

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-639

8.7.2022

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

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

Feil ved drenering – opplyst om delvis ny drenering – økte kostnader som følge av behov for geoteknisk vurdering av grunnforhold – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En enebolig i Giske kommune oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill., og overtatt av kjøper den 3.5.21. Ved salget ble det bl.a. opplyst om ny drenering mot vest og rundt garasje mot sør (2016-2019). Dreneringen ble gitt TG 1 og TG 2, og det ble bl.a. opplyst at kjellere under terreng kunne være utsatt for fuktgjennomtrenging, at grunnmur hadde stedvis noe saltutslag og fuktmerker, men at det ikke var avdekket unormale fuktverdier. Selger opplyste i egenerklæringen om tidligere vanninnsig i garasje, og at *"all drenering rundt hele huset minus nordlig garasje"* var utbedret i 2018-2019. Etter en periode med kraftig regnvær høsten 2021 oppdaget kjøper vann på gulv, samt fukt i vegger og himling. Kjøper reklamerte den 12.11.21, og anførte at det forelå en vesentlig mangel som følge av feil ved drenering og pipe. I forbindelse med utbedringsarbeidene ble det avdekket at eiendommen lå i et aktsomhetsområde for marin leire, som medførte krav fra kommunen om en geoteknisk vurdering av grunnforholdene. Selskapet anførte at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke var påvist et vesentlig avvik, som følge av risikopplysninger gitt i salgsdokumentene. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 743 750, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering og pipe, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Giske kommune oppført i 1969.

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

Drenering:

Det er etablert drenggrøft i terrenget mot vest som går videre mot sør på utsiden av garasjen. Det er lagt stedvis nye drensledninger samt fuktsikring av grunnmur mot vest og rundt garasje mot sør. Isolert utvendig med isopor og tilfylt med drenerende masser av stein og singel. To nye drengkummer. En på hver ende av huset. Trolig naturlig drenering av grøfter og singel rundt huset ellers.

(...)

Moderniseringer og påkostninger

- Ny drenering mot vest og rundt garasje mot sør.

(...)

Modernisert/ Påkostet år

2016-2019

I tilstandsrapporten var terrengforholdene vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 med følgende opplysninger:

Når det gjelder terrenget rundt boliger så er det viktig at dette heller vekk fra yttervegger for å minske fuktbelastningen på grunnmur.

Det vil være noe tilsig av fukt fra terrenget mot vest. Det er etablert drenerende masser av stein og singel inntil grunnmur mot vest og det er lagt stedvis nye drensledninger og fuktsikring av grunnmur med knotteplast og isolasjon. Det er drensgrøft i terrenget på vestsiden av huset som går videre på utsiden av garasjen mot sør.

Grunn og fundamenter var vurdert til TG 1 med følgende vurdering:

Det er ikke observert vesentlige tegn til skader ved visuelle observasjoner. Gjør oppmerksom på at det ikke er foretatt noen form for geotekniske undersøkelser av grunnen og derfor meget vanskelig å si noe nøyaktig om byggegrunn og stabilitet.

Gulv på grunn var vurdert til TG 2 med følgende vurdering:

Det er ikke observert vesentlige tegn til skader ved visuelle observasjoner. Utifra alder på huset er det trolig ikke brukt fuktsperre mot grunnen og det bemerkes at slike konstruksjoner kan være utsatt for kapillærsug (fukt) fra grunnen.

Grunnmuren var også vurdert til TG 2:

Deler av underetasje er under terreng. Slike konstruksjoner kan være utsatt for fuktgjennomtrenging fra terrenget utenfor samt kapillærsug (fukt) fra grunnen.

Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er pusset og malt utvendig over terreng. I all hovedsak utforet og platekledd innvendig.

(...)

Det er ikke observert vesentlige tegn til skader i underetasjen. Det er utført fuktsøk med Protimeter langs yttervegger og det er registrert fuktverdier på mellom 17 og 18 % i bakre del av grunnmur mot sør/vest som vurderes å være innenfor normale verdier i forhold til konstruksjoner under terreng. Det er noe stedvis saltutslag og fuktmerker på grunnmur.

Konstruksjoner under terreng vil være å anse som risikokonstruksjoner og det er viktig at drenering og fuktsikring av grunnmur fungerer tilfredsstillende.

Drenering var gitt TG 1 og TG 2 med følgende vurdering:

Formålet med drensledninger er å lede vekk overvann slik at ikke grunn og fundamenter blir unødig utsatt for fuktpåkjenninger. Drensledninger kan være av forskjellige materialer så som sementrør, tegl, plastrør og grøfter/singel.

Det er etablert drensgrøft i terrenget mot vest som går videre mot sør på utsiden av garasjen. Det er lagt stedvis nye drensledninger samt fuktsikring av grunnmur mot vest og rundt garasje mot sør. Isolert utvendig med isopor og tilfylt med drenerende masser av stein og singel. Ny drenskum. Trolig naturlig drenering med grøfter og singel rundt huset ellers.

(...)

Det er ikke observert vesentlige tegn til skader eller svekkelser ved visuelle observasjoner. Det er utført fuktsøk med Protimeter i underetasje uten å avdekke unormale forhold, men det er noe mindre saltutslag og fuktmerker på grunnmur under trapperepo i underetasjen.

Tilstandsgrad 2 på eldre dressystem.

Piper og ildsteder var vurdert til TG 1. Følgende var beskrevet:

Det er utvendig elementpipe i boligen. Pusset utvendig, heldekkende beslag over tak. Utvendig sotluke under terrasse mot vest.

Det opplyses om at pipen er bygget senere enn huset- trolig i forbindelse med en endring av planløsning i 1. etasje på 1980-tallet.

Det er ikke installert ildsted i boligen.

(...)

Det er ikke observert vesentlige tegn til skader ved visuelle observasjoner. Når det gjelder piper og ildsteder så er det det lokale feier-/brannvesen som er godkjenningsmyndighet

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "ja" på spørsmål i pkt. 5 om kjennskap til *"problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere"*. Kjøper opplyste:

Huseier oppdaget kort tid etter innflytting store mengder vanninnsig i sørlig garasje og dreneringssvikt rundt denne. Forsikringssak. Utbedret all drenering rundt hele huset minus nordlig garasje (der det ikke er et problem) høsten 2018 og juni 2019. Full drenering av Firma F. AS, over to faser høst 2018 og vår 2019.

Selger hadde også svart "ja" på spørsmål om kjennskap til *"utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"*. Selger opplyste her:

Se punkt 5. Drypper litt fra tak i carport/nordlig garasje ved skruefestene av bølgeblekket ved kraftig regnskyll.

Takrenne er lagt på innsiden av kledningen (av han som bygget huset). Denne fungerer likevel fint som carport (så lenge garasjeport står åpen).

Selger krysset av for at arbeider utført på *"terrasse/garasje/tak/fasade"* var utført *"av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"*. I tillegg var det opplyst:

Taktekking i 2010 av (navn) - taktekker. Drenering: se egen sak, F. AS. Bordkledning på fasade, gelender på terrasse med terrassebord og nytt tak over terrasseskjul er utbedret av A. Bygg. Raftekasser sør og nord byttet ut av K. Bygg.

(...)

- Han som bygget huset fikk skiftet papptekking på taket i 2010 - Nåværende huseier har drenert hele huset, bortsett fra ved nordlig garasje der dette ikke trengs. - Nåværende huseier har skiftet bordkledning på deler av fasaden (se sak om museskader) og har skiftet bordkledning og utbedret mangelfull lufting i kledningen ved de 3 vinduene i stuen. Dette på bakgrunn av at takstmann R. oppdaget skader i kledningen her i forbindelse med forsikringssak. - Nåværende huseier har revet gelender på terrasse og fått bygd nytt gelender - Nåværende huseier har revet terrassebordene (for å inspisere museinnganger, se sak om dette) og fått lagt ny terrasse - Nåværende huseier har revet tak over terrasseskjulet på vestsiden og fått lagt nytt tak og dreneringsløsning her - Nåværende huseier har fått skiftet ut bord i begge raftebokser (hhv tak over terrassedør og vindu vaskerom) i forbindelse med inspisering etter mus/muskader. Lagt ny terrasse og tak på terrasseskjul. Satt inn nytt vindu i garasje.

Det var også krysset av for "ja" på spørsmål om selger kjente til *"problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende"*. Selger hadde også opplyst:

Husselger avdekket ved skifte av gulv i juli 2017 at piperøret hadde mangler (overgangsrøret fra brannmur og inn i pipa hadde mangelfull støp). Peisovn ble deretter demontert og mangelen ble utbedret juni 2019 av K. Bygg.

Selger opplyste også at det forelå *"rapporter/tilstandsvurderinger"*. Selger opplyste videre:

I forbindelse med forsikringssak mot forrige huseier (muskader, dreneringssvikt, feil i ovnsrør til pipe) ble det utarbeidet flere takstrapporter for å avdekke/påvise skader på huset: 1. Takstrappost bestilt av Help forsikring (..) i januar 2016 2. Takstrappost takstmann V. april 2018 3. Takstrappost R. november 2018, oppdatert november 2020.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.4.21, og overtatt av kjøper den 3.5.21.

Kjøper har forklart at det etter en periode med kraftig regnvær høsten 2021 ble oppdaget vann på gulv, samt fukt i vegger og himling. Kjøper har også forklart at de var mye ute og reiste i perioden juni-september. Det var først ved kraftig regnvær på høsten at kjøper observerte lekkasjer i garasjen. De var da i kontakt med nabo, som stilte spørsmål ved utførelsen på dreneringen.

Kjøper reklamerte til selskapet over feil ved pipe og drenering den 12.11.21.

Sivilingeniør og takstmann Y. utarbeidet en rapport datert 21.12.21:

I underetasje og garasjer er yttervegger mot terreng fuktige som følge av mangelfull grunnmurssikring og drenering. Grunnmursplast og trolig også drenering er ikke utført kontinuerlig langs hele vestveggen.

I tillegg er gulv i underetasje fuktig som følge av manglende fuktsperre. Dette er normal utførelse for bygninger oppført i 1969.

(...)

Byggets fuktsikring av konstruksjoner mot terreng er ikke i god stand. Grunnmurssikring er ikke kontinuerlig utført og svikt foreligger; det er fuktvandring gjennom yttervegg mot terreng. Under min befaring påviste jeg fuktvandring gjennom vestvegg i både garasje mot nord og sør. I tillegg påviste jeg fuktvandring gjennom vestvegg i bod med varmtvannsberedere, i boligens underetasje. Fuktvandring gjennom yttervegg mot terreng skyldes dårlig håndverksmessig utførelse. Grunnmursplast er ikke utført kontinuerlig langs hele vestveggen. Trolig er heller ikke dreneringen ført kontinuerlig langs hele vestveggen.

Om pipen ble det oppgitt følgende:

Pipe står på et eget fundament som er støpt inntil bygningens yttervegg mot vest. Hus og pipe har med andre ord hver sitt fundament. Sprekk mellom hus og pipe har oppstått som følge av at pipefundamentet har beveget seg i forhold til huset. Bevegelsen i fundamentet skyldes at fundamentet har mistet sin understøttelse. Det er mulig at arbeidet med ny grunnmurssikring og drenering har ført til at grunnen under pipefundamentet har beveget seg. Det er også mulig at grunnen under pipefundamentet har beveget seg over tid. Bygningen er over 50 år, og det er ikke unormalt at terreng beveger seg noe i løpet av 50 år.

Setning i pipefundamentet har ført til sprekk mellom pipe og husvegg. Dette er visuelt skjemmende. I tillegg kan slagregn presse seg inn gjennom sprekkene. Det anbefales at hele pipen kles med beslag.

Totalt utbedringskostnader var angitt til kr 421 250 inkl. mva.

Kjøper avdekket senere at boligen lå i et aktsomhetsområde for marin leire, samt i en kvikkleiresone. Dette innebar et krav om geoteknisk vurdering, og utbedringskostnadene ble dermed mye høyere.

Takstmann Y. oppga følgende i ny rapport av 16.5.22:

(..) Giske kommune, etter forhåndskonferanse har gitt beskjed om at boligen befinner seg i et aktsomhetsområde for skred. Det må derfor utredes hvordan tiltak med å forbedre drenering og fuktsikring etc. kan utføres.

Kjøper har fremlagt kart fra NVE Atlas, infoskrivet "*Kvikkleire og aktsemdsområde*" fra kommunen, og "*Kvikkleirerapport for Giske*".

S. Geo ga et kostnadsoverslag for en geoteknisk vurdering av områdestabiliteten på kr 322 500 inkl. mva. datert 10.5.22.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble reklamert "*innen rimeleg tid*", jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper anførte videre at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til at utbedringskostnadene utgjorde en stor del av kjøpesummen, og at det var opplyst om utbedring av dreneringen ved salget. Også pipa ble gitt TG 1. Det var nødvendig å gjennomføre geoteknisk undersøkelse av grunnforholdene, ettersom kommunen stilte krav om dette.

Kjøper har krevd prisavslag iht. avhl. § 4-12 tilsvarende utbedringskostnadene på kr 743 750, i tillegg til forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-9 og 4-19 første ledd. Det foreligger heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at boligen var fra 1969, at det ble gjort et betydelig aldersfradrag i boligens tekniske verdi for elde, slitasje, etc., og at pipen måtte antas å være fra 80-tallet. Selskapet påpekte at det ikke var krav om geoteknisk vurdering for å utbedre fuktsikringen rundt boligen, ettersom dette var å anse som vanlig vedlikehold, og ikke et søknadspliktig tiltak.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at kjøper reklamerte innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at reklamasjonen er fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Kjøper kunne med fordel ha opplyst et mer konkret tidspunkt for når forholdet ble oppdaget første gang. Det er imidlertid opplyst at det først var etter en samtale med nabo i midten av oktober 2021 hvor det ble stilt spørsmål til dreneringens utførelse. Sekretariatet legger derfor til grunn at avvik ved drenering ble avdekket i midten av oktober.

Selskapet har anført at kjøper skulle ha avdekket forholdet på et tidligere tidspunkt. Sekretariatet kan ikke se at dette er tilfellet. Kjøper har opplyst at det først ble klart for dem like etter kraftig regnvær. Sekretariatet bemerker også at det var opplyst i salgsdokumentene at dreneringen rundt huset var utbedret og fornyet av faglært. Følgelig var det grunn til å anta at alt var i orden, slik at kjøper ikke hadde noen foranledning til å undersøke dreneringen på noe tidligere tidspunkt.

Sekretariatet har etter dette kommet frem til at fristen senest begynte å løpe i midten av oktober 2021.

Ifølge Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 er en reklamasjonstid på tre måneder "i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget".

Kjøper fremsatte reklamasjonen til selskapet 12.11.21, altså rundt en måned etter at forholdet ble avdekket. Vi har etter dette kommet frem til at reklamasjonen er rettidig fremsatt.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og finner ikke at det fremkommer noe i nemndsansmodningen som er egnet til å endre nemndas syn.

Når det gjelder vesentlighetsspørsmålet, har sekretariatet i sin avgjørelse kommet til at både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret etter avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt. Nemnda er også her enig med sekretariatet, og viser til drøftelsen av hhv. drenerings- og pipeforholdet. Nemnda bemerker at de nye opplysningene om at eiendommen befinner seg i et aktsomhetsområde for marin leire, med den følge at kjøper er forpliktet til en kostbar geoteknisk vurdering, understøtter at kjøpers forventningsavvik i saken må anses som utvilsomt og åpenbart.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, mener nemnda at kjøper har sannsynliggjort økte kostnader som følge av den nevnte geotekniske undersøkelsen. Nemnda kan ikke se at selskapets anførsel om at denne spesielle kostnaden må anses som alminnelig vedlikehold og/eller at tiltaket er frivillig kan føre frem. Nemnda legger for vurderingen av prisavslaget til grunn den fremlagte dokumentasjonen og korrespondanse mellom sivilingeniør Y. og S. Geo. Samlet prisavslag settes derfor til kr 743 750, jf. avhl. § 4-12.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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