

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-890

27.9.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Vanninnsig i kjeller – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig i Drammen kommune oppført i 1920 ble solgt "som den er" for kr 6,7 mill., og overtatt av kjøper den 30.7.20. I salgsdokumentene ble det bl.a. opplyst at dreneringen var fra 1984, og at det delvis hadde blitt gjort dreneringstiltak i 1998 (TG 2). Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til fukt, fuktinnsig, øvrig fukt, sprekker i muren og sopp/råte. Den 26.10.20 oppdaget kjøper at det rant vann inn gjennom vegg i kjellerboden. Kjøper kontaktet en takstmann, som etter befaring av boligen uttalte at *"mengden vann som renner inn på gulvet i kjelleren gjør at det blir vanskelig å forstå at dette ikke er oppdaget tidligere"*. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og anførte at det hadde blitt gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke kjente til forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning totalt kr 315 505, herunder utbedringskostnader kr 187 500, takseringskostnader kr 26 625 og advokatkostnader kr 101 380, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vanninnsig i kjeller, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Drammen kommune oppført i 1920.

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

Innholdsrik og sjarmerende enebolig med flott utsikt (...)

STANDARD

(...) Kjeller:

Kjelleren inneholder en koselig stue/hobbyrom som sist ble overflatemalt i 2018. Flislagt gulv med varmekabler i kjellerstue, gang og bad. Badet er fra 1985 men er noe modernisert i ettertid.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

EGNE FORUTSETNINGER

(...) Det utføres et enkelt fuktsøk på utsatte plasser for å registrere mulig fuktighet i konstruksjonen. Fuktsøk må ikke under noen omstendigheter forveksles med en fuktmåling. Ved utslag av fuktverdier høyere enn satt referansenivå vil dette kommenteres ytterligere i rapporten.

Angivelser gitt i takstrapporten som omfatter bl.a. fall langs gulv, sluk og lignende forhold er gitt med de forutsetninger og begrensninger som er tilstede under befaring. Da utstyr, innredninger og gjenstander ikke er flyttet på eller demontert er det angivelser gitt på bakgrunn av det som er mulig å inspisere og hva som er rimelig å anta under/bak utstyr, inventar og lagrede gjenstander. Takstmann er ikke ansvarlig for de skjulte feil, mangler og andre avvik som skyldes at nærmere kontroll/undersøkelse ikke har vært mulig å

gjennomføre. Innredede kjellere/underetasjer med bl.a. utforede vegger, oppforede gulv er på generelt grunnlag å anse som risikokonstruksjoner, men angis kun ytterligere dersom det registreres fuktighet eller andre avvik under befarings ved tilgjengelige områder. Uinnredede kjellere er også å anse som risikokonstruksjoner da de erfaringsmessig kan ha et fuktig miljø. Dermed må det alltid hensyntas kjellerens tilstand, drenering, fuktsikring og øvrige påkjenninger før man innreder og forer ut vegger/gulv. Overflater undersøkes visuelt etter beste evne for å avdekke sprekker, riss og andre skader/avvik, men dette er ingen garanti for at det allikevel ikke kan være forhold takstmann ikke har sett eller som på andre måter har vært dekket til/skjult bak objekter, innredninger eller andre lagrede gjenstander under befarings. Det oppfordres derfor også til egensjekk under visning o.l (...)

(...)

KONKLUSJON

Enebolig fra 1920 oppført i trekonstruksjoner over grunnmur av stein, teglstein og betong. Boligen strekker seg over tre etasjer med tre soverom. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, og i generelt god stand for overflater og innredninger med påregnelig alder- og bruksslitasje.

(...) Generell opplysning:

Rapporten er utarbeidet som "Nivå 1"- rapport i hht. NS 3424 basert på visuell befarings uten inngrep i byggverk, supplert med enkle målinger. Det opplyses at det er påkrevd å undersøke eiendommen grundig før kjøp, selv om boligsalgsrapport foreligger. (...) Dersom deler av boligens konstruksjoner er gitt tilstandsgrad 2 konkluderes det som oftest med et vedlikeholdsbehov, og at det bør påregnes oppgraderinger/utskiftninger i fremtiden. Tidsperspektiv angis ikke eksakt, grunnet ulike bygningsdelers levetid ut fra ulikt bruk (...)

(...)

GRUNN OG FUNDAMENTER, GENERELT

Beskrivelse: Grunnmasser er ikke kjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Grunnmur av stein, teglstein og betong. Antas støpt betong fundament/gulv.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Begrensede kontrollmuligheter. Det kan ikke opplyses om eksakt tilstandsvurdering av byggegrunn og fundamentering som ikke er synlig under terreng. Antagelser for byggegrunn og fundamentering er gjort hvor inspeksjonsmulighet er svært begrenset/ikke tilgjengelig, og det tas forbehold om eventuelle feil. Ikke registrert spesielle observasjoner ved tilgjengelige områder. Tilstandsgrad settes hovedsakelig på bakgrunn av alder med de naturlige aldringssvekkelser som må forventes.

TG: 2

(...)

DRENERING

Beskrivelse: Drenering fra 1984 iflg. eier, samt delvis dreneringstiltak i 1998.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstand og omfang av drenering og fuktsikring lar seg ikke nærmere kontrollere over terreng. Ikke synlig fuktsikring. Det er ikke registrert spesielle observasjoner i kjeller, men drenering begynner å bli eldre, og fremtidige oppgraderinger bør forventes da drenering/ fuktsikring har begrenset levetid. Tilstandsgrad på bakgrunn av dette.

TG: 2

(...)

ROM UNDER TERRENG – ENEBOLIG

Det kan registreres noe saltutslag og økte verdier under fuktsøk i bod. Det er utført fuktsøk på andre utsatte plasser i innredede rom uten at det er registrert økte verdier ved tilgjengelige områder. Bør være påpasselig i disse rommene da det langs deler av grunnmur er noe fuktighet. Det tas forbehold om eventuelle forhold som måtte befinne seg bak lagrede gjenstander mot yttervegg da disse ikke er flyttet på. Innredede kjellere/underetasjer er på generelt grunnlag å anse som risikokonstruksjoner. Det anbefales på generelt

grunnlag å være oppmerksom og sikre at drenering og fuktsikring på utsiden av grunnmuren til enhver tid er tilstrekkelig. Takhøyde i kjeller varierer mellom 1,88m - 2,0m. Bad har ikke målbart areal grunnet takhøyde, og er dermed ikke medtatt i arealet.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015, og at selger hadde bodd i boligen i 4 år og 6 måneder, inkl. de siste 12 månedene. 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 6,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.5.20, og overtatt av kjøper den 30.7.20.

Under overtakelsen avdekket kjøper at det var skjolder på veggene i kjellerboden. Kjøper spurte selger om skjoldene, og selger forklarte at de ikke visste om skader eller lekkasjer i forbindelse med disse.

Den 26.10.20 oppdaget kjøper at det rant vann inn gjennom veggen i kjellerboden, ned på gulvet og til et sluk i rommet. Kjøper reklamerte til selskapet i brev datert hhv. 27.10.20 og 19.11.20.

Takstingeniør M. ble kontaktet for befaring og vurdering av forholdet. Det ble gjennomført to befaringer, og M. beregnet utbedringskostnadene til totalt kr 187 500 inkl. mva. Det ble tatt forbehold om økte kostnader ved eventuelt behov for sprenging. Fra M.s rapport datert 18.12.20 hitsettes:

SKADEÅRSAK

Skadeårsaken kan ikke bestemmes uten at det graves opp på utsiden av grunnmuren, men det er ingen tvil om at det er mangler eller skader på utvendig fuktsikring.

(...)

SKADEOMFANG

Det er tydelig tegn etter fukt flere steder i kjelleren/boden, men spesielt i ytterhjørne hvor det renner inn vann. Det kan ikke utelukkes at det er fuktskader flere steder i kjelleretasjen, men ikke synlig da grunnmuren i de andre rommene er tildekket (utforet, isolert, påført fuktsperre og kledd igjen med plater). På min første befaring ble det målt fukt i trebjelker og kledningsbord i etasjeskille ved/over grunnmur. Vi ble derfor enige om at eier skulle fjerne deler av stubbloftet for å kunne kontrollere etasjeskille/yttervegg over grunnmur, samt fjerne noen terrassebord utvendig for å få tilgang på grunnmuren. På andre befaring ble det i tillegg boret et hull i utforet vegg i trappegangen/kjelleren. Det ble ikke oppdaget tegn til fukt eller fuktskader på noen av disse stedene.

(...)

KONKLUSJON

Mengden med vann som renner inn på gulvet i kjelleren gjør at det blir vanskelig å forstå at dette ikke er oppdaget tidligere, selv om det har vært plassert noe foran skadestedet. Min vurdering er derfor at dette har pågått over flere år.

Det opplyses at dreneringen er fra 1984 og dersom dette stemmer vil grunnmuren være dekket utvendig med grunnmurspapp (knotteplast). Dette kunne ikke sees noen steder (med unntak av tilbygg som er bygget med plate på mark), verken under tilbygget på påler eller ved oppkjørselen 50-60 cm ned i bakken. Etter at eieren fjernet noen terrassebord på utsiden av kjellerboden ble det også påvist at terrenget heller ned mot grunnmuren, noe som gir en ekstra stor belastning av overvann mot grunnmuren (...)

Selskapet forklarte at selger ikke var kjent med vanninnsig i kjeller. Selskapet la også frem værdata.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Det ble særlig vist til at vanninnsiget oppsto rundt 3 måneder etter overtakelsen, og at det ved nedbør rant inn vann i mengder ut over gulvet og frem til sluket i synlige mengder. Det ble også vist til at

M. mente at vanninnsiget måtte ha pågått i flere år. Videre overholdt kjøper undersøkelsesplikten før kjøpet, og reklamasjonen ble fremsatt rettidig, jf. hhv. avhl. §§ 3-10 og 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning etter hhv. avhl. §§ 4-12 og 4-14 for utbedringskostnadene på kr 187 500, takseringskostnader på kr 26 625, og kostnader til juridisk bistand på kr 101 380, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at forholdet ble påreklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, samt at mangelskravet var avskåret etter avhl. § 3-10. Under enhver omstendighet ble det ikke gitt mangelfulle opplysninger, og en eventuell opplysningssvikt ville heller ikke ha virket inn på avtalens innhold.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet vanninnsig i kjelleren i boligen, og fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet oppfatter at fuktskjoldene var et tema under overtakelsen. Selger skal da ha forklart til kjøper at de ikke visste om skader eller lekkasjer i forbindelse med disse. Vi legger derfor til grunn at selger var kjent med at det var enkelte fuktskjolder og saltutslag i kjellerboden. At det var saltutslag og høy fuktighet i kjellerboden må imidlertid også ha vært lett synlig for kjøper under visningen, jf. bildene i saken, og det ble opplyst om dette i tilstandsrapporten. Kjøper må sies å ha overtatt risikoen for disse forholdene.

Slik vi forstår kjøper er det først og fremst problemet med vanninnsig som påberopes som mangel. Finansklagenemnda Eierskifte har tidligere behandlet flere lignende saker, og det vises bl.a. til FinKN 2014-466, FinKN 2016-447 og FinKN 2016-090.

Selger har benektet kjennskap til vanninnsig, og det foreligger ikke konkrete bevismessige holdepunkter for at selger faktisk kjente til dette. Vi vil presisere at saksbehandlingen hos oss er skriftlig og middelbar, og at det med disse begrensningene er det vanskelig for å foreta inngående troverdighetsvurderinger, jf. bl.a. FinKN 2021-740, FinKN 2021-301 og FinKN 2020-893. Spørsmålet er om selger "måtte" ha kjent til problemet med vanninnsig.

Takstingeniør M. har forklart at det under hans to befaringer rant "mye" vann inn fra ytterhjørnet i kjelleren og langs gulvet frem til sluket. Ettersom det var vanninnsig ved begge befaringene, antar vi at det er tale om et problem som har meldt seg nokså jevnlig – i det minste siden avdekkelsen av forholdet den 26.10.20. I hvilken grad problemet med vanninnsig meldte seg i selgers eiertid, fremstår derimot uklart. M. har konstatert at det er "vanskelig å forstå at dette ikke er oppdaget tidligere", og at "(m)erkene etter rennende vann på gulvet mot sluket og fuktflekken på veggen, den på veggen spesielt, har uten tvil vært der over flere år". Slik vi forstår M. var imidlertid fuktmerket i hjørnet mer synlig enn merkene etter rennende vann langs gulvet, og vi oppfatter også at vannet renner mot sluket, hvilket kan ha bidratt til at eventuelt vanninnsig i selgers eiertid har vært mindre synbart.

Under disse omstendighetene har vi vanskelig for å konkludere med at selgers manglende kunnskap var grovt uaktsom, og ansvarsvilkårene i avhl. § 3-7 anses derfor ikke oppfylt.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente til den anførte mangelen. Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger måtte kjenne til forholdet. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å vurdere bestemmelsene i avhl. §§ 3-10 eller 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).