

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-344

11.4.2022

HDI Global Specialty SE

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

Fukt i kjeller – manglende opplysning om ufagmessig utbedring av taknedløp – annen skadeårsak? – avhl. § 3-7.

enebolig i Skien fra 1986 ble solgt "som den er" for kr 3 375 000, og overtatt av kjøper 20.12.17. Ved salget ble det opplyst om en tidligere lekkasje ved at taknedløpet hadde glidd fra hverandre, men at dette var utbedret. Takrenner ble gitt TG 1, mens dreneringen ble gitt TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper vanninntrenging i kjelleren. Da kjøper skulle utbedre skaden ble det avdekket at selger hadde utbedret taknedløpet ved å tape delene sammen. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om ufagmessig utbedring av drenering/taknedløp. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 356 368, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Skien kommune oppført i 1986.

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

Drenering – TG 2

Beskrivelse: Nedgravd drenssystem er ikke synlig, men ut fra boligens alder og normal byggeskikk for perioden, antas det å være perforerte drencrør av plast. Utvendig fuktsikring av grunnmur med platon grunnmurspapp.

Vurdering: Det ble på befaringen ikke gitt opplysninger om utskifting av drenering. Det ble ikke gjort observasjoner som tilser at dreneringen ikke opprettholder tiltenkt funksjon. TG settes med bakgrunn i alder og levetidsbetraktninger.

Levetid: ifølge NBI er normal levetid for nedgravd drenssystem 20-60 år. Påsmurt utvendig fuktsikring vil forvitte over tid, avhengig av påvirkning fra elementene. Taknedløp ført ned i grunnen fordrer at vannet siles for organisk materiale. Drenssystemets levetid er sterkt avhengig av plassering av og beskaffenheten på fundamentene og tilfylte masse, om det er brukt filterduk, mengden og typen på tilførte finstoffer fra grunnen og gjennom tilkoblede taknedløp m.v.

Renner, nedløp og beslag – TG 1

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i lakkert stål fra byggeår

Vurdering: Takvannet er ført ned i drencrør. Eier opplyser at det tidligere har vært en lekkasje knyttet til at taknedløpet har glidd fra hverandre, men at det er utbedret. Renner og nedløp framstår i god stand, uten registrerte vesentlige mekaniske skader. Det kan allikevel forekomme mindre utettheter i skjøter og sammenføyninger, uten at dette ble oppdaget på befaringsdagen.

Rom under terreng – TG 2

Beskrivelse: Trevegger i kjeller er under terreng. Det er bare en liten del av kjellerveggene som har synlig grunnmur, resten av overflatene er innkledde.

Vurdering: Noe synlig saltutslag på nedre del av kjellervegg i innvendig bod. Det anses ikke som unaturlig, ingen forhøyede fuktverdier ble målt på befaringsdagen. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon. Med det menes og formidle at selv om det ikke måles fukt med skadelige verdier eller observeres sopp og råte, kan dette ligge skjult inne i lukkede konstruksjoner. Uinnkledde vegger bør helst forbli uinnkledde. TG settes med bakgrunn i alder på drenering, og innkledde vegger.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden byggeår. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, hadde selger kryssset "ja" og opplyst:

Det har vært noe innsig i vegg hjørne stue kjeller etter at taknedløp under bakken var glidd fra verandre. dette er utbedret og reparasjon innvendig utført på enkleste måte. Byttet spikerslag, isolasjon og felt inn ny plate i bunn av vegg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 375 000 ved kjøpekontrakt datert 15.12.17, og overtatt av kjøper den 20.12.17.

Ifølge kjøper ble det våren 2018 avdekket svikt ved dreneringen og en påfølgende vannskade og vanninnsig i kjelleren. Det ble reklamert over forholdet den 20.6.18.

Det ble innhentet skaderapport fra takstingeniør N. datert 30.5.18:

Skadeforløp

Ved befaring er det avdekket "fritt" vann på gulv. Det ligger laminat på gulvet og som har fått lamellslipp og ved berøring av laminat "kjernen" er det vann. Fukt-indikatoren viser høy indikasjon på fukt langs vegg med redusert verdi utover gulvets flate. Fuktmåling i trevirke viser full metning flere plasser ved nederste lekte på vegg (bunnsvill).

Det er i rapporten opplyst at det har vært lekkasje tidligere som er utbedret. Rekvirent opplyser at området var tildekt med veggseksjon, møbler og gulv teppe og derfor var dette ikke synlig for dem før overtakelse. Utbedring metoden er ikke beskrevet, og ved befaring er det verifisert "fritt" vann på gulvet under gulvlaminat. Laminat har lamellslipp og tydelig skader etter fukt over tid. I egenerklæringen er det opplyst om tidligere skade som er utbedret. Baderoms flis har sprekker i gulv som gir indikasjon på feil. Ved utarbeidelse av tilstandsrapport som ligger til grunn ved kjøp/salg av boligen, skulle dette området dermed vært undersøkt av takstmann og laminat skaden skulle da vært avdekket ved bruk av fuktsøk og eller visuell besiktigelse. Ved fuktsøk på bademorsgulvet i kjeller ble det verifisert høy fuktindikasjon mot ytterveggen og lavere fuktindikasjon kun 1 meter fra vegg. Dette gir klar indikasjon på fukt inntrengning ved yttervegg.

Ved fraflytting hvor møbler, veggseksjon og tepper fjernes er det sannsynlig at dette vil være synlig for alle og skulle da vært informert om.

Skadeårsak

Vann kommer fra utsiden. Ved normal oppbygningen er kjeller mur satt på fundamenter. Utvendig grunnmurplast skal gå forbi overgangen kjellermur/fundament og ha underliggende drenering, for å sikre rommet mot vanninntrengning.

Avdekket vann på gulvet og nederste del av kjeller veggen gir indikasjoner på at vann kommer inn ved overgang fundament og yttervegg og at dreneringen ikke er tilstrekkelig.

Skadeomfang

Innvendig:

- Gulvlaminat er skadet.
- Vegg plater på yttervegg mot terreng er skadet.
- Nederste deler av isolasjon fuktig fra utvendig vann.

Utvendig:

- Drenering har ikke sin tiltenkt funksjon.

Konklusjon

Kjeller med yttervegg mot terreng har vannskader etter lekkasje over tid, og lekkasjen er aktiv. Vannlekkasjen er vann som kommer fra utsiden pga sviktende fuktsikring. Gulvlaminat har synlige fuktskader lett tilgjengelig. Fuktsøk med Protimer MMS viste klare fuktindikasjoner på gulv mot ytterveggen i kjellerstue og bad, som skulle vært avdekket ved utarbeidelse av tilstandsrapport.

Selskapet avsto kjøpers krav med henvisning til at det bl.a. var reklamert for sent.

Kjøper startet utbedring av forholdet vår/sommer 2020. I den forbindelse ble det avdekket at taknedløpet som gikk under terreng var teipet sammen. Kjøper sendte et nytt krav til selskapet den 20.8.20, hvor det fremgikk:

Metode for utbedring utvendig er ikke oppgitt og det må da legges til grunn at den skal holde faglig god standard. Det påvises bruk av tape på taknedløpene. Dette er ikke en "utbedring", men en ufagmessig og midlertidig løsning på et større problem. Det er således ikke foretatt noen "utbedring".

Drenering og utvendig arbeid ble utbedret til en kostnad på kr 267 738. Kostnadene for innvendig arbeid ble estimert til kr 88 630.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger ga mangelfulle opplysninger om ufagmessig utbedring av drenering/taknedløp og en pågående lekkasje i kjeller som kjøper hadde grunn til å få, og at selger ga uriktige opplysninger om arbeid som var utført på drenering/taknedløp. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 356 368, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at kjøper hadde tapt retten til å gjøre mangelskrav gjeldende som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Uansett var selskapet av den oppfatning at det ikke var grunnlag for ansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet stilte spørsmål ved om reklamasjonsfristen var overholdt, jf. avhl. § 4-19, men kom til at det uansett ikke var sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har funnet saken noe krevende, og kan slutte seg til sekretariatets vurdering av at kjøper i begrenset grad har bidratt til faktiske opplysninger om hendelsesforløpet. Nemnda er enig med sekretariatet i at reklamasjonsspørsmålet er noe tvilsomt, men har ikke funnet det nødvendig å konkludere på dette punktet.

Nemnda har uansett kommet til at kjøper ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort årsakssammenheng mellom det påberopte mangelsforholdet og den utbedringen som selger foretok på takrennene/taknedløpet – og som anføres å utgjøre en opplysningssvikt. De fremlagte bildene i saken trekker i retning av at aluminiums-tapen i stor grad oppfylte sin funksjon. Nemnda kan ikke se at bildene underbygger at det har lekket fra rørene, og takstmann N. har heller ikke uttalt at det var akkurat dette som har medført problemene med fuktinnslag i kjeller/dreneringen. Ettersom saken er sparsommelig opplyst, må bevisvilen omkring dette – herunder om det kan være tale om flere samvirkende årsaker, eller lignende – gå utover kjøper.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).