

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-609

5.7.2022

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

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

Feil ved 21 år gammel drenering rundt garasje – TG 2 – uklar skadeårsak – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Nannestad kommune oppført i 1999 ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.12.19. Ved salget ble det i tilstandsrapporten opplyst at levetiden på drencsystem var avhengig av utførelse og grunnforhold. Dreneringen ble gitt TG 2 på grunn av alder. Etter overtakelsen opplevde kjøper vanntrengning i garasjen som en følge av feil med dreneringen. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til boligens alder og den angitte tilstandsgraden, som tilsa at det var påregnelig at dreneringen kunne ha behov for utbedring. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper krav om prisavslag på kr 266 990, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Nannestad kommune oppført i 1999.

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

Grunn og fundamenter – Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgrad ikke vurdert.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betongdekke antatt isolert i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Tilstandsgrad ikke vurdert.

Grunnmur – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse: Grunnmur i antatt støpt betong.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at innvendig utføring av kjellervegger og oppføring av kjellergulv alltid er en risikokonstruksjon som bør aktes over tid. Det er ikke registrert sprekker, riss eller andre tegn til setningsskader som ansees å ha noen konstruksjonsmessig betydning.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 2.

Drenering – Enebolig

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

Drenering

Beskrivelse: Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

(Bilde) Synlig grunnmursplast. (Bilde) Synlig grunnmursplast.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Drensssystem er fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunnen er total utførelse ikke mulig å konstatere. Grunnmursplast er observert men klemlist mangler og bør etableres. Dreneringen antas å være i henhold til regler og forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygget.

Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drenerør.

Levetiden til drensssystem er avhengig av utførelse og grunnforhold. Godt vedlikehold av som rensing av takrenner og spyling av drensledninger forlenger levetiden. Grunnet alder på befaringsdagen vurderes etter dette til Tg 2.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2012. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig eller fuktmerker i underetasje/kjellere, hadde selger svart "nei". Selger hadde også svart "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. garasje.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.12.19, og overtatt av kjøper den 8.5.20.

Kjøper reklamerte til selskapet den 4.2.21 etter å ha avdekket feil og mangler ved dreneringen til garasjen. Ifølge skaderapport av 3.9.21 utarbeidet av takstmann J. skyldtes vanninntrenging i garasjen sannsynligvis en kombinasjon av nedbørsvann som kom inn gjennom garasjeåpning, og vann som trengte inn gjennom utettheter i vegg eller overgang gulv-vegg. Fra rapportens konklusjon siteres:

Vann som trenger inn gjennom garasjeåpning skyldes utilstrekkelig funksjonell slukrenne, samt at støpt innkjørsel mellom slukrenne og garasjeåpning har fall mot garasjeåpning. Slukrenne må vedlikeholdes, spyles og inspiseres.

Vann som trenger inn gjennom utettheter skyldes trolig at dreneringen ikke klarer å holde mark- og grunnvann på et tilstrekkelig lavt nivå ved nedbør. Det er naturlige løsmasser av torv og myr i området og det er høy grunnvannstand. Drensledning og overvannsrør inspiseres. Husedrenskum inspiseres og eventuelt utbedres. Sannsynligvis må drenering utbedres langs vestlig og sørlig side av garasje – som inkluderer oppgraving, utbedring/utskifting av drenerør og knotteplast, igjenfylling med drenerende masser og jordoverdekning. Fallet på belegningsstein på vestsiden av huset må utbedres.

Det anbefales å utføre arbeider etter tilbud fra E. Anlegg AS + enkelte tilleggsarbeider.

Det ble fremlagt pristilbud fra E. AS på kr 240 740 inkl. mva. I tillegg kom kostnader for diverse tilleggsarbeider på kr 26 250. Kjøper har også fremlagt bilder og video.

N. AS besvarte i e-post av 16.2.22 spørsmål fra kjøpers advokat om en utbygging i nærområdet kunne ha medført en økt belastning for boligens drenering:

Da har vi mottatt rapport på poretrykk. Utbyggingen på B. har ikke gitt økt grunnvannstand ihht. rapport. Trenden er nedadgående de siste 16 månedene.

Endringen som er registrert i rapporten kan godt være pga sesongvariasjoner i været.

Rapporten bekrefter uansett at utbyggingen ikke har medført en økt belastning for dreneringen på den nevnte adressen.

Kjøper har anført at vanntrengning i garasje som en følge av feil ved dreneringen utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har blant annet vist til at det ikke ble gitt noen indikasjoner i salgsdokumentene på at dreneringen ville svikte i nærliggende fremtid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 240 740, samt forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har anført at vilkårene for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum ikke var oppfylt. Selskapet viste til at kjøpers forventning var en 21 år gammel drenering med TG 2, som tilsa at det var påregnelig for kjøper at dreneringen kunne ha behov for utbedring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøper måtte være forberedt på at det kunne være nødvendig med utbedringstiltak som en følge av boligens alder og den gitte tilstandsgraden. Det forelå dermed ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet bl.a. svikt ved deler av dreneringen rundt garasjen på en bolig oppført i 1999.

Utbedringskostnadene utgjør etter det opplyste omkring 6,3 % av kjøpesummen, og nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Dette synes heller ikke bestridt, gitt at man legger til grunn at alle utbedringskostnadene er nødvendige.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, heter det i sekretariatets vurdering:

I salgsdokumentasjonen var det opplyst at dreneringen var fra byggeåret, og således 21 år gammel på kjøpstidspunktet. Drenering har en forventet levetid på 20-60 år, jf. Sintef Byggforsk. Selv om dreneringen var innenfor det intervallet for når oppgradering og utskiftning kan være nødvendig, vil alderen isolert sett ikke entydig tilsi at kjøperne måtte være forberedt på svikt i dreneringen, selv om dreneringen nærmet seg en ikke ubetydelig alder. Se til sml. FinKN 2017-108. På den andre siden ble dreneringen i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad (TG) 2, samt opplysninger om manglende klemlist. TG 2 representerer "middels kraftige symptomer" på tilstandssvekkelse, dvs. en større grad av risiko for direkte skader og følgeskader.

Når dreneringens alder og tilstandsgrad ses i sammenheng, er sekretariatet under tvil kommet til at kjøper måtte være forberedt på at det kunne være nødvendig med utbedringstiltak. Sekretariatet finner det videre av betydning at det ikke er nødvendig med full utskiftning av dreneringen. Se nemndas betraktninger i bl.a. FinKN 2020-801. Etter sekretariatets vurdering er dreneringssvikten således ikke tilstrekkelig stor og upåregnelig sett hen til opplysningene som forelå ved salget til at det foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette.

Nemnda tilføyer at den har funnet det krevende ut fra sakens dokumenter å ta stilling til årsaksforholdene i saken, herunder hvor omfattende utbedringstiltak som er nødvendige. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er endelig avklart hva som er årsaken til vanninnslaget i garasjen. Det er sannsynliggjort at slukristen foran garasjeåpningen ikke fungerer som tilsiktet, noe som tidvis medfører vanninnslag i garasjen. Slukristen bør vedlikeholdes, spyles og inspiseres, jf. skaderapport 3.9.21 fra takstmann J. I nevnte skaderapport under punktet om konklusjon heter det videre:

Vann som trenger inn gjennom utettheter skyldes trolig at dreneringen ikke klarer å holde mark- og grunnvann på et tilstrekkelig lavt nivå ved nedbør. Det er naturlige løsmasser av torv og myr i området og det er høy grunnvannstand. Drensledning og overvannsrør inspiseres. Husedrenskum inspiseres og eventuelt utbedres. Sannsynligvis må drenering utbedres langs vestlig og sørlig side av garasje – som inkluderer oppgraving, utbedring/utskiftning av drensrør og knotteplast, igjenfylling med drenerende masser og jordoverdekning. Fallet på belegningsstein på vestsiden av huset må utbedres.

(...)

Foruten noen påkjenninger på løsøre, utstyr og materialer, har ikke vannlekkasjer i garasje ført til noen nevneverdige følgeskader.

Skaderapporten oppstiller som en mulig medvirkende årsak til vanninnsiget i garasjen at dreneringen ikke lenger klarer å holde mark- og grunnvannet på et tilstrekkelig lavt nivå ved nedbør. Nemnda kan imidlertid ikke se at takstmannen konkluderer endelig på dette punktet om hva som eventuelt kan være årsaken til dette, herunder om dreneringen må utbedres, eller om det er tilstrekkelig med mindre omfattende tiltak. Det ble ved salget for øvrig opplyst om at det var vedtatt å bygge en ny vei ved siden av tomten til et nytt byggefelt i området. Veien ble bygget etter at kjøper overtok boligen, og det har vært reist spørsmål om utbyggingen kan ha medført endringer av grunn- og overvannet samt endrede vannveier. Nemnda har merket seg e-post av 16.2.22 fra N. AS, som etter innhentet rapport på poretrykk fremholder at utbyggingen på B. ikke har gitt økt grunnvannstand samt at *"utbyggingen ikke har medført en økt belastning for dreneringen på den nevnte adressen"*. Selv om poretrykkrapporten taler for at grunnvannstanden ikke er endret, kan ikke nemnda se at rapporten avklarer om utbyggingen kan ha hatt påvirkning på overvannet og vannveiene i boligens nærområde, herunder om dette kan være en (medvirkende) årsak til vanninnsiget i garasjen.

Nemnda er enig med kjøper i at vanninnsiget i garasjen er klart uheldig og at forholdet bør utbedres. Det er likevel kjøper som må sannsynliggjøre at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, og slik saken er opplyst for nemnda – og med de usikkerheter som foreligger om årsaksforhold og omfanget av nødvendige utbedringsarbeider – har nemnda kommet til at kjøper ikke har oppfylt denne bevisbyrden. Nemnda har etter dette kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det 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).