

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1023

30.11.2022

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

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

32 år gammel bolig – svikt ved drenering og vanninntrenging – tidligere utbedring – TG 2 – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 3 850 000, og overtatt av kjøper den 15.12.21. Ved salget krysset selger av "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til problemer med drenering og fuktnissig. Rom under terreng og drenering ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten. I forbindelse med utbedring av skadet gulv oppdaget kjøper i februar 2022 vanninntrenging fra yttervegger. Selger opplyste at de hadde hatt en vannskade på kjøkkenet 25 år tidligere, hvor forsikringen hadde ordnet opp. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at uansett måtte anses å foreligge et vesentlig avvik. Selskapet avslø kjøpers krav, og viste i all hovedsak til at kjøper ikke hadde grunn til å regne med å få opplysninger om forsikringsaken på 2000-tallet, at opplysningene uansett ikke hadde virket inn på avtalen, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 405 033, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vanninnsig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Agder oppført i 1989. I forkant av salget fikk kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde bodd der siden byggeår og det ble krysset av for "nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

(...)

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

I tilstandsrapporten ble dreneringen gitt tilstandsgrad (TG) 2:

Manglende klemlist ved gavl vegg.

Ikke synlig fuksikring ved siden av trapp inngangsparti.

Anbefales utbedring av fuksikring med anleggelse av klemlist samt isolering av grunnmur.

Under punktet "*Rom under terreng*" opplyste takstmannen bl.a. om følgende:

Beskrivelse

Boligen har rom delvis under terreng, utforet vegger og oppforet gulv.

Vurdering

Det er mangler ved fuktsikring, ikke isolasjon av grunnmur må ses i sammenheng. Normal utførelse med manglende isolasjon med hensyn til alder på boligen. Det er utfort vegger under terreng som vurderes å være en risikokonstruksjon pga. fare for fukt/kondenseringsskader og erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det var stedvis lagret gjenstander i rom ut mot terreng og alle flater er ikke undersøkt. Synlig fuktskader i vegg bak varmtvannsbereder i 1. etasje. Eier opplyser om tidligere lekkasje fra varmtvannsbereder. Ved fuktsøk på tilfeldig valgte plasser i underetasje ble det ikke registrert skader som tilsier høyere fuktverdier på befaringsdagen. Munkelus på soverom tilstøtende til vindfang ble registrert som relateres til fuktproblemer.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 850 000 ved kjøpekontrakt av 23.6.21 og overtatt av kjøper 15.12.21.

På overtakelsen reagerte kjøper på noe som så ut som sig i det ene hjørnet på kjøkkenet, og konfronterte selger. Selger avviste at dette var tilfellet og beroliget kjøper med at det hadde stått plassert et tungt skap i det aktuelle hjørnet og at evt. sig skyldtes dette. All den tid kjøper skulle skifte ut gulvet ved planlagte oppussingsarbeider godtok kjøper selgers forklaring.

Vanninntrenging fra yttervegger ble oppdaget den 7.2.22 av en snekker som var engasjert for å skifte ut skadet gulv. Det ble avdekket mer fukt på gulv og isolasjon, og kjøper ble anbefalt å åpne opp mer, og det ble avdekket fuktinnsig langs begge yttervegger som lå under terreng.

Kjøper reklamerte over forholdet til selskapet 21.2.22 og ba bl.a. om selgers kommentar til borrehull avdekket på kjøkkengulvet.

Selskapet tilskrev kjøper 23.2.22 og ba om ytterligere dokumentasjon på de anførte feilene og opplyste samtidig følgende:

Selskapet har vært i kontakt med selger som forklarer at de ikke har kjennskap til borrehull i kjøkken eller fuktflekker utenfor vaskerom/bad. Selger opplyser at de hadde en vannskade på kjøkkenet for 25 år siden. Det var en forsikringssak som ble ordnet opp i, mer enn det kjenner selger ikke til.

Kjøper ba selger om ytterligere avklaring rundt tidligere problemer den 1.3.22, og selskapet svarte bl.a. følgende 4.3.22:

Selger har ikke dokumentasjon på forsikringssaken, da den fant sted for over 25 år siden. Som tidligere nevnt har ikke selger kjennskap til borrehull.

Fuktflekkene utenfor vaskerom/bad kjenner ikke selger til.

Når det gjelder svikt i gulvet ble det oppdaget da selger flyttet skap ved utflytting i forbindelse med salget.

Kjøper svarte at det var ønskelig med ytterligere kommentar fra selger, og selskapet svarte 8.3.22:

Selger kjente ikke til de påberopte forhold, og forsikringssaken fant sted for over 25 år siden. Hva som ble gjort i forbindelse med utbedringen har selger ingen kunnskap om. (...) Dere anfører at det "angivelig" har vært flere forsikringssaker, hvor dere har fått denne informasjonen fra kan ikke vi forstå. Selskapet har vært i kontakt med selger angående dette, og det har ikke vært noen forsikringssaker på huset de siste 10 årene.

Kjøper innhentet skaderapport datert 17.3.22 hvor det bl.a. fremgikk følgende:

SAMMENDRAG

(...)

Ved overtakelse av boligen, var nye eiere informert om råteskader i gulv der det fra tidligere hadde vært montert en varmtvannsbereder som hadde gått lekk, og ble oppgitt som årsak til årsak.

Nye hjemmelshavere var innforstått med dette, og engasjerte en snekker for å utbedre denne skaden. Snekkeren startet med å rive gulv og skadet areal.

Konstruksjonen ble avdekket, og var utført med flytende gulv av spon, over 5 cm isopor, og knotteplast/diffusjonssperre mellom isolasjonen og gulv som er utført med betong, og er fra byggeår.

Snekkeren oppdaget raskt at fukt og skade hadde større omfang enn forventet, og også beskrevet. I samråd med eiere, ble det avklart at større areal måtte åpnes for å avdekke skadeomfang og årsak.

Grunnmur og yttervegg mot gårdstun var inn-foret med stenderverk av tre, og bunnsvill for denne isolerte inn-forede veggen var blitt montert på gulvet. Det ble en nødvendighet å også åpne/rive denne veggen. Det ble også en nødvendighet å demontere hybelens kjøkkeninnredning og gulv ble revet i hele rommet sin lengde, og halve rommet sin bredde.

Når dette arealet var revet, og åpnet for tilkomst, oppdaget de den innforede veggen sine stendere, var horisontalt kappet av ca 30 cm fra gulvet fra tidligere, og erstattet med nytt innfelt trevirke.

Under diffusjonssperren/knotteplasten var det fritt vann over laveste gulv, og de oppdager at det var boret hull i betonggulv på flere steder av ukjent grunn og årsak.

(...)

1.2 Vurdering av svikt mot referansenivå:

1.2.1 Skade, herunder årsak og konsekvens bes vurdert

(...)

- Fuktsperre som her er benyttet, er oppgitt til å være produsert av Isola fabrikker

Dette produktet ble første gang produsert med høyde 6 mm. oktober 1997.

I senere tid ble det produsert et produkt med høyde 2 mm, og ble først gang produsert i år 2002. (...)

Produkt som her er benyttet er ca 2 mm.

(...)

- Flytende gulv er utført med Arbor gulvplater av spon, og i hht. dato-stempling på plater, produsert 14.03.03.

- Stendere for den inn-forede veggen har ingen grunn til å kappes horisontalt om ikke utbedring av en skade skal utføres. Dette er en svært vanlig utbedringsmetode, og som ofte utføres av sanering og skade-utbedringsfirmaer i regi av forsikringsselskap.

- Å bore gjentakende hull i betonggulv har heller ingen naturlig grunn utover å forsøke å drenere bort vann, og i håp om å drenere vann ned i grunnen.

Konklusjon:

Det er med stor sannsynlighet at det her har vært utbedret en tidligere skade, og sannsynligvis i perioden etter 2003.

1.2.2 Er det en sammenheng mellom de påviste borehull og påviste fuktinnsig?

Ved befaring ble dette av undertegnede kommentert, og hull i betonggulv utført slik som her, kan ha motsatt virkning. Dessuten er den underliggende diffusjonssperren punktert. Dette ble forklart til kunde, og at faren for vanninntrenging når fukt står og presser på i grunnen, er stor. Kunden ble anbefalt i egen regi, å få sin drenering og avløp fra sluket i gårdstun inspisert av faglig personell. Slik inspeksjon ble utført. Rørlegger tilførte vann i sluket i gårdstunet med farge, og etter en stund sto det grønt vann opp av disse hull i betonggulvet. Faren for vanninntrenging opp gjennom grunnen er nå påvist og dokumentert.

Konklusjon:

Det er påvist en årsakssammenheng mellom borehull i betonggulvet, og vanninntrenging gjennom grunn.

1.2.3 Skyldes fuktinnsig avvik ved drenering og mangler boligen fuktsperre mot grunn?

Ved rørinspeksjon utført av (...), ble det avdekket at sluket ved gårdstun ikke fungerte som tilsiktet. Det var lekkasje i bunn av sluket slik at overflatevann fant veien ned i grunnen, ned langs med boligens grunnmur og ned til grunnmurens fundamenter/såler. Videre fant vannet veien inn under underetasjens betonggulv, og opp i hull mellom diffusjonssperren som nå er punktert. Dette er for vannet nå "minste motstands vei". Boligens øvrige drenering rundt såler og fundamenter ble ikke kontrollert da det ikke var funnet noen mulig tilkomst ifølge kunde.

Konklusjon:

Årsak for skade er rørbrudd/svikt i kummen som har til hensikt å lede bort overflate vann bort fra gårdsplassen. Årsak til årsak er fuktinntrenging opp og gjennom grunnen pga. skadet og mangelfull fuktsperre. Svar på punktet er ja. Fuktsperre i grunnen er nå mangelfull.

Takstmannen estimerte samlede utbedringskostnader til kr 238 369 inkl. mva.

Kjøper innhentet også kostnadsoversikt for utbedring av drenering fra byggefirma B. datert 21.4.22:

Befaring:

Ut ifra hva vi oppdaget på bevaring sammen med firma S. tyder det på at massen som er brukt under asfalt og langs blomsterbed ned mot kjellerleilighetens inngang ikke egner seg som god drenerende masse. Stein- og jordmassen i kombinasjon med at det ikke var lagt dreneringsrør langs bunnen av grunnmuren har da gjort at vann ikke føres vekk ifra huset slik som det burde. Trolig har dette ført til at vann trenger inn i kjellerleiligheten imellom betongdekke og betongvegg.

Det tydet på at dette har vært et tidligere problem, og at tidligere eiere har forsøkt å drenere bort vann ved å bore jull i dekket inne på det nåværende kjøkkenet. Dette har vist seg og ha motsatt effekt og gjør at spillvannet lettere kommer inn i leilighet via borehullene.

Det eneste dreneringsrøret funnet på stedet lå under flislagt betongplattning på utsiden av kjellerleilighet og avsluttet rett på utsiden av ytterdøren, men det var tettet med grus. Dette dreneringsrøret var koblet på spillvannskummen ved hjørnet av huset i overetasjen.

Anbefaling:

Jeg vil anbefale at dreneringen utbedres med å få lagt ordentlig dreneringsrør i riktig høyde, fylt igjen med god drenerende masse og legge på grunnmursplate ut ifra produsentens monteringsanvisning.

Ut ifra hva vi ser på dette tidspunkt kan de anslås at det bør graves fra inngang på kjellerleilighet helt mot garasje for å bedre dreneringen.

Byggefirmaet estimerte utbedringskostnader på kr 280 265 inkl. mva.

Kjøper fremla deretter en fuktrapport fra firma P. som hadde foretatt tørking i perioden 26.4 til 16.5.22, til en kostnad på kr 10 270.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har i hovedsak vist til at ettersom selger hadde bodd i boligen siden oppføringen, måtte det legges til grunn at selger hadde meget god kjennskap til eiendommen. Selger hadde både gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og kjøper viste til selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet på spørsmål om tidligere skader. Selger måtte ha kjent til at tidligere utbedring var ufagmessig utført, og at det var manglende drenering rundt boligen. Boligen hadde i alle tilfeller en vesentlig mangel.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene og egenandel på kr 4 000, totalt kr 405 033, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har bestridt at det ble gitt mangelfulle opplysninger i forbindelse med salget, jf. avhl. § 3-7, og anført at boligen heller ikke var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selger var ikke kjent med at utbedringen var ufagmessig, og hadde opplyst at det var en forsikringssak for en rekke år siden, og hva som ble gjort i forbindelse med denne kjente ikke selger til. Selger hadde ikke opplysningsplikt om skader som selger hadde grunn til å tro at var forsvarlig utbedret. Selskapet viste videre til at det ble gitt risikoopplysninger i tilstandsrapporten.

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, og at vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt, 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 vanninntrenging i boligen, som er oppført i 1989.

Nemnda tar først stilling til om det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og vurderingen av saken må baseres på sakens dokumenter. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var utført ufaglært arbeid i underetasjen. Det vises til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

Basert på ovennevnte nemndspraksis er sekretariats oppfatning at det ikke foreligger tilstrekkelige bevis for at selger har hatt faktisk kjennskap til ufaglært arbeid. Snarere tvert imot. I den taksten som er innhentet fremgår det at utbedringsmetoden med delvis utskiftning av stendere er en "svært vanlig utbedringsmetode, og som ofte utføres av sanering og skade-utbedringsfirmaer i regi av forsikringsselskap". Etter vårt syn støtter taksten selgers forklaring om at utbedringen for over 20 år siden ble utført i regi av forsikringsselskapet.

Vi kan heller ikke se at taksten avdekker arbeider som er direkte i strid med gjeldende regler og forskrifter. Det er årsakssammenheng mellom borrehullene og vanninntrengingen, men det fremgår ikke av taksten at løsningen tyder på klart ufaglært arbeid.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til fuktproblemer i boligen, eller at dreneringen var mangelfullt utført. Det vises i denne forbindelse til at kjøper avdekket fuktinntrengingen i boligen ved åpning av konstruksjoner i forbindelse med oppussing. Videre kan ikke nemnda se at det forhold at det hadde vært et tidligere tilfelle av vanninntrenging i boligen, som lå tilbake i tid og hvor utbedring ble dekket av selgers forsikringsselskap, tilsier at selger kjente eller måtte kjenne til at det var mangler ved dreneringen.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er så om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre omkring 10,5 % av kjøpesummen. Men til tross for dette kan nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke se at det foreligger en vesentlig mangel. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda viser til at det ved salget var gitt flere risikoopplysninger om dreneringen, som var fra boligens byggeår (1989). I tilstandsrapporten var det anbefalt å utbedre fuktsikringen *"med anleggelse av klemlist samt isolering av grunnmur"*. Dreneringen var gitt tilstandsgrad 2. Videre var det opplyst at dreneringen i henhold til NBI 700.320 har en levetid fra 20 til 60 år, noe som tilsa at det var påregnelig at det innen overskuelig fremtid kunne påløpe kostnader til oppgradering av dreneringen. Det var også gitt risikoopplysninger om oppbyggingen av de innvendige kjellerveggene.

Nemnda har merket seg kjøpers anførsel om at det må legges vekt på at det stedvis mangler drenering, men ut fra de klare risikoopplysningene som var gitt ved salget finner nemnda ikke å

kunne legge avgjørende vekt på dette. Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at dette har medført et større skadeomfang enn hva som var påregnelig.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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