

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-226

11.3.2022

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Fukt i kjeller – 56 år gammel drenering (TG 2) – ikke videreformidlet opplysninger fra forrige salg? – omfattende følgeskader – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Stavanger oppført i 1962 ble solgt "som den er" for kr 4,9 mill., og overtatt av kjøper den 7.5.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst at dreneringen (TG 2) ble antatt å være fra byggeåret, at det ikke var synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, og at svakheter eller feil på drenasjen kunne gi fukt og saltutslag på innvendige overflater. Under visningen ble kjøper kjent med at det var bobler/saltutslag på en vegg i underetasjen. Etter overtakelsen oppdaget kjøper store fuktskader i kjelleren. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Det ble bl.a. vist til at megleren og takstmannen var de samme som da selger kjøpte boligen i 2013, og at det da ble gitt mer konkrete opplysninger om fuktproblematikk i underetasjen. Videre utgjorde utbedringskostnadene vel 25 % av kjøpesummen. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til risikopplysningen som ble gitt, samt at verken selger eller takstmannen hadde grunn til å tro at det var noen restfukt etter utbedring i regi av tidligere salgsledd i 2012. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 237 954, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Stavanger kommune oppført i 1962.

I prospektet ble boligen beskrevet som "*innholdsrik*" og "*kjekk*" med lyse farger og et moderne uttrykk.

I tilstandsrapporten ble samtlige bygningsdeler unntatt kjøkkeninnredningene og badet i underetasjen gitt TG 2. Om dreneringen fremgikk følgende:

Beskrivelse:

Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.

"Rom under terreng"

Drenasje og fuktsikring på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid. Slik at konsekvensen ved svekket eller feil på drenasjen og fuktsikringen kan gi fuktskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegg. Svakheter eller feil på drenasjen kan gi fukt og saltutslag på innvendige overflater. Oppforede gulv og innforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon og anbefales ytterligere kontrollert med tanke fare for fukt mellom trevirke og grunnmur.

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 ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Ved mangel av grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmur, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren og forårsaker fukt i nedre del av påforet yttervegger i kjeller. TG 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2013, og at selger hadde bodd i boligen i 4 år. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen hadde selger krysset av "Ja" og skrevet "Se takst rapport". Selger hadde videre opplyst om "Sjelden tilfelle av maur i kjeller" og at et bad/våtrom var "Utført av tidligere eier".

Ifølge selger, ble fukt i kjelleren diskutert med kjøper på visning. Selger har forklart at kjøper redegjorde for hvordan hun ville bruke en metode med elektroder for å bli kvitt fukten, og at det var tiltenkt tiltak ved dreneringen. Kjøper har forklart at det kun var én vegg i kjelleren som hadde bobler/saltutslag som ble diskutert på visning. Kjøper hadde planer om å utbedre dreneringen på sikt, men hadde ingen forventning om at dreneringen måtte utbedres før kjøpet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.4.18, og overtatt av kjøper den 7.5.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper fuktproblematikk i kjelleren. Det ble reklamert selskapet den 14.8.18. Kjøper kontaktet deretter takstmann H. for befaring og vurdering av forholdene, som beregnet utbedringskostnadene til kr 80 000 inkl. mva. Rapporten ble senere revidert. Kjøper innhentet også boligsalgsrapporten fra selgers kjøp av boligen i 2013.

Etter nærmere undersøkelser og delvis utbedring av forholdene ble det sendt et samlet oppdatert krav til selskapet. Kjøper fremla revidert rapport fra takstmann H., en beskrivelse/rapport vedrørende badet i underetasjen fra murerfirma W., et pristilbud på snekkerarbeid, malearbeid, el-arbeid og en skyvedør fra firma D., en kostnadssammenstilling fra firma R., samt totalt seks fakturaer fra firmaene K. og M. Entreprenør.

I den reviderte rapporten fra takstmann H. sto det bl.a.:

PÅVISTE FEIL OG MANGLER - FUKTSKADER I VEGGER I UNDERETASJE

(Kjøper) hadde rekvirert K. AS til å åpne vegger i underetasjen før befaringen. (...) Det ble påvist fuktighet i vegger i trappegang, stue og soverom ved befaringen. Det ble også påvist kalkutslag i stue, gang, trappegang i midtbærevegg i underetasjen, også ved pipe ble det påvist kalkutslag.

Fuktskader i vegger i underetasjen er ikke lokalisert til et sted, men er gjentakende over hele underetasjen. (...)

Etter avtale (...) gjennomfører undertegnede en ny befaring 16.06.2020.

Ved befaringen 16.06.2020 opplyser (kjøper), at hun har rekvirert (..) M. Entreprenør AS til å utbedre dreneringen rundt boligen. (...) Det blir også påvist at det er større skadeomfang i underetasjen ved befaringen 16.06.2020, enn ved befaringen 30.08.2018.

(...)

KONKLUSJON

Fuktskader i vegger i underetasjen har pågått fra 2012. Dette framgår av skadetakst utarbeidet fra R. AS i 2012.

Hovedårsaken til skaden er etter undertegnades vurderinger luftlekkasje fra grunnen som gjør at fukt trenger inn i utforet vegg. Fuktig luft kommer opp mellom vegg og betonggulv. Kalkutslag i midtbærevegg fra byggeår skyldes at fundamentet til veggen trekker til seg fuktighet fra grunnen.

I mail og pr telefon opplyser M. Entreprenør AS at gammel drenering var plassert for høyt i forhold til gulvet i underetasjen. Dette har medført at grunnvann ikke har blitt ført bort tilstrekkelig og fuktighet har lettere trengt inn i underetasjen.

Selskapet innhentet deretter en rapport fra takstmann C.:

KONKLUSJON

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon, samt befarings av eiendom så konkluderes det at kjelleren har hatt en sviktende fuktsikring og drenering som over tid har utviklet seg og medført typiske fuktskader i kjelleren. Dette har sannsynligvis pågått over lang tid, og dels blitt synliggjort ved første kjente skade i 2012 (ref rapport R. 2012). Det konkluderes videre at ny utvendig drenering var riktig tiltak for å hindre utvikling av fuktskader, og at det er nødvendig med innvendige tiltak for å utbedre avdekkede skader.

Takstmann H. og takstmann C. viste til tilbud og fakturaer fra K. AS, M. Entreprenør og R.

Kjøper har fremlagt salgsdokumentene fra da selger kjøpte boligen, hvor det bl.a. fremgikk at skade i deler av treverk i kjeller som følge av fukt var utbedret av en tidligere eier, men at faren for tilsvarende fukt i gjenværende konstruksjoner var til stede.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Selger har opplyst til selskapet at de har gitt beskjed om alt de viste om fukt i kjeller til kjøper i forbindelse med salget, og at fukt ble diskutert med kjøper under både visning og overtakelse. (...) Vedrørende skader som er utbedret av tidligere eier 2012, eier før selger, har selger og deres representanter opplyst at de var i den tro at dette var utbedret (...)

Kjøper har opplyst at utbedringskostnadene utgjorde totalt kr 1 237 954.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at megleren og takstmannen ved salget var de samme som solgte boligen til selger i 2013, og at det ble gitt mer konkrete opplysninger om fuktproblematikk i underetasjen i 2013. Ved salget i 2018 hadde man begrenset seg til å gi helt generell informasjon om muligheten for fuktproblematikk i underetasjen. Uansett hadde boligen en vesentlig mangel, og kjøper viste bl.a. til FinKN 2019-271.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 1 237 954, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger trodde at skadene var utbedret av tidligere salgsledd, og at selger ga de opplysningene de kunne gi. Da takstmannen befarte boligen ved salget i 2017 var det ingen tegn til "restfukt", og det var da grunn til å tro at utbedringene var tilfredsstillende. Uansett var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt, og boligen hadde heller ingen vesentlig mangel. Når skadeårsaken var påregnelig, var heller ikke følgeskadene upåregnelige, jf. LH-2013-51017.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger eller selgers kontraktsmedhjelpere ga mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at kjøper, i motsetning til selger, hadde positiv kunnskap om faktiske fuktskader ved sitt kjøp. Sekretariatet mente at det ikke ville virket inn på avtalens innhold dersom opplysningene fra boligsalgsrapporten fra 2013 hadde blitt videreformidlet til kjøper. Sekretariatet fant videre at størstedelen av de påberopte utbedringskostnadene ikke knyttet seg til relevante avvik. Selv om sekretariatet ikke utelukket at følgeskadene var større enn hva som rimeligvis kunne påregnes, mente sekretariatet at skadeomfanget ikke var så upåregnelig at dette i seg selv kunne begrunne mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering om at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn. Det legges særlig vekt på at opplysningene fra salget i 2013 i det alt vesentlige er gjentatt, samt det forhold at kjøper i herværende sak hadde positiv kunnskap om en faktisk fuktskade – og ikke bare om fare for fuktskade.

Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, har nemnda vært noe mer i tvil. Som sekretariatet har gjort gjeldende, kan vesentlighetskravet tenkes oppfylt der skadeårsaken er påregnelig, men skadefølgen er upåregnelig. Nemnda er enig i at vurderingene i FinKN 2015-205, FinKN 2020-817 og FinKN 2020-953 er relevante, og viser her til sekretariatets uttalelse:

Skadene er samtidig store, og som det fremgår av bl.a. FinKN 2015-205 og FinKN 2020-953 kan det under omstendighetene foreligge en vesentlig mangel der skadeårsaken er påregnelig, men skadeomfanget er helt upåregnelig. I FinKN 2015-205 kom nemndas flertall kom til at den upåregnelige skadefølgen etter svikt fra en 30 år gammel drenering utgjorde en vesentlig mangel.

Flertallet uttalte bl.a. at:

"Flertallet, (...) mener at det må skilles mellom det utvendige og det innvendige. At det kan bli nødvendig å skifte en 30 år gammel drenering, er noe kjøperen måtte forvente. Flertallet viser i den sammenheng til opplysningen om levealder (20-60 år) i boligsalgsrapporten. Opplysningen om den tidligere fuktskade er også en risikoopplysning. Det spesielle i denne saken er imidlertid de innvendige skader dreneringssvikten har ført til – på badet og et soverom.

Kostnadene til utbedring utgjør ca. kr 480 000 som er 5,9 % av kjøpesummen, og disse skader fremstår som så særegne at det ikke er noe kjøper flest forventer. Etter flertallets oppfatning er eiendommen på dette punkt i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med."

Nemndssaken og nærværende sak har det til felles at det er skader på et innvendig baderom (dette med TG 1). Videre er utbedringskostnadene knyttet til følgeskadene i nærværende sak høyere – og boligen billigere – enn i nemndssaken. Samtidig må det bemerkes at det i nemndssaken var benyttet mulitmurelementer – en spesiell type konstruksjon som er særlig fuktutsatt. Videre var ikke boligen i nemndssaken tilstandsvurdert, og kjøperen hadde ikke fått tilsvarende klare og omfattende risikoopplysninger. Det påpekes også at boligen i nemndssaken var markedsført som "staselig" og "påkostet", og med at "smarte og solide materialvalg (bidro) til en ubekymret hverdag". Tilsvarende momenter gjør seg ikke gjeldende i den aktuelle saken, hvor boligen kun med enkelte unntak ble tilstandsvurdert til TG 2.

Vi vurderer også risikoopplysningene i saken som større enn i FinKN 2020-953, som gjaldt en 43 år gammel bolig med TG 2-drenering. I denne nemndssaken ble det etter overtakelsen avdekket fuktskader i samtlige gulv i underetasjen, inkl. fukt-/råteskader i bunnsviller og lekter. En enstemmig nemnd fant saken vanskelig, men kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel. Selv om det forelå store følgeskader, var ikke misforholdet mellom boligens forventbare og faktiske stand utvilsomt.

Det vises også til FinKN 2020-817, hvor en taklekkasje hadde medført følgeskader på et baderom fra 2012. Nemnda bl.a. uttalte at:

"Nemnda viser til at det ble gitt adskillige risikoopplysninger om takkonstruksjonen i salgsdokumentene, samt til at boligen altså var 91 år på kjøpstidspunktet. Av klagen til nemnda fremgår det også at det "er riktig at kjøper på visning observerte svikt/kollaps av skiferstein på takflate mot terrasse samt våt flekk i tak på loftsbod, og gjorde selger oppmerksom på at dette ikke var nevnt i tilstandsrapporten". Dette må tillegges en ikke helt ubetydelig betydning for hva kjøper måtte forvente – også for så vidt gjelder eventuelle følgeskader.

Nemnda er i og for seg ikke uenig i at følgeskadene i denne saken til dels ligger utenfor hva som i alminnelighet kunne forventes, men nemnda er enig med selskapet i at følgeskader som sådan ikke uten videre kan trekkes inn i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. At selger i relasjon til vesentlighetsvurderingen eksempelvis ikke hefter for omfattende eller atypiske følgeskader for en mangel som i seg selv ligger innenfor det påregnelige, er også naturlig ut fra rene adekvansbetraktninger."

Vesentlighetsvurderingen blir under enhver omstendighet konkret, og sekretariatet har kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel i denne saken. Selv om vi ikke utelukker at følgeskadene er større enn hva som rimeligvis kunne påregnes, finner vi ikke at skadeomfanget er så særegent og upåregnelig at dette i seg selv kan begrunne mangelsansvar etter denne bestemmelsen.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme resultat. I lys av risikoopplysningene som ble gitt i salgsdokumentene og under visningen mener nemnda at skadeomfanget ikke kan anses som så særegent og upåregnelig at vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Det foreligger derfor heller 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 Alexander Venås (forbrukerrepresentant).