

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-424

9.5.2022

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

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

Feil ved 32 år gammel drenering – TG 1 – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Tysvær kommune oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 2,77 mill., og overtatt av kjøper 16.11.20. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var det opplyst om drenering fra byggeåret, og at normal levetid for drenering var 20-60 år. Det ble videre opplyst at det ikke var synlige tegn til at dreneringen ikke fungerte tilfredsstillende, men gjort oppmerksom på at dreneringen ble svekket med tiden. Dreneringen var gitt tilstandsgrad (TG) 1. Rom under terreng ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at det ved tilfeldige stikkprøver ikke ble registrert fuktkvoter som førte til skade i konstruksjonen. I ettertid av overtakelsen åpnet kjøper på grunn av vond lukt veggkonstruksjonen i bodene i kjelleretasjen, og etter noen dager observerte kjøper at vann strømmet inn utenfra. En fagkyndig konkluderte med at dreneringen mest sannsynlig hadde blitt tett. Kjøper anførte at selgers takstmann hadde holdt tilbake opplysninger om at dreneringen måtte skiftes ut, samt at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, under henvisning til dreneringens alder og øvrige opplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 540 475, erstatning for kostnader til advokatbistand, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig i Tysvær kommune oppført i 1988.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens innledende konklusjon opplyst følgende:

Hoved inntrykket er at det meste av arbeidet er fagmessig utført og at det er materialvalg av god kvalitet. Det er ingen vesentlige anmerkninger i rapporten. men begrenset gjenværende levetid på enkelte bygningsdeler.

For øvrig vises til rapportens beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og tilhørende levetidsbetraktninger

Dreneringen var gitt tilstandsgrad (TG) 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret.

Grunnmuren er beskyttet med grunnmursplast ifølge forrige eier.

Vurdering

Det er ingen synlige tegn til at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende. Det gjøres oppmerksom på at dreneringen blir svekket med tiden.

Levetid

Normal levetid på drenering er i følge Sintef Byggforsk 20 - 60 år.

Rom under terreng var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Underetasje har utforede vegger mot grunnmur

Vurdering

Det er ved tilfeldige stikkprøver ikke registrert fuktkvoter som normalt skal fore til skade i konstruksjon.

Det var på befaringsdagen lagret esker og diverse gjenstander i boder i underetasjen. Kontroll og stikkprøver av fuktmålinger er kun foretatt på tilgjengelige steder.

Utforede vegger mot terreng er objektivt sett, imidlertid å betrakte som en risiko for skjulte skader.

Drenering og fuktsikring på utsiden har begrenset levetid, og feil kan gi fuktskader på utforede vegger.

Skadene kan utvikle seg før fukt oppdages på overflaten i rommene.

Det ble imidlertid registrert vann på gulvet i rom som tidligere har vært til minirensesanlegg.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at de kjøpte boligen i 2017. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,77 mill. ved kjøpekontrakt signert 16.10.20/22.10.20, og overtatt av kjøper 16.11.20.

På grunn av vond lukt åpnet kjøper veggkonstruksjonen i bodene i kjelleretasjen. Etter noen dager observerte kjøper at vann strømmet inn utenfra. Det ble fremsatt reklamasjon overfor selskapet 19.4.21 og 22.4.1.

Takstmann I. gjennomførte befaringer 19.4.21 og 31.9.21. Fra rapport datert 9.9.21 hitsettes:

Problemet: Fukt i underetasje/ 1 etasje. Etter at eiere hadde revet veggen så var nedre del av reisverket svært fuktig og råttent samt at vann kom inn igjennom grunnmur. Nåværene eiere oppdaget dette en stund etter at huset var kjøpt og de kjente en spesiell lukt. Da reiv de veggen og oppdaget at det var både vann og fukt der. Det var lagt papp under bunnsvill på innforet trevegg. Dette gjør at bunnsvill ikke trekker opp fukt fra grunnen. Det var også montert plastikk på innsiden som har forhindret veggen i å tørke. Innforet innervegg er laget sånn man gjorde det på den tiden.

Grunnmuren er i betong 20 cm men vann kommer inn ca på midten. Det ligger mye fukt/ vann nede i sprekk på innsiden av grunnmur der bunnsvill på innforet innervegg var plassert. Gulv inne er støpt inntil denne veggen og det ligger isopor under betongen.

Skadeomfang: Påforet innervegg i tre måtte rives pga fukt og råteskader. Det er også mest sannsynlig fukt mellom innforet trevegg og betong yttervegg der det er bad og gang med trapp også. Det ble påvist noe høyere fuktutslag målt med Protimeter på bad langs gulv som går med yttervegg enn lengre inne på gulvet.

Det ble også registrert fuktmerker/ skjolder på innside av grunnmur lengre mot øst inne i bod for tidligere kloakktanker. Dette rommet går lengre ned enn huset men en del av fuktmerker var i samme høyde som grunnmur. Det var endel fukt i bunn av dette rommet men dette er opplyst om i vedlagt tilstandsrapport. Tomta skråner mye ned mot nord og derfor liten sannsynlighet for at det er lommer i tomta eller jordfukt fra grunnen som har forårsaket dette.

Konklusjon: Huset bør dreneres på nytt for å unngå fremtidig fuktinntrengning. Eksisterende drenering har mest sannsynlig blitt tett.

Utbedringskostnadene ble estimert til totalt kr 505 000 inkl. mva., hvorav kr 200 000 knyttet seg til riving og montering av terrasse, trapp og betongfundamenter, samt demontering og legging av belegningsstein. Dreneringsarbeidene ble estimert til kr 260 000. Kostnadene for innvendig utbedring ble estimert til kr 24 000. I tillegg kom kr 21 000 for rigg og drift. I juni 2021 oppdaget kjøper at spotter måtte utbedres for kr 28 475.

Ifølge selskapet har selger opplyst at de ikke hadde kjennskap til forholdene, og at de ikke har gjort utbedringer på de bygningsdelene det var reklamert over.

Kjøper har anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av at takstmannen kjente eller måtte kjenne til at dreneringen måtte skiftes ut. Kjøper har videre anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde 18,6 % av kjøpesummen, og at opplysningene som ble gitt om dreneringen i tilstandsrapporten på ingen måte kunne anses som dekkende for dagens situasjon. Til sammenligning ble det vist til LB-2004-55104.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 533 475 og for kostnader til fagkyndig bistand på kr 7 000. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning for kostnader til advokat. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente fra én måned etter første påkrav, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at det ble gitt et stort omfang av risikoopplysninger i salgsdokumentene, herunder om dreneringen og de ulike rommene i underetasjen. Det ble videre vist til at det var tale om en 33 år gammel drenering som trolig har sviktet, og selskapet anførte at det måtte være helt påregnelig at det måtte gjøres arbeid med denne, jf. LF-1997-202, LB-2017-89636 og LA-2009-106623.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det var grunnlag for mangelsansvar som følge av takstidentifikasjon etter avhl. § 3-7. Sekretariatet viste i hovedsak til at det ikke var sannsynliggjort at det forelå synlige skader eller indikasjoner på at dreneringen ikke fungerte på tidspunktet for takstmannens befaring. Sekretariatet kom videre, under noe tvil, til at det heller ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, verken for selger eller selgers takstmann. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Sekretariatet har i sin vurdering, under noe tvil, kommet til det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende i oppsummeringen:

Sekretariatet bemerker at vurderingen har budt på noe tvil. På den ene siden var dreneringen gitt TG 1, og den kunne potensielt ha fungert i mange flere år. På den andre siden var dreneringen av en alder hvor det er påregnelig at det oppstår utbedringsbehov, og årsaken til at dreneringen har sviktet synes å være alminnelig elde og slitasje. Vi påpeker at bestemmelsen er ment å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom faktisk og forventbar stand. Etter vår vurdering foreligger det ikke et slikt åpenbart misforhold i denne saken, og dermed ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har også vært i adskillig tvil. Utbedringskostnadene knyttet til dreneringen er estimert til kr 505 000, hvilket tilsvarer over 18 % av kjøpesummen. Dette er et betydelig beløp. Dreneringen var gitt TG 1, og klart nok egnet til å gi en forventning om at dreneringen fungerte fint. Det ble også eksplisitt gitt uttrykk for at det ikke ble avdekket synlige tegn til at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende. Nemnda viser videre til at det ikke er funnet noen forklaring på hvorfor dreneringen har gått tett, og det fremstår etter nemndas syn usikkert om alminnelige elde/slitasje virkelig er årsaken. Nemnda legger til grunn at drenering rundt nyere boliger i alminnelighet kan forventes å vare noe lenger enn eldre boliger, jf. også LB-2004-55104, der det legges til grunn vesentlig lengre levetid for dreneringer bygget etter 1980:

Lagmannsretten legger etter bevisførselen til grunn at et dreneringsanlegg rundt et bolighus – hvert fall fra 1980 – som den store hovedregel er bygget for å vare i minst 40 år, normalt atskillig lenger. Enkelte stedlige forhold kan tilsa at dreneringsanlegget må utskiftes allerede etter 20 år, men lagmannsretten legger til grunn at det da er tale om ekstreme påvirkningsforhold.

I dette tilfellet var boligen altså fra 1988. Nemnda er videre usikker på det er naturlig å vektlegge særlig mye i forventningsvurderingen for selve dreneringen at rom under terreng ble gitt TG 2. Etter en samlet vurdering, og under tvil, har nemnda kommet til at det foreligger et utvilsomt forventningsavvik og dermed en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det legges avgjørende vekt på utbedringskostnadens omfang sett opp mot angivelsen av TG 1, og fraværet av risikoopplysninger om dreneringen.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, finner nemnda at det må foretas et betydelig fradrag for den standardheving som en helt ny drenering vil innebære. Nemnda mener at passende prisavslag kan settes til kr 250 000, som også inkluderer utgifter til sakkyndig.

Nemnda finner ikke at mangelen kan sies å ligge innenfor selgers kontroll, og erstatningsansvar etter avhl. § 4-14 for kostnader til advokat tilkjennes ikke.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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