

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-120

3.2.2022

Protector Forsikring ASA

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

Fukt i kjeller – 30 år gammel drenering – opplyst om takvann drenert bort fra boligen – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Moss oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 5,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.8.18. Ved salget var det bl.a. opplyst om påbegynte oppussingsarbeider i deler av underetasjen, at eier hadde opplyst at takvannet var drenert bort fra boligen, at dreneringen hadde oppnådd minste forventet brukstid og var gitt TG 2 av hensyn til alder, samt at utført fuktsøking i kjeller var uten nevneverdige utslag. Ca. ett år etter overtakelsen avdekket kjøper vanninntrenging i kjelleren grunnet sviktende drenering, og at vann fra taknedløp ikke var ledet bort fra boligen. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke hadde hatt problemer med vanninntrenging. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel på bakgrunn av boligens alder, og opplysningene ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 659 066, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i kjeller, feil ved drenering, og at takvann ikke er ledet bort fra huset, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Moss oppført i 1988.

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

Bygninger

(...) Kjelleren er innredet uten at dette er bruksendret hos kommunen, og det er noe gjenstående arbeider.

Innhold

(...)

Oppgraderinger gjort av nåværende eier:

Nåværende eier overtok boligen i 2008:

(...)

- Påbegynt oppussing av underetasje 2 med plater på vegger og nytt gulv, ny kjøkkeninnredning og påbegynt bad.

(...)

Standard

Boligen fremstår på befaringsdagen som lys og med noe bruksslitasje. Noen eldre flater i boligen. (...) I underetasje 2 er det påbegynt arbeider med å lage beboelsesrom. (...)

Beskrivelse av tomt/hage

Tomten er dels planert og dels skrånende og opparbeidet med plen, div beplantning og fjell i dagen.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Om tomten: Tomten er dels planert og dels skrånende og opparbeidet med plen, div beplantning og fjell i dagen. (...)

Drenering – TG 2

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse: Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er dels synlig knasteplast rundt deler av boligen. Eier opplyser at takvannet er drenert bort fra boligen. Dreneringen har oppnådd minste forventet brukstid og gis tilstandsgrad av hensyn til alder. Det ble utført fuktsøk med Protimeter mms2 på innsiden av grunnmuren og på gulv i underetasje uten nevneverdige utslag.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2008. Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

"Nei. Kjenner ikke til lekkasjer, eventuelle feil kommer frem av boligsjekken."

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

"Nei. Har ikke hatt noen fuktproblemer kjeller."

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/luktsikring siste 10 år?

"Nei. Ikke noe arbeide med fuktproblemer."

6. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

"Nei. Ingen påviste sopp problemer."

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?

"Ja. Byttet gulv på terrasse."

7.2. Er arbeidet utført av faglært?

"Nei. Egeninnsats."

7.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

"Ja. Byttet gulv på terrasse, egeninnsats."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.8.18, og overtatt av kjøper den 1.12.18.

Etter overtakelsen, i perioden januar-februar 2019, ferdigstilte kjøper resterende innvendig arbeid i kjelleren, til en kostnad på kr 268 169. Kjøper har opplyst at de i september 2019 avdekket vanninntrenging i kjelleren, og at de varslet sin husforsikring. I skaderapport fra firma P. datert 3.10.19 fremgikk bl.a. følgende:

Årsak: Ytre påvirkning.

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Vannet har trengt inn i boligen fra utsiden.

Det var kraftig nedbør denne dagen.

Rørlegger har vært her og ikke funnet noen inv rørbrudd. Det lukter ikke her. Vi mener at dette er opptrekk via grunnen, men vi er ikke sikre og trenger bistand fra UL.

Det er et svakt fall fra ytterdøra i hybelen til badet i motsatt side.

Skadeomfang

Hybelen på 50m2 må hele gulvet rives i sin helhet. Det ligger flere lag ned til betongen. Se bilde lengre ned. Skaden er stor.

(...)

Annen info: Laminaten og silencioplatene er fulle av mugg. Badet må trolig rives og dette er helt nytt. Dette vil ta ca 4-5 mnd.

Oppsummering

Denne skaden er stor og vi får bistand fra UL i morgen for å kartlegge skadeårsaken.

Kjøper reklamerte overfor selskapet 31.10.19, og oppga at det var oppdaget vanninntrenging i kjeller ved at det ble vannspeil utenfor kjøkken og inn til badet, at det var avdekket store mengder vann i konstruksjonen, plast mot grunnmur og skum i overgang gulv/vegg, samt at rommet var bygget opp anslagsvis 20 cm.

Ifølge selskapet forklarte selger at de aldri hadde hatt problemer med vanninntrenging i det området av kjelleren som bildene viste, at det aktuelle rommet var forhøyet for å få samme takhøyde som andre steder i kjelleren, at byggsaum mellom vegg og gulv var utført på bakgrunn av forslag i Byggforskserien 523.111, samt at plast ble anlagt for å isolere. I tillegg hadde selger opplyst at badet ikke var ferdig da kjøper overtok boligen, at de før overtakelsen ikke hadde koblet opp vann inn til badet i kjelleren og ikke skjønte hvor vannet kom fra.

Kjøper fremla skaderapport fra takstfirma T. datert 29.11.19:

Årsak

Drenering

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak:

Skadeårsak er vanninntrengning gjennom grunn som følge av sviktende drenering.

Hendelsesforløp:

Skaden ble oppdaget av leieboer da hun våknet og det sto da vann utover hele leiligheten.

Årsaksbeskrivelse:

Da skaden ble oppdaget sto det ca 10 cm vann utover hele leiligheten, i forbindelse med dette hadde det regnet kraftig i tiden før skaden inntraff og ila. natten. Kjellerleiligheten ligger delvis under terreng med ett skrånende areal i bakkant av bygget. Det opplyses om at drenering er fra byggeår 1988. Vi mener at skadeårsak er vanninntrengning gjennom grunn som følge av at drenering ikke har tatt unna for vannet for som renner i grunn og over terreng. Boligen er bygget på fjell og i ett skrånende terreng hvor vannet ledes mot bygget.

I rapporten ble det bemerket at det var oppdaget tegn til fukt over tid, og at det var feil konstruksjon med plast både mot mur og på varm side.

Firma P. redegjorde i e-post av 5.12.19 for sannsynlig skadeårsak:

Sannsynlig årsak er, tilslig av vann etter ekstreme nedbørsmengder. Dette har da ført til at grunnvannet har steget, mer enn normalt og ført til innsig av vann i leilighet i kjeller.

Vann fra taknedløp ,under terrasse, på utsiden av kjellerleilighet, var ikke ledet bort, mellom husvegg og fjellterreng, ca 3 meter. Her blir det naturlig vannoppsamling. og vann ledes dårlig bort fra dette området, med hensyn til forståelse av terreng.

Firma P. svarte følgende på kjøpers spørsmål om innsig av vann kunne vært unngått dersom takvannet hadde vært ledet bort fra huset:

Ja, det mener jeg. Utenfor huset ditt er det er stor terrasse som evt må rives for å få drenert skikkelig der. Ca 2-3 meter utenfor husveggen går det en fjellvegg. Alt takvannet som kommer ned blir liggende som et basseng her og blir ikke ledet vekk. Da vil det til slutt trenge inn i hybelen. Det er nok det som også har skjedd hos deg/dere. Det er derfor det var bygd opp som det var der. Feil oppbygging. Bunnsvillene lå ca 20 cm over dekket og det var flere lag med plast. Dette har jeg ikke sett før og jeg mistenker at tidligere eier var klar over dette og gjorde sitt beste for at dette ikke skulle skje igjen.

Etter at du fikk ledet vannet vekk fra huset, merket vi raskt at tørken av betonggulvet gikk i riktig retning.

Men dette er bare min mening.

Kjøper har opplyst at de i samme tidsrom foretok utbedring av dreneringen til en kostnad på kr 205 159. Det ble også innhentet pristilbud fra firma M. på kr 534 000 for innvendig utbedring. Av sistnevnte beløp dekket kjøpers husforsikring nødvendige utgifter på kr 360 405 for følgeskader.

Kjøper opplyste videre at som en følge av at etasjen i sin helhet var bygget opp på en ufagmessig måte, måtte hele etasjen rives ned til Leca-vegger. Dette ble ikke dekket av kjøpers husforsikring. Kjøper hadde ikke hatt midler til å engasjere utførende håndverkere, og gjorde derfor arbeidet ved egeninnsats. Arbeidet hadde pågått i store deler av 2020, og var nå ferdigstilt. Kjøper opplyste at det ville påløpe ytterligere kostnader til gjenoppbygging av terrassen. Kjøper har i den forbindelse innhentet et pristilbud datert 23.7.21 fra tømmer U. på kr 280 312 for oppføring av ny tilsvarende terrasse.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, grunnet tilbakeholdte opplysninger om bl.a. tidligere fuktavvik i kjelleren. Selger kjente eller måtte kjenne til dette. Det var også tilbakeholdt opplysninger om kjellerens oppbygging, herunder utvendig drenering og bortføring av takvann. Opplysningen om at takvann var ledet bort fra boligen var uriktig, jf. avhl. § 3-8. I alle tilfeller hadde boligen en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for utbedringskostnadene, oppad begrenset til kr 659 066, i tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Kjøper var bl.a. informert om at selger hadde utført arbeidene i kjelleren selv, og kjøper hadde overtatt risikoen for feil ved ufaglært arbeid. Boligens og dreneringens alder medførte at forholdet ikke var upåregnelig for kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Opplysningen om at takvann var drenert bort var uriktig, men innvirkningsvilkåret var ikke oppfylt, jf. avhl. § 3-8. Videre forelå det ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet fuktinntrenging i kjeller i en enebolig oppført i 1988/1989.

En enstemmig nemnd har kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda viser til sekretariatets grundige drøftelse av spørsmålet, og nemnda slutter seg til denne for alle forholdenes vedkommende. For så vidt gjelder spørsmålet om en kan gå ut fra at den uriktige opplysningen om at takvannet var drenert vekk fra boligen har virket inn på avtalen, så er det selskapet som har bevisbyrden for at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Det vises til sekretariatets vurdering:

Opplysningene om at takvannet var drenert bort fra huset, og at det ikke hadde vært nevneverdige utslag ved utført fuktsøking på innsiden av grunnmuren og på gulv i underetasje, kan i utgangspunktet gi en forventning om redusert risiko for eventuell lekkasje/vanninnsig/fukt inn i boligen. På den andre siden var det i tilstandsrapporten også opplyst at dreneringen hadde oppnådd minste forventede brukstid, og den var gitt TG 2 grunnet alder. Dette er opplysninger som trekker i retning av at det likevel kunne bli nødvendig med utbedringer/utskiftninger av dreneringen innen en ikke altfor fjern fremtid etter overtakelsen.

Nemnda slutter seg til denne drøftelsen, og er også enig med sekretariatet i at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt i denne saken. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på de risikoopplysninger som var gitt om dreneringen.

Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen konklusjon. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har ved vurderingen av dette spørsmålet delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Hødnebo – bemerk:

Flertallet viser til at utbedringskostnadene er høye, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 1 019 471, noe som er 17,89 % av kjøpesummen. Kjøpers boligforsikring har dekket kr 360 405 av kostnadene til innvendig oppbygging av underetasjen på kr 534 000.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, viser flertallet til sekretariatets drøftelse:

Den aktuelle boligen er fra 1988, og i tilstandsrapporten innhentet i forbindelse med salget var det opplyst at dreneringen var fra byggeår. Dreneringen var således 30 år gammel på avtaletidspunktet. I tillegg var det opplyst at normalt tid for utskiftning av drens-system med drensledninger var 20-60 år, at dreneringen hadde oppnådd minste forventede brukstid og at TG 2 var gitt grunnet alder. Det følger av retts- og nemndspraksis at når dreneringen er 30 år, er det påregnelig at den kan ha svakheter, se bl.a. LB-2015-44413 og FinKN 2017-300. Det var i utgangspunktet således ikke upåregnelig for kjøper at det kunne bli nødvendig med utbedringer eller utskiftning av dreneringen innen en ikke altfor fjern fremtid etter overtakelsen. Til dette kommer opplysningen i salgsprospektet og tilstandsrapporten om at boligen lå på en dels skrånende tomt med synlig fjell. Dette fremgikk også av bilder inntatt i salgsprospektet, hvor synlig fjell vist like utenfor den aktuelle kjelleren. Dette er forhold som kjøper følgelig var kjent med på avtaletidspunktet, og som trekker i retning av at det ikke var helt upåregnelig at det kunne være økt belastning på dreneringen. Se til sammenligning LB-2015-44413.

Opplysningene i salgsdokumentasjonen om at takvannet var drenert bort fra boligen og at det ved befaring ikke var registrert nevneverdige utslag etter fuktsøking på innsiden av grunnmuren og på gulv i underetasjen, trekker derimot i motsatt retning. Dette er opplysninger som i utgangspunktet kan tale for at det ikke var grunn til å forvente snarlig behov for utbedring/utskiftning av drens-systemet.

Flertallet slutter seg til sekretariatets drøftelse av betydningen av de ulike momentene. Flertallet viser også til at det var opplyst i tilstandsrapporten at det er *"dels synlig knasteplast rundet deler av boligen"*, noe som taler for at det ikke er observert knasteplast rundt hele boligen.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har flertallet kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, selv om utbedringskostnadene er høye. Flertallet har ved sin vurdering lagt særlig vekt på de risikoopplysningene som var gitt om dreneringen. I tilstandsrapporten var dreneringen gitt tilstandsgrad 2 og det var opplyst at den hadde oppnådd minste forventede brukstid. Slik flertallet ser det, var det i lys av dette påregnelig at det ville være nødvendig å utbedre dreneringen i nær fremtid. Opplysningene om at takvannet var drenert bort fra boligen, samt at det ved takstmannens befaring ikke var registrert nevneverdige utslag ved fuktsøk, er ikke egnet til fullt ut å oppveie de risikoopplysninger som var gitt om dreneringens beskaffenhet. Opplysningen om de foretatte fuktsøkene må for øvrig tolkes i lys av at tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er det laveste nivået, jf. tilstandsrapporten under punktet om *"Befaringen"*. Kjøper kunne følgelig ikke forvente at det var foretatt særlig omfattende fuktundersøkelser. Flertallet kan heller ikke se at det faktisk at det var opplyst om at selger hadde gjort arbeider i underetasjen, ga kjøper noen berettiget forventning om at det var gjort undersøkelser av dreneringens tilstand eller fungering.

Flertallet har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har under noe tvil kommet til at boligen var 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 vises til at utbedringskostnadene er høye og utgjør ca. 17,9 % av kjøpesummen. I tilstandsrapporten fremgår det at dreneringen ble gitt TG 2 på grunn av alder, og det var oppgitt at dreneringen hadde *"oppnådd minste forventede brukstid"*. Forventet brukstid ble oppgitt i et intervall på 20-60 år, og dreneringen var 30 år gammel. I mangel av konkrete risikoopplysninger ut over alder, må kjøper i henhold til ordinære levetidsbetraktninger kunne forvente en ikke ubetydelig restlevetid, i alle fall når det også tas i betraktning at fuktmålingene på innsiden av grunnmuren og på gulv i underetasjen ikke ga nevneverdig utslag. Tegn til svikt ved dreneringen vil normalt vise seg ved at fukt kommer inn gjennom grunnmur. Ovennevnte forhold ga således kjøper grunn til å forvente at dreneringen var velfungerende tross alder, og at dreneringen hadde en ikke ubetydelig restlevetid.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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