteknisk fagkompetanse. Vi kan dermed vanskelig overprøve de fagkyndige vurderingene av nødvendig utbedringsbehov.

Dersom det likevel legges til grunn at en avfukter ikke vil være tilstrekkelig for å utbedre forholdet, er sekretariatet av den oppfatning at pristilbudene kjøper har innhentet ikke svarer til rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Takstmann F. har i sin rapport vist til to alternative utbedringsmetoder. Det rimeligste av disse to alternativene innebærer påstøp med fuktsperre på eksisterende gulv, noe som vil medføre at garasjens takhøyde reduseres med 10 cm. Etter sekretariatets vurdering er det ikke sannsynliggjort at løsningen ikke vil være forsvarlig, eller at den ikke gir en tilfredsstillende løsning i forhold til det kjøper kunne forvente. Vi har merket oss at takstmann F. i sin rapport henviser til at kjøper ikke vil godta dette som utbedring da det i stor grad forringer mulighet for montering av utstyr som var planlagt da boligen ble kjøpt. Det er ikke belyst hva takhøyden er og hva den vil bli ved nevnte utbedringsmetode. Vi vil påpeke at kjøper må akseptere rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, selv om denne ikke fremstår som den mest optimale for kjøper. (...)

Utbedringskostnadene for dette alternativet er estimert til kr 140 000 inkl. mva. Det er etter vår vurdering disse kostnadene som må legges til grunn for vurderingen. Dette tilsvarer i underkant av 3,4 % av kjøpesummen, og er følgelig under den veiledende terskelen Høyesterett har oppstilt. Slik vi vurderer saken foreligger det ikke kvalitative momenter som tilsier at et så lavt forholdstall er tilstrekkelig til å anse vesentlighetsvilkåret oppfylt i denne saken.

Vi har merket oss at kjøper også har reklamert over tre andre forhold. Vesentlighetsvurdering er en kumulativ vurdering hvor alle relevante avvik skal hensyntas. Det er i klagen til Finansklagenemnda presisert at den kun gjelder fukt i garasjegulv. Det fremgår også av klagen at krav knyttet til ventilasjonsenhet senere ble frafalt. Det er ikke opplyst hvorvidt de to andre kravene, knyttet til el-anlegg og fliser i gang, er frafalt eller om partene har kommet til enighet på disse punktene. Slik saken er opplyst finner vi ikke grunn til å gå inn på en nærmere vurdering av disse forholdene.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har kommet til samme konklusjon og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda bemerker at den for sin vurdering har lagt til grunn at det ikke er tilstrekkelig med en avfukter for å utbedre forholdet, men at den rimeligste forsvarlige utbedringskostnaden utgjør omkring kr 140 000, jf. sekretariatets drøftelse over. Det er heller ikke i klagen til nemnda inngitt opplysninger som tilsier at ikke denne utbedringsmetoden vil medføre en forsvarlig utbedring av det mangelfulle forholdet. Det foreligger da etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).