

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-951

13.10.2021

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved drenering – opplyst om egeninnsats med "*instrukser fra fagmann*" – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Sandnes oppført i 1947 ble solgt "som den er" for kr 6 425 000, og overtatt av kjøper 13.12.19. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at boligen innvendig og utvendig var nær totalrenovert i 2012, og at den fremsto i teknisk og vedlikeholdt god stand. Videre ble det opplyst at ny drenering ble etablert i 2012. Dreneringen var gitt TG 1, og det ble opplyst at grunnmurspapp burde synliggjøres over terreng og at klemlist burde monteres i topp. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at dreneringsarbeidet var utført av selger selv, etter instrukser fra fagmann. Høsten 2020 avdekket kjøper soppdannelse i hagen rundt boligen. Fagkyndige konkluderte med at soppdannelsen med stor sannsynlighet hadde årsak i at det var satt paller inn mot boligens grunnmur i forbindelse med dreneringsarbeid. Det ble deretter avdekket flere feil ved dreneringen. Kjøper anførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte i hovedsak at de avdekkede forholdene var et naturlig resultat av at arbeidet var utført av en ufaglært, og følgelig innenfor det forventbare i lys av opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 320 763, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfull drenering, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en enebolig i Sandnes oppført i 1947.

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

Delikat renoverert, klassisk enebolig (...)

(...)

STANDARD

Eiers interesse og sans for design og funksjonalitet, gjenspeiles i denne flott renoverte boligen. Her harmonerer linjer, stil, bolig, belysning og hage. Alt er gjennomtenkt.

(...)

Moderne renovering møter det tradisjonelle. Renovering som er gjennomført oppsummeres slik:

- Revet til stenderverket og satt inn ny isolasjon, ytterkledning, vinduer og gipsede innervegger/tak
- Yttertak tatt i 2018
- Alt elektrisk byttet, samt opplegg for elbil lading på mur i gårdsrom
- Rør i rør system satt inn
- Flotte, solide innerdører av høy kvalitet
- Integrerte hyller, skap, servantseksjoner stedbygget av møbelsnekker fra Bostil
- 2 nye bad m/Vola blandebatteri og lekker stil, og et stort vaskerom/bad klargjort for innredning, samt

overflatebehandling

- Helt nytt kjøkken fra Sigdal med Miele hvitevarer
- Opparbeidet hage med støpt platting for hagestue, redskapsbod, samt beplantning i form av frukttrær, skiferstein m.m.
- Brosteinsbelagt gårdsrom helt i tråd med husets og eiendommens sjel og sjarm
- Fundament for carport

I tilstandsrapporten ble det konkludert med følgende:

Enebolig opplyst oppført i 1947. Innvendig som utvendig nær totalrenovert i 2012, tak ble skiftet i 2018. Boligen fremstår på befaringen i teknisk og vedlikeholdt god stand. Det er på befaringen ikke oppdaget behov for tiltak dette med unntak av enkelte mindre anmerkninger samt gjenstående arbeid for bad etablert i kjeller.

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningsdelenes alder, vedlikehold og konstruksjon/utførelse.

Dreneringen ble gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Ny drenering ble i hht eiers opplysninger etablert rundt boligen i 2012.

Vurdering

Dreneringen er ikke visuelt synlig. Tilstandsgrad er primært satt ut fra levetidstabell og manglende visuell kontroll av bygningskomponenten. Videre er fuktmålinger bak kledd vegg innvendig en del av grunnlaget for tilstandsgraden.

TG 1.

Tiltak / konsekvens

Grunnmurspapp bør synliggjøres over terreng alle sider samt klemlist i topp monteres.

Levetid

I hht. Byggforsk byggedetal 700.320. Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Kort intervall 20 år, lang 60 år.

I egenerklæringsskjemaet på spørsmål 3.1 om kjennskap til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Ny drenering

På spørsmål 3.2 "Er arbeidet utført av faglært?", hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 3.3 "Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

2012. Utført selv. Etter instruks fra fagmann

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 425 000 ved kjøpekontrakt datert 2.10.19, og overtatt av kjøper den 13.12.19.

Før salget hadde boligen vært omtalt i media flere ganger, som følge av selgers totalreovering. Det var publisert reportasjer i lokalavisen og et interiør-blad, hvor det fremgikk at selger hadde bakgrunn som tømrer og elektriker, og at han derfor kunne stå for mye av totalreoveringen på egenhånd.

I løpet av høsten 2020 avdekket kjøper soppdannelse i deler av hagen rundt boligen, i kort avstand fra grunnmuren. Kjøper varslet sitt bygningsforsikringsselskap, som rekvirerte takstmann R. for befaring. Det ble konkludert med at soppdannelsen med stor sannsynlighet hadde årsak i at det var satt paller inn mot boligens grunnmur i forbindelse med dreneringsarbeid, trolig med formål om å holde grunnmursplast på plass i forbindelse med innfylling mot grunnmur. Det ble ikke

avdekket skader innvendig i boligen. Utbedring av forholdet ville innebære å fjerne pallene, samt fjerne sopp på terreng og fiberduk fysisk, eventuelt sammen med kjemisk behandling.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor selskapet 20.10.20. Kjøper skal deretter ha innhentet et pristilbud, og det ble den 29.10.20 fremsatt krav om prisavslag på kr 158 438.

Kjøper engasjerte firma S. for utbedring. Under arbeidet ble det avdekket flere avvik ved dreneringssystemet, herunder at dreneringen flere plasser var plassert for høyt, at den flere plasser var ujevn, at det på fire plasser var motfall mot kum, at gren til sluk var plassert feil vei, at det var brukt lite godt drenerende masser inntil grunnmur, samt at pallene var plassert oppå dreneringen, noe som kunne ha ført til klemskader.

Utbedring av dreneringen medførte at smijernsrekkverk utenfor boligen måtte demonteres. Kjøpers kostnader til utbedring ble totalt kr 320 763 inkl. mva. Kjøper har fremlagt pristilbud fra firma S. for ny drenering på kr 270 738 inkl. mva. Pristilbudet inkluderte også kostnader til arbeid med drengroft i hage og utgraving foran vinterhage, som kjøper ikke har krevd dekket. Videre ble det fremlagt pristilbud fra firma L. for arbeid med smijernsrekkverk på kr 57 638 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som en følge av mangelfull drenering. Kjøper har vist til at det ble opplyst om drenering fra 2012, og at denne var gitt TG 1. Videre ble det opplyst at selger selv hadde utført dreneringsarbeidet etter instruks fra fagmann. Kjøper var kjent med at selger selv hadde utført deler av arbeidet med renoveringen av boligen, men også at selger var faglært tømrer og elektriker. Kjøper hadde dermed full tillit til at arbeidet i boligen var utført på en tilfredsstillende måte. I tillegg til omtale i flere reportasjer, ble boligen i prospekt, i finn-annonse og av ansvarlig eiendomsmegler på visning markedsført som "*delikat renoveret*", av "*høy kvalitet og eksklusive materialer*", og "*flott renoveret*". Til tross for de positive opplysningene avdekket kjøper etter kun ett år store soppdannelser og graverende feil ved dreneringsarbeidet utført i 2012. Utbedringskostnadene utgjorde 4,99 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 320 763, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet har i hovedsak vist til at selger opplyste at arbeidene ved dreneringen var utført ved egeninnsats. Feil ved dreneringen var dermed et naturlig resultat av at arbeidet var utført av en ufaglært, og følgelig innenfor det forventbare i lys av opplysningene som ble gitt ved salget. Selskapet viste til nemndspraksis.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. bl.a. FinKN 2014-137.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen er det vist til følgende:

Saken gjelder en bolig oppført i 1947. Ved salget ble boligen markedsført som delikat og flott renoveret. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at "man ser umiddelbart at alle materialer er av høy kvalitet" og at "alt er gjennomtenkt". I tilstandsrapporten ble det innledningsvis opplyst at boligen innvendig som utvendig er nær totalrenoveret i 2012, og at boligen på befaring fremsto i teknisk og vedlikeholdt god stand. Dette tilsier at kjøper i utgangspunktet kunne ha svært høye forventninger til eiendommen.

Når det gjelder dreneringen ble det i tilstandsrapporten opplyst at ny drenering ble etablert rundt boligen i 2012. Intervall for vedlikehold og utskiftning ble opplyst å være 20-60 år. Det ble opplyst at dreneringen ikke

var visuelt synlig, og at tilstandsgrad primært var satt ut fra levetidstabell, samt at fuktmålinger bak kledd vegg innvendig utgjorde en del av vurderingsgrunnlaget.

Dreneringen ble gitt tilstandsgrad (TG) 1, hvilket er den nest beste tilstandsgraden, som normalt gis i tilfeller der det ikke er påvist forhold som indikerer større behov for tiltak på kortere sikt.

Dreneringsalder, sammenholdt med at denne var gitt TG 1, tilsier at det neppe kunne være påregnelig med omfattende utbedringsarbeider kort tid etter overtakelsen.

I selgers egenerklæringsskjema ble det imidlertid opplyst at dreneringsarbeidene var utført av selger selv. Kjøper har vist til at de var kjent med at selger var faglært tømrer og elektriker, men sekretariatet kan ikke se at dette tilsier at kjøper kunne ha forventninger om at dreneringsarbeidene var utført av en faglært. Dreneringsarbeid faller ikke naturlig inn under den fagkompetansen selger tilsynelatende hadde. I egenerklæringsskjemaet ble det også uttrykkelig opplyst at dreneringsarbeidene ikke var utført av en faglært. Kjøpers forventninger måtte følgelig være at dreneringsarbeidene var utført av en ufaglært.

Som selskapet har vist til, har nemnda i en rekke avgjørelser uttalt seg om betydningen av opplysninger om at arbeid er utført ved egeninnsats av en ufaglært. Vi viser til FinKN 2014-137, hvor det ved salget var opplyst at dreneringen var ny for to år siden, og at arbeidet var utført på dugnad. Dreneringen ble vurdert til TG 1 i boligsalgsrapporten som forelå ved salget. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt i kjelleren, og det ble avdekket feil ved dreneringen. Nemnda kom til at det ikke forelå et vesentlig avvik, og uttalte følgende:

"At dreneringen er utført av ufaglærte personer, medfører at kjøperne måtte være forberedt på feil og mangler ved utførelsen av denne, og dermed ved dens funksjon. Opplysningen i boligsalgsrapporten om TG 1 kan på den annen side ha skapt inntrykk av at dreneringen var blitt kontrollert og funnet i orden av takstmannen. Nemnda har i tidligere saker hvor det er opplyst om ufaglært egenarbeid på kritiske bygningsdeler, samtidig som det er gitt TG 0 eller 1 i boligsalgsrapporten, lagt til grunn at kjøperen måtte regne med feil i utførelsen, slik at reklamasjon over mangler ikke kunne tas til følge. Det gjelder FinKN 2011-511 (drenering rundt tilbygg, TG 0, opplyst om egeninnsats, dissens 3-2 i nemnda), og FinKN 2013-581 (baderom, TG 1, opplyst om ufaglært egeninnsats, enstemmig). Tilsvarende må gjelde i den saken som nå er til behandling."

Se videre FinKN 2017-275, som også gjaldt feil ved drenering. Ved salget var det opplyst at eier hadde drenert huset utvendig fem år tidligere. Dreneringen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten som forelå ved salget. Noe tid etter overtakelse fikk kjøper problemer med fukt i kjelleren, og det viste seg at dreneringen var mangelfull og at den trolig ikke var utført fagmessig eller forskriftsmessig. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå et vesentlig avvik, og uttalte følgende:

"Egeninnsats innebærer et betydelig risikomoment ved kjøpet, og dette må tillegges stor betydning i mangelsvurderingen."

Se også FinKN 2020-643, hvor nemnda sluttet seg til følgende vurdering fra sekretariatet:

"Det er i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper, i de tilfeller hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737 og FinKN 2019-453."

Se for øvrig til sammenligning FinKN 2013-581, FinKN 2015-207, FinKN 2016-402, FinKN 2016-450, FinKN 2017-058, FinKN 2017-146, FinKN 2017-742, FinKN 2018-356, FinKN 2018-649, FinKN 2019-537, FinKN 2019-774, FinKN 2020-253, FinKN 2020-820 og FinKN 2021-445.

I henhold til nemndas tidligere praksis skal det følgelig mye til før feil ved arbeid som er opplyst å være utført av en ufaglært innebærer et vesentlig forventningsavvik.

Sekretariatet vil samtidig bemerke at selv om det er opplyst om ufaglært arbeid, må en kjøper kunne forvente at selger har sikret seg et minimum av trygghet for at de valgte løsningene fyller funksjonskrav, jf. LH-2014-112628 og LE-2013-145909. I herværende sak har selger opplyst at arbeidene ble utført etter instruks fra en fagmann. Det at arbeidene er utført etter instruks fra en fagmann gir likevel ingen garanti for at selve utførelsen er feilfri og fagmessig, og kan dermed ikke sies å redusere risikoen for feil og ufagmessigheter i vesentlig grad.

Når det gjelder de konkrete avvikene som er funnet, er det bl.a. satt paller inn mot boligens grunnmur, trolig med formål om å holde grunnmursplast på plass. Dette er en uheldig løsning, da bruk av organisk materiale på et sted som dette gir ideelle forhold for dannelsen av sopp. Løsningen har videre resultert i nettopp

soppdanning på pallene og i hagen. Etter sekretariatets syn er det noe påfallende at selger, dersom han faktisk har fagkompetanse som tømmer, har valgt denne løsningen, også i lys av at dreneringsarbeidene skal ha blitt utført etter instruks fra en fagmann.

Vi kan imidlertid ikke se at dette forholdet i seg selv utgjør et vesentlig forventningsavvik.

De øvrige feilene ved dreneringen, herunder at dreneringen flere plasser er plassert for høyt, at den flere plasser er ujevn, at det på fire plasser er motfall mot kum, at gren til sluk er plassert feil vei, og at det er brukt lite godt drenerende masser inntil grunnmur, fremstår etter sekretariatets syn som et naturlig resultat av at arbeidene er utført av noen uten fagkompetanse, også tatt i betraktning at arbeidene skal ha blitt utført etter instruks fra en fagmann. Dette tilsier at forholdene er innenfor den risikoen kjøper må sies å ha akseptert.

Vi viser videre til at det ble gitt enkelte opplysninger om nødvendige tiltak ved dreneringen i tilstandsrapporten, herunder synliggjøring av grunnmurspapp over terreng på alle sider og montering av klemlist i topp. Kjøper kunne følgelig ikke ha en forventning om at det ikke var behov for tiltak knyttet til dreneringen. Dette er imidlertid mindre omfattende tiltak.

Det avgjørende for resultatet i saken er etter vårt syn at det ble opplyst at dreneringsarbeidene var utført av en ufaglært, og at de feil som er avdekket ved dreneringen og som nødvendiggjør de store utbedringsarbeidene, står i nær sammenheng med dette. Vi bemerker at det ikke er avdekket skader innvendig i boligen, og at utbedringskostnadene kun knytter seg til utbedring av dreneringen.

Sekretariatet vil igjen påpeke at bestemmelsen er ment å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare, misforholdene mellom påregnelig og faktisk stand, og etter vår vurdering foreligger det ikke et slikt misforhold i saken. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse.

I lys av nemndas praksis skal det mye til før feil ved arbeid som er opplyst å være utført av en ufaglært innebærer et utvilsomt forventningsavvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om selger i saken angivelig skal ha hatt bakgrunn som håndverker, er dette ikke nevnt som noe salgsfremmende moment verken i prospekt eller egenerklæring. Tvert imot trekker formuleringen "*etter instruks fra en fagmann*" i retning av at selger nettopp ikke hadde kompetanse selv til å foreta dreneringsarbeider. At kjøper skal ha antatt at selger hadde den nødvendige fagkompetansen bl.a. på bakgrunn av omtale i lokalavisen, kan i mindre grad vektlegges. I lys av nemndas skriftlige behandling er det vanskelig å vurdere om dette var tema på visning eller i annen muntlig dialog mellom kjøper og selger. Nemnda er ikke uenig i at boligen ble solgt som "*delikat*" og "*renovert*", og at høy kvalitet dermed kunne forventes. Selve dreneringen var imidlertid ikke spesifikt nevnt blant forholdene som ble solgt med slik høy standard. Slik nemnda ser det, tilsier opplysningsbildet for dreneringen – med angivelse av TG 1 og enkelte merknader fra takstmannen, kombinert med opplysningen om at selger selv hadde forestått arbeidene i 2012 – at akkurat dette mangelsforholdet ikke står i noe åpenbart misforhold til hva som kunne forventes. Det er foreligger derfor ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).