

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-611

5.7.2022

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

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

38 år gammel bolig – fukt i kjeller – multimur – uriktig opplysning om drenering? – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bærum kommune oppført i 1983 ble solgt "som den er" for kr 13,8 mill., og overtatt av kjøper den 1.6.21. Ved salget ble det bl.a. opplyst om at drenering var fra byggeåret og at nærmere kontroll var begrenset, samt at utforede kjellervegger var en risikokonstruksjon. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader i kjelleren, mangelfull drenering, og multimur. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget da boligen manglet drenering og grunnmuren var av multimur, og at det samlede avviket fra det forventbare uansett var vesentlig. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at verken selger eller selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten. Aldersbetraktninger og risikoopplysninger gitt ved salget tilsa at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 105 630, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i kjeller, multimur, og manglende drenering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Bærum kommune oppført i 1983. I forkant av salget ble kjøper forelagt tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Enebolig over 3 plan og garasje.

Bygningsdeler og overflater fra byggeår, men er godt vedlikeholdt.

Moderniseringsbehov av enkelte bygningsdeler/overflater, grunnet alder.

Boligens kjeller inneholder: Trapperom, bod, vaskerom, bad, badstue, wc rom, gang/hall og soverom/kjellerstue.

Enebolig oppført i 1983, med garasje oppført i 1985. Betongsåle/grunnmur, antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser fra byggeåret. Gulv på grunn er støpte gulv i kjeller. Vegger mot grunn av pusset lettklinker/mur/betong. Utforet og isolert på innvendig side av konstruksjonen på deler av boligen. Utvendig kledning fra byggeår. (Stående og liggende kledning) Synlig del av grunnmur i pusset utførelse. Isolert bindingsverk i tre.

Bygningen antas fundamentert til faste/komprimerte masser. Støpt betongsåle mot grunn, samt grunnmur av pusset mur/betong/leca. Tilstandsgrad ikke vurdert.

Drenering – Enebolig TG:2

Drenering fra byggeår. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utvendig kjellervegger over terreng er pusset og malt. Synlig grunnmursplast på deler av boligen. Kjeller er under terreng.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Grunnmur under bakkenivå har trolig en noe enklere sikring enn dagens metoder. Beplantning langs grunnmur frarådes.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering.

Dokumentasjon er ikke fremvist. Tilstandsgrad gis ut ifra alder.

Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. Videre forhold.

TG: 2

Utføring og isolering på innside av grunnmurer er en risikokonstruksjon. Etterisolering på innvendig side representerer alltid en viss fare for fukt/kondensskader i konstruksjonen som kan være vanskelig å oppdage.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1987. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt, mv.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 13 800 000 og overtatt av kjøper den 1.6.21.

Etter overtakelsen hadde kjøper befaring av fagkyndig i forbindelse med etablering av kjellerinngang, og tenkte i den forbindelse å drenere og etterisolere boligen. Det ble da oppdaget fukt- og soppskader, mangelfull drenering, og multimur.

Det ble fremlagt følgende uttalelser fra fagkyndige:

Jeg arbeidet med fjerning av innvendig panel på vegger i kjellerstuen mandag den 30.08, da jeg oppdaget en fuktskade på lekte og multielement i hjørnet ved terrassen, (sydøst) Grunnmuren består av et innvendig multielement med en 15 cm betongmur på utsiden. På fagspråket kalt Multimur. Innvendig er multielementet lektet inn med vertikale lekter på ca. 20 mm. Tykkelse, og liggende furukledning på ca.15 mm. Nedkant av lekte og nederst på multielementet er råteskadet ca.50 mm. opp på veggen. Det er også soppskader på multielementet opp til ca. 1 meters høyde i hjørnet, og litt synkende på vegger ellers i rommet. (se vedlagt bilde) Hjørnet på gulvteppe ble løftet opp i det samme hjørnet, og det ble målt med fuktmåler "Protimeter Suveymaster" med rødt utslag ved måling direkte på betonggulvet. Det ble boret to hull i multielementet ca.20 cm over gulvet i det samme hjørnet, og ført sonder inn på underliggende betongmur. Måleren ga rødt utslag her også. Det bemerkes at kun er fjernet litt av panelen i kjellerstuen(se bilder) og at det er panel i alle de andre rommene i kjelleren, (ca.50 løpeter yttelvegger totalt) Det bemerkes også at det ikke var synlige fuktmerker nederst på gulvlist, eller på panelen i kjellerstuen.

(...)

Manglende drenering oppdaget under graving vdr (...)

Vi (...) Fikk oppdraget med å legge ny drenering i (boligen). Under gravingen ble det avdekket en rekke mangler. I (boligen) har det ikke blitt lagt noen form for drenering. Manglene punkter på dreneringen er:

1 ingen drensør verken plast eller teggel

2 mangel på drenerende masse (pukk) her er det fylt med sand og leire

3 manglende fiberduk (siler ut sand/små partikler)

4 grunnmursplasten er avsluttet på topp såle altså jevnt med kjellergulv inne.

5 manglende utløp det vil si vannet har ingen vei å renne ut. Da samler vannet seg opp og kan stige oppover grunnmuren til det finner en vei å renne videre.

Summen av disse manglene tilsier at det ikke ligger drenering i (...) pr i dag. Disse manglende kan også få store konsekvenser for inneklimaet. Sopp og saltutslag kan oppstå sammen med vanninntrengning å dårlig lukt.

I rapport fra Mycoteam ble det dokumentert fukt- og soppskader i kjelleren. Firma P. vurderte saneringskostnadene til kr 280 000, og firma S. ga pristilbud på kr 346 125.

Ifølge kjøper utgjorde foreløpige utbedringskostnader knyttet til multimuren kr 797 656. Det ble fremlagt faktura som viste utførte arbeider på kr 659 540 inkl. mva. Etter fratrekk for planlagte poster til kjellernedgang og muring av kjellervindu utgjorde relevante kostnader ifølge kjøper kr 513 290. Dette inkluderte ny drenering og isolasjon.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selgers takstmann skulle ha omtalt risikoen for at boligen hadde multimur, det var uriktig at boligen hadde drenering, og det samlede avviket fra det forventbare var uansett vesentlig. Kjøper har bl.a. vist til FinKN 2022-424, LB-2004-55104 og LB-2014-101740.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 105 630, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 21.11.21, jf. avhl. § 4-14 og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7, eller at det var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Tatt i betraktning alder og risikoopplysninger om kjellerkonstruksjonens beskaffenhet ble heller ikke avviket ansett som vesentlig, 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 fuktskader i kjeller, bruk av multimur samt manglende drenering.

Sekretariatet fremholdt følgende ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8:

Når det gjelder mangelsansvar etter avhl. § 3-7 knyttet til takstmannens opptreden, vil vi vise til at det ikke er dokumentert at takstmannen faktisk så indikasjoner på at muren var av typen multimur. Det vises til at konstruksjonene i kjeller var innkledd og at det ikke ble gjort destruktive inngrep i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten. Etter hva vi forstår gjøres det imidlertid et poeng ut av at takstmannen, basert på murens alder og boligens lokasjon, skulle ha bemerket "muligheten for at boligen kunne være konstruert med multimur". Vi er ikke enige i dette. For at det kan tillegges takstmannen en særskilt plikt til å gi opplysninger av en slik karakter, må det foreligge spesielle omstendigheter som gir takstmannen en grunn til å reagere, bemerke risikoen og oppfordre til nærmere undersøkelser. Vi kan ikke se at kjøper har dokumentert at forekomsten av multimur, benyttet på boliger av en slik alder i det aktuelle området, var så sannsynlig at det kan betegnes som grovt uaktsomt av takstmannen å ikke gi ytterligere opplysninger. Det foreligger dermed ingen opplysningssvikt på dette punktet, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Vi kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger om at boligen har drenering eller ikke, jf. avhl. § 3-8. Takstmannen tok tydelige forbehold om at kontroll av drenering og drenerende masser var begrenset av naturlige årsaker, og at dokumentasjon ikke var fremvist ved befaringen. Takstmannen hadde imidlertid påpekt at det var synlig grunnmursplast på kun deler av boligen, og etter vårt syn ble det kommunisert en betydelig usikkerhet knyttet til utførelsen og kvaliteten. For det tilfellet at drenering avviker fra det kjøper beskriver som forventet utførelse, så mener vi at usikkerhetene som ble kommunisert gjør at det ikke kan sies å foreligge en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 første ledd. Alder med påregnelig oppgraderingsbehov

og risikoopplysninger gitt ved salget gjør at det uansett må stilles spørsmål ved om innvirkningsvilkåret ville vært oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det foreligger dermed ingen opplysningsmangel på dette punktet, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette, men har for sin del ikke funnet grunn til å ta endelig stilling til om det er gitt en uriktig opplysning hva gjelder dreneringen. Selv om det legges til grunn at det ble gitt en uriktig opplysning om dreneringen, kan ikke nemnda se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Nemnda har ved vurderingen lagt særlig vekt på dreneringens alder som tilsa at det var påregnelig med oppgradering samt risikoopplysningene som var gitt ved salget. Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, vises det til sekretariatets drøftelse:

Det vises til redegjørelsen over som taler i retning av at det forelå en betydelig usikkerhet om dreneringens beskaffenhet. Tilstandsgrad (TG) 2 tyder også på middels kraftige symptomer på svikt, og det var også vist til antatt utskiftningsintervall på 20-60 år. Tatt i betraktning at dreneringen på salgstidspunktet var 38 år, måtte kjøper ta høyde for en fullstendig utskiftning av fuktsikringen på kort sikt, og det kunne da heller ikke utelukkes skjulte skader. Det ble videre gitt tydelige opplysninger om at det ikke var gjort inngrep i konstruksjonen i kjeller, men at "Utforing og isolering på innside av grunnmurer er en risikokonstruksjon" med fare for "fukt/kondensskader som kan være vanskelig å oppdage". Både alder og omfattende risikoopplysninger taler etter vårt syn for at et ev. avvik fra det forventbare ikke kan anses å være vesentlig.

Nemnda tiltrer sekretariatets vurderinger. Nemnda tilføyer at den ikke kan se at det i vesentlighetsvurderingen kan tillegges avgjørende vekt at boligen var oppført med multimur eller at de drenerende massene rundt boligen ikke fylte sin funksjon, sett i lys av de klare risikoopplysningene som var gitt om veggene i underetasjen og dreneringen. Nemnda viser også til at det hefter usikkerhet ved hvor store ekstrakostnader som er påløpt grunnet bruken av multimur og egenskapene til massene som var anvendt rundt boligen. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).