

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-538

3.6.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

24 år gammel bolig – sviktende drenering og fukt i underetasje – utmåling av prisavslag – standardheavingsfradrag? – avhl. § 4-12.

En enebolig i Bærum oppført i 1995 ble solgt "som den er" for kr 10,25 mill., og overtatt av kjøper 30.8.19. I tilstandsrapporten ble boligens drenering gitt TG 2 grunnet alder/utidsmessighet, men takstmannen bemerket at det på befaringen ikke ble avdekket symptomer på sviktende fuktsikring. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt og muggsopp i underetasjen som en følge av mangelfull drenering. Utbedringsarbeidene omfattet bl.a. etablering av ny drenering og nytt bad i underetasjen. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet var enig i at det forelå en vesentlig mangel, men anførte at utmålingen av prisavslaget måtte ta utgangspunkt i de rimeligste kostnadene, og at det måtte foretas et betydelig fradrag som følge av standardheving og levetidsforlengelse. Kjøper var uenig i at det skulle gjøres fradrag ved utmålingen av prisavslaget. Nemnda kom til at den rimeligste utbedringsmetoden måtte legges til grunn, og tilkjente kjøper et prisavslag etter standardheving på kr 350 000.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 020 000, kostnader til ny plen kr 18 000, utgifter til fagkyndig bistand og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag som en følge av mangelfull drenering og fukt i underetasje, jf. avhl. § 4-12.

Boligen er en enebolig i Bærum oppført i 1995.

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

Attraktiv to-plans enebolig (...)

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Enebolig oppført i 1995. Huset har standard fra byggeår. Det anses være normalt brukt og vedlikeholdt. Et generelt bra inntrykk, dog er oppussing og noe modernisering ønskelig. Ingen vesentlige avvik bortsett fra alderssymptom. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Grunn og fundamenter og grunnmur ble gitt TG 1. Det ble påpekt at utlektet trevegg på innside av grunnmur under terreng var å anse som en risikokonstruksjon, men at det ikke var oppdaget fukt ved befaringen.

Drenering ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Beskrivelse: Grunnmurspapp er synlig over terreng.

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 dels bakfall mot grunnmur. Ideelt sett bør det være 1:50 fall i en avstand på 3 meter fra huset. Det var ikke symptomer i u.etg. på sviktende fuktsikring ved befaringen. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen. Tilstandsgrad er satt grunnet alder/utidsmessighet.

Bad i underetasjen ble gitt TG 2 på bakgrunn av alder/utidsmessighet, og det ble bl.a. påpekt riss i enkelte fliser, og normal brukstid på 30 år.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 1996. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.7.19, og overtatt av kjøper den 30.8.19.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper svertesopp i tre av boligens yttervegger, i forbindelse med fjerning av gulvlister på soverom og i peisestue i underetasjen. Kjøper reklamerte til selskapet den 8.9.19.

Den 17.9.19 flyttet kjøper inn i boligen, men benyttet bare hovedetasjen som en følge av skadene i underetasjen.

Kjøper innhentet en rapport vedrørende inneklime fra firma H. av 23.9.19:

Oppsummering

Luftmålinger viste at det er indikasjoner på unormal spredning av muggsopp til inneluften på soverom i underetasjen, men det var ikke tegn til unormal spredning av muggsopp opp til første etasje i boligen.

Det ble påvist forhøyede verdier av fukt i alle de tre veggene som ligger under bakkenivå. Det ble også påvist muggsoppskader og råteskader i disse veggene. Det er sannsynligvis disse skadene som er årsaken til de unormale verdiene av muggsopp som ble påvist på soverom. Årsaken til skadene er sannsynligvis mangelfull drenering.

Kjøper innhentet vurdering fra takstmann V. som befarte eiendommen i september 2019. Fra rapporten datert 27.4.20 hitsettes:

UTBEDRINGSTILTAK

Det er stor sannsynlighet at det er dreneringen på forsiden av huset som hovedsakelig svikter, og fyller byggegropen med vann da den ikke tar unna tilstrekkelig. Utfra hvordan denne er utført og beliggenheten til huset, samt manglene vedlikehold av drenering kan den forsøkes spyles før den byttes. Dreneringen skal ha mange år igjen, før den skal byttes. Spyle og rens av eksisterende drenering, og mulig kamerakjøring for å kartlegge tilstand. Fuktkontroll og overvåking av fukt inne i boligen.

Når dreneringen ute er ferdigstilt, kan;
Tørketiltak må igangsettes.

Oppbygging vegger, nye plater, maling og finish. Kontroll av el-anlegger, punkter mot yttervegg.
Medregnet 1 meter rundt nederdel av oppbyggingen av innervegger.

Badet er fra byggeår, og på vei mot slutten av forventet levetid. Det er i estimatet tatt høyde bygging av nytt bad Det er ikke mulig å utføre en punktrepasasjon. Veggen på badet må rives, og kontrolleres for fukt mellom plater og grunnmur.

Takstmann V. estimerte utbedringskostnadene til kr 1 020 000. Takstmannen bemerket at aldersfradrag ikke var medregnet i estimatet.

Kjøper innhentet tilbud fra entreprenør for utvendig utbedring, og ifølge kjøper anbefalte samtlige tilbydere oppgraving rundt boligen og legge ny fuktsikring og drenering. Det ble bl.a. fremlagt pristilbud fra N. på ca. kr 350 000 og fra O. på kr 295 785. Kjøper engasjerte O. for å utføre de utvendige arbeidene. Kjøper innhentet også tilbud fra entreprenører for utbedring av underetasjen innvendig. Det ble bl.a. fremlagt tilbud fra saneringsfirma P., SB. AS,

saneringsfirma A., Bygg- og rørleggerfirma L., VVS-firma F. og Baderomsfirma Ø. Det ble også fremlagt tilbud fra elektrikerfirma T. og elektrikerfirma M. for el-arbeider i underetasjen.

I januar 2020 engasjerte kjøper entreprenør for utbedring av underetasjen, og den 17.3.20 tok kjøper i bruk underetasjen etter ferdigstillelse av utbedringsarbeidene.

Selskapet ønsket senere å sende takstmann på befaring, og innhentet reklamasjonsrapport fra takstfirma B. den 23.10.20. På befaringstidspunktet var alle utbedringer utført, men vurderinger ble foretatt på bakgrunn av billedokumentasjon av skader. Fra rapporten hitsettes:

Konklusjon:

Årsak til skadene som har vært observert i underetasje (svertesopp/mugg på platekledning og trelekter samt fuktig betong) vurderes å komme som følge av manglende funksjon på drenering grunnet mangelfull utførelse og alder i kombinasjon med konstruksjonsoppbygging ved innvendig side (manglende utluftningsmulighet). Fukt i vegger i kombinasjon med manglende ventileringssevne medfører med stor grad av sannsynlighet et miljø som tilsier at det vil kunne oppstå fukt-/soppskader på organiske materialer.

Det moderate skadebilde som er dokumentert, etter 25 år, tilsier at dreneringen ikke var heftet med full kollaps, men at innvendige konstruksjoner over tid har vært utsatt for fukt som har gitt grobunn for soppvekst. Man må også på generelt grunnlag måtte forvente at en bygningsdel vil svekkes over tid og med mindre denne vedlikeholdes vil det være en avkortning på levetid. I hovedsak består vedlikehold av dreneringen å spyle opp drensledninger og sørge for at vann ledes vekk fra bygningskroppen, noe det ikke har vært gjort i dette tilfelle (det er opplyst om fall inn mot bygningskroppen).

Basert på en helhetsvurdering vurderer takstfirma B. at det er behov for å erstatte opprinnelig drenering. Innvendige arealer vil man isolert kunne tørke ut ved å rive nederste del av veggliv mot yttervegger. Hva gjelder baderommet vurderes dette å ha utlevd sin funksjon, dog var det ikke registrert skader eller tegn til manglende funksjon grunnet alder.

Takstfirma B. estimerte utbedringskostnadene til kr 898 000. Selskapet fremsatte den 29.10.20 tilbud om oppgjør på kr 150 000. Kjøper avsto tilbud om oppgjør i brev av 11.11.20, og kom samtidig med en rekke kommentarer til rapporten fra takstfirma B. Det ble fremlagt notat fra takstfirma B. av 16.11.20, der de svarte på kjøpers kommentarer til rapporten.

Ifølge selskapet har selger ikke hatt kjennskap til de påberopte forholdene.

Kjøper har anført at det forelå en vesentlig mangel ved boligen som en følge av fukt i underetasje og sviktende drenering, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper anførte at det i lys av opplysningene i salgsdokumentasjonen ikke var påregnelig at hele underetasjen inkludert bad måtte utbedres som følge av sviktende drenering. Ifølge kostnadsestimatet til takstmann V. ville det koste kr 1 020 000 å tilbakestille huset til forventet stand. Det var videre påvist mangelfull utførelse av dreneringen fra byggeår, og skadene skyldtes ikke slitasje og elde. Kjøper var uenig i at det skulle gjøres fradrag ved utmålingen, og viste til LB 2004-055104, LB 2009-127970 og FinKN 2019-271 hvor det ikke ble gjort standardhevingsfradrag av betydning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 1 020 000, ny plen kr 18 000, kostnader til fagkyndig bistand på til sammen kr 18 144, og forsinkelsesrenter.

Selskapet var enig med kjøper at det ikke var påregnelig å skifte dreneringen på et så tidlig tidspunkt, og at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., men har anført at det måtte gjøres et betydelig standardhevingsfradrag ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12. Selskapet viste til at det var ansett som sikker rett at det skulle foretas et fradrag dersom utbedringen ville medføre en standardheving i forhold til det kjøper kunne forvente på kjøpstidspunktet. I dette tilfellet var det tale om en bolig fra 1995, med en tilsvarende standard. Utbedringskostnadene omfattet kostnader til helt ny drenering, delvis nye yttervegger og et helt

nytt bad. Selskapet anførte at kostnadene for å etablere et nytt bad burde trekkes fra prisavslaget i sin helhet. Hva gjaldt dreneringen og ytterveggene hadde disse passert over halvparten av sin levetid, og selskapet anførte at prisavslaget tilknyttet disse kostnadene måtte reduseres med minimum 70-80 % med tanke på de risikoopplysninger som ble gitt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at selskapets rapport skulle legges til grunn for utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 Etter et fradrag for standardheving ved utbedringen kom sekretariatet i tråd med nemndas praksis til at prisavslaget passende kunne settes til kr 350 000 inkl. takstutgifter, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har akseptert sekretariatets vurdering. Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og har bl.a. anført at det ikke skulle gjøres fradrag ved utmålingen av prisavslaget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet fukt i underetasjen samt sviktende drenering. Spørsmålet for nemnda gjelder utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12.

Kjøpers takstmann har estimert at utbedringskostnadene utgjør kr 1 020 000 inkludert merverdiavgift. Det fremgår av takstfirma B.s rapport, som er innhentet av selskapet, at utbedringskostnadene er estimert til å utgjøre kr 898 000 inkl. mva. Forskjellen mellom kostnadsestimatene er i hovedsak knyttet til kostnadene ved utbedring av badet, og kostnadene til utbedring av dreneringen, ytterveggene m.m. er forholdsvis like i de to estimatene. Det vises i denne forbindelse til at et prisestimat vil bero på et visst skjønn, noe også kjøpers takstmann gir uttrykk for i e-post av 25.3.21.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det er de utbedringskostnadene som fremgår av takstfirma B.s rapport som må legges til grunn for utmålingen av prisavslaget. Det vises til at det følger av fast nemndspraksis at det er den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden som skal legges til grunn ved utmålingen, og nemnda kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at utbedringsmetoden og -kostnadene som er skissert av takstfirma B. ikke vil gi en forsvarlig utbedring av mangelen.

Hva gjelder spørsmålet om fradrag for standardheving og levetidsforlengelse, siteres fra sekretariatets drøftelse:

Det følger videre av fast rettspraksis og nemndspraksis at det skal foretas et fradrag for standardheving og levetidsforlengelse, og at den fordel utbedringen representerer skal gå til fradrag i prisavslaget. Det vises bl.a. til Rt. 1998 s. 1510 det Høyesterett uttalte at "Det må gjøres fradrag for standardforbedring i forbindelse med utbedringen av skaden (...)". Det er her tale om en bolig fra 1995, og ved utmålingen legges til grunn at boligens drenering, fuktsikring og bad var 24 år på salgstidspunktet. Utbedringsarbeidene omfatter bl.a. etablering av ny drenering og nytt bad i underetasjen. Sekretariatet finner på denne bakgrunn at det skal foretas et fradrag for standardheving og forlenget levetid.

Boligens drenering ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten grunnet alder/utidsmessighet. På befaringen ble det ikke avdekket symptomer på sviktende fuktsikring, men takstmannen bemerket at det til dels var bakfall mot grunnmur. Vegger mot grunn ble gitt TG 1, og det ble ikke funnet indikasjoner på fukt ved befaringen. Takstmannen bemerket på generell basis at utlektet trevegg på innside av grunnmur er å anse som en risikokonstruksjon. I nemndspraksis er det lagt til grunn et fradrag på ca. 50 % i saker der dreneringen er 20-28 år gammel, jf. bl.a. FinKN 2015-066, FinKN 2020-658 og FinKN 2020-642.

Badet i underetasjen ble gitt TG 2 grunnet alder/utidsmessighet. Det ble ved takstmannens befaring ikke avdekket feil eller avvik ved badet, med unntak av riss i enkelte fliser. Når det gjelder 24-25 år gamle bad har nemnda lagt til grunn et fradrag på ca. 70 %, jf. bl.a. FinKN 2015-376 og FinKN 2018-789.

Kjøper har, bl.a. under henvisning til FinKN 2019-271, anført at det ikke er grunnlag for fradrag for standardheving, all den tid det dreier seg om en konstruksjonsfeil. Denne konkrete saken gjaldt imidlertid en konstruksjonsfeil i selve grunnmuren, grunnmur og drenering var gitt TG 1, og utbedringskostnadene var heller ikke bestridt av selskapet. Sekretariatet kan på denne bakgrunn ikke se at saken er direkte overførbar til nærværende sak.

Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 350 000 kroner (inkl. takstutgifter), med tillegg av forsinkelsesrenter. Selskapet har i e-post akseptert sekretariatets utmåling av prisavslaget.

Nemnda er etter en konkret vurdering enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 350 000 (inkl. takstutgifter), og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne i hovedtrekk er dekkende også for nemndas syn. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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