

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-640

8.7.2022

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

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

Uriktig opplysning om drenering – skader på grunnmur – utmåling av prisavslag – uenighet om utbedringsmetode – avhl. §§ 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig i Rana kommune oppført i 1953 ble solgt "som den er" for kr 1,4 mill., og overtatt av kjøper den 16.7.20. I salgsdokumentasjonen var det opplyst om drenering av plastrør og drenerende masser, og det ble opplyst at dreneringen var skiftet i 1999 og "*medio 90-tallet*". Det var i tillegg opplyst at boligen holdt en eldre standard og at det var behov for store oppgraderinger for å oppnå dagens krav. I forbindelse med planering av plenen og ved snøsmelting og nedbørsmengder våren 2021, oppdaget kjøper fuktinntrenging i boligens krypkjeller. Begge parter innhentet fagkyndige rapporter hvor det ble konstatert at det ikke var utført drenering på mer enn én side av boligen, og at denne heller ikke var tilstrekkelig utført, samt at grunnmuren var blitt fuktpåvirket. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om dreneringen. Selskapet bestred at en uriktig opplysning hadde innvirket på avtalen, på bakgrunn av boligens alder og opplysningene ved salget. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om dreneringen, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 408 125, krav om erstatning for takstkostnader og egenandel på til sammen kr 11 737, samt forsinkelsesrente fra 9.9.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en enebolig, med garasje, fjøs og to uthus i Rana kommune, oppført i 1953.

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

Bygninger og byggemåte

(...)

Drenering av plastrør og drenerende masser. Det opplyses om at dreneringen er skiftet.

Standard

(...) Enebolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret 1953 med datidens byggeskikk og materialvalg. Boligen holder en eldre standard og det er behov for store oppgraderinger for å oppnå dagens krav til bolig. Av påkostninger på boligen nevnes at drenering og skal være skiftet medio 90- tallet, takplater på tidlig 90-tallet, enkelte vindusutskiftninger 1978/2017. I tillegg er kjøkkeninnredning skiftet og el-anlegg skiftet i 2016/17. Eneboligen har blitt utleid i de siste årene og selger har ikke bebodd eiendommen på ei stund.

Påkostninger/vedlikehold

(...)

- Drenering skiftet medio 90-tallet

I verditaksten fremgår bl.a. følgende:

Bygning generelt: (...) Boligen holder en eldre standard og det er behov for store oppgraderinger for å oppnå dagens krav til bolig.

Utvendig:

(...)

DRENERING:

- Drenering av plastrør og drenerende masser. Det opplyses om at dreneringen er skiftet.

Selger har i egenerklæringen ikke oppgitt når boligen ble kjøpt eller hvor lenge hun har bodd der, men har opplyst at *"Huset har værth utleid siden 1996"*. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med *"drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere"*, svarte selger *"Ja"*, og beskrev *"Ny drenering 1999"*. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært *"f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende"*, svarte selger *"Ja"*, og beskrev *"Ikke bevegelse etter ny drenering"*. I notat til egenerklæringen har selger listet opp årstall for ulike utbedringer/utskiftninger utført på boligen, blant annet *"1999 Skiftet drenering. Entp. K."*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.7.20, og overtatt av kjøper den 16.7.20.

Etter snøsmelting og nedbørsmengder vår 2021, og i forbindelse med at de skulle planere plenen på oversiden av boligen, hadde kjøper fattet mistanke om at det ikke var drenert, slik det var opplyst om i salgsoppgaven. I den anledning oppdaget kjøper også fuktinntrenging i boligens krypkjeller.

Det ble reklamert på forholdet overfor selskapet den 26.5.21.

Kjøper engasjerte maskinfirma R. for en befaring av eiendommen. I skriftlig uttalelse fra firmaet datert 14.6.21 fremgikk blant annet følgende:

Hei etter en befaring av Boligen ser en at ikke er utført noe drenering på mer end 1 vegg av huset og det er heller ikke gjort tilstrekkelig. Terrenget er ikke tilstrekkelig bak huset etter sist det ble gravd slik at all overvann har rent under inngangsparti og vasket ut under betongfundamentet til inngangspartiet.

Man kan se innvendig kjeller at det er store sprekkdannelser på mur da det ikke er oppfylt og komprimert på rett måte. Det må påregnes repp av mur.

Repp av mur samt Undergraving av repp av mur for inngangsparti er ikke medtatt i prisen.

Firmaets prisoverslag var på kr 282 500 inkl. mva. for *"drens"*.

Kjøper kontaktet også takstfirma B. for en befaring. I skaderapport datert 7.7.21 fremgikk blant annet følgende:

Konklusjon: Forholdet med drenering bør avklares med å grave opp masser for å avdekke dette forholdet. Etter det som kan sees på befaringen er det sannsynlig ikke drenering på boligen. Grunnmur på oversiden må forsterkes.

(...)

Konstruksjoner

Drenering: Kjeller

Etter det som er observert på befaringen av synlig vorteplast og dekklist er det ikke montert drenering på boligens sider, Sør, Vest og Nord.

På oversiden av bygningen er det synlig vorteplast, men om denne går helt ned til under bankett er ikke avklart.

(...)

Beskrivelser

(...)

Hendelsesforløp/orientering:

Etter at eier har overtatt boligen er det oppdaget at det ikke er noen drenering på 3 av husets vegger. Det samme gjelder for tilbygg av inngangsparti, dette tilbygget har krypekjeller. Er i tillegg oppdaget stor langsgående sprekk i grunnmur på husets øst side.

Skadeårsak: Etter det som kan sees på befaringen er det sannsynlig ikke drenering på boligen.

Tilstand skadet del: Det er uavklart hvilken tilstand utvendige forhold av masser ol er på utsiden. Grunnmur bør repareres pga stor innbuling.

(...)

Følgeskader

Vann inn i kjeller: Ved nedbør kommer det vann inn i kjeller.

Firmaet beregnet utbedringskostnadene til totalt kr 385 950 inkl. mva. inkl. rigg og drift (kr 25 000 inkl. mva.), hvorav grunnarbeider til kr 262 500 og betongarbeider til kr 98 450.

Selskapet innhentet en egen skaderapport fra firma H. datert 26.11.21:

1. Drenering

Boligen mangler drenering og vorteplast på tre av husets sider hvv mot sør, vest og nord. Mot øst er det montert drenering uten at det er kjent hvordan dette arbeidet er utført. Arbeider med toppliste og selve monteringen av vorteplasten er ikke faglig utført da det er glippe mellom vorteplasten og topplisten slik at vann som renner langs bakken kan ta seg og tar seg ned her. I tillegg er ikke vorteplasten montert rundt hjørnet på boligen slik at fukt kan stikke seg inn fra siden.

2. Mur

Med bakgrunn i mangler ved dagens dreneringsarbeider har muren og massene rundt fått ekstra fuktpåvirkning ut over hva man kan forvente. Sannsynlig har konsekvensen ad det vært medvirkende årsak til at tele har sprenget ekstra på murene slik at mur mot øst er kommet inn.

(...)

Skadeårsak

1. Drenering

Jmfr egenerklæring utfylt av selger (...) har boligen fått ny drenering medio 90 tallet. Arbeidet ble da utført av Entreprenør K. som i dag er pensjonert. I kontakt med K. henviser han til sin sønn som da også arbeidet i firmaet. Sønnen kan fortelle at han husket prosjektet, men at de bare gjorde arbeider på oversiden av boligen. Ut over dette har han ikke kunnskaper om hva og hvordan dette ble utført eller hva som ble bestilt av arbeider. Det er på det rene at det ikke ligger dren på 3 av veggene. De tre sistnevnte har heller ikke vortepapp som ville beskyttet muren med fuktpåvirkning utenfra. På oversiden av huset som ble drenert er arbeidene ikke dette faglig utført. Vortepapp er avsluttet på hushjørnet istedenfor å være trukket rundt. Videre er ikke topplisten tilstrekkelig godt nok montert slik at overflatevann som kommer ned fra husets bakside tar seg ned mellom mur og vorteplast. Det er ikke kjent om vortepappen er strukket ned under husets bankett og heller ikke hvor langt ned dreneringen er montert.

2. I ringmuren på husets overside mot øst er veggen kommet inn ca 2-3 cm hvor det har oppstått en sprekk. Sprekken har sannsynligvis oppstått med bakgrunn i press utenfor. I så måte er det ikke usannsynlig at dette skyldes den feilaktige monteringen av dren og vortepapp, slik at det vinterstid oppstår press på muren som følge av at vann fryser til is og presser den innover. Mot øst er det bak boligen er bratt åskam hvor store mengder vann kommer ned blant i en bekk bak boligen. Ved store nedbørsmengder og i snesmelting er det ikke unaturlig at det oppstår villbekker i forbindelse med åskammen bak. Slike oppstår når der er store nedbørsmengder, gjerne i kombinasjon med snøsmelting hvor det dannes nye bekker i skrående terreng. Med bakgrunn i dette er det grunnlag for å tro at vannet tar seg ned mot boligen og tar seg på innsiden av

vortepappen da det topplis ikke fungerer å hindrer vannet fra å komme inn fra sidene da grunnmurspappen ikke er avsluttet rundt hjørnet.

Skadeomfang

Huset må dreneres på nytt.

(...)

Ringmur med skade må repareres da den innehar en langsgående sprekk med innbuling av vegg.

Firma H. beregnet totalprisen for mur- og pussarbeider samt utendørsarbeider til kr 255 000 inkl. mva., hvorav kr 50 000 inkl. mva. var fastpris på reparasjon av mur, og kr 205 000 inkl. mva. var fastpris på dreneringsarbeider, begge gitt av T.N.

Kjøper kontaktet etter dette entreprenørfirma N. v/ T.N., som hadde gitt pristilbud på arbeidene til firma H. Ifølge kjøper hadde T.N. opplyst at pristilbudene var gitt på bakgrunn av opplysninger fra firma H., og ikke på bakgrunn av en befaring. I etterkant av samtalen med kjøper hadde T.N. foretatt en befaring av eiendommen, og T.N. hadde da konkludert med at det ikke ville være mulig å utføre arbeidene som var estimert til kr 50 000. T.N. sin e-post av 5.12.21 inneholdt et revidert pristilbud på kr 162 500 inkl. mva., og lød som følger:

Hei skifting av mur ca 10m vil komme i tillegg på kr 130 000+mva.

I tillegg til pristilbudet.

Videre skrev T.N. i e-post til kjøper av 7.12.21:

Vi anbefaler det med skifting av hele mur for å kunne få innsiden også rett.

Å i tillegg kan det være problemer å få forankret ny mur i gamle vis den er forvitret over tid på grund at den ikke har vært pusset.

Så den full gode versjonen er bytting av mur.

Dette etter befaring med trones på tomten å innvendig.

Kjøper fremsatte deretter krav om prisavslag på kr 408 125. Selskapet bestred beløpet og gjorde gjeldende at kr 162 500 var for utskiftning av muren, og at det kun var en anbefalt løsning, ikke et krav for å utbedre forholdet.

Kjøper innhentet en ny uttalelse fra entreprenørfirma N. v/ T.N. datert 14.12.21:

Hvis vi skal stille garanti på jobben som gjelder muren burde den skiftes eller være oppgrevd for vurdering om eksisterende mur kan forankres i. Grunnet over lang tid stått under bakkenivå å ikke vært pusset. Med andre ord så er sannsynligheten stor for forvitring av muren. Å vis ikke muren byttes må det jo i tillegg pusses mur inne i kjeller og for å rette opp som jeg såg ca 4 cm.

For det skal bli i samme tilstand som før.

Kjøper fremsatte et forlikstilbud på kr 270 000 som fullt og endelig oppgjør i saken, som selskapet avsto.

Kjøper innhentet ytterligere uttalelser fra entreprenørfirma N. datert 13.1.22:

Vi kan presisere at tilbudet som ligger til grunn i takstrapporten på tomte til (kjøper) ikke er gjennomførbart på kr 255000 ink mva

Da dette inkludere kun påstøyp på mur.

Dette ser vi som gjennomførbart for manglene forankring i eksisterende mur.

Det nødvendige utbedringen vil dreie seg i om 130000+mva for fulverdig jobb.

Det gjeldende beløp vil være 408125kr ink mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktige opplysninger om at boligen har drenering av plastrør og drenerende masser, og at dreneringen ble skiftet i 1999. Det var dokumentert at det ikke var drenering rundt hele boligen, og at det kun var anlagt vorteplast på boligens overside. I alle tilfeller hadde boligen en vesentlig mangel etter avhl.

§ 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at den rimeligste utbedringsmetoden ikke var gjennomførbar.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 408 125, og forsinkelsesrente fra 9.9.21. I tillegg krevde kjøper dekning av kr 7 373 i takstkostnader og kr 4 000 i egenandel for advokatutgifter.

Selskapet har anført at det ble gitt motstridende opplysninger om når dreneringsarbeidet skulle være utført, og at kjøper derfor ikke kunne legge til grunn at 1999 var mer riktig enn medio 90-tallet. I alle tilfeller var innvirkningsvilkåret ikke oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det ble blant annet vist til at dreneringen var innenfor utskiftningsintervallet på 20-60 år, og at kjøper uavhengig av opplysningen om utbedring på 90-tallet måtte være forberedt på en ny utbedring av fuktsikringen. Det foreligger heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Ved utmålingen av prisavslaget ble den rimeligste utbedringsmetoden lagt til grunn, og kjøper ble tilkjent kr 130 000 etter et skjønnsmessig standardhevingsfradrag, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 og vist til følgende i sin begrunnelse:

Ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget kunne kjøper forvente at det var foretatt en fullstendig og fagmessig utført utskiftningsarbeid av dreneringen rundt hele boligen, at alle vegger hadde fagmessig montert vorteplast og at dette mest sannsynlig var utført i 1999, evt. på midten av 1990-tallet. Det er dokumentert at det mangler drenering og vorteplast på tre av husets fire vegger. På oversiden av boligen så de fagkyndige synlig vorteplast som ikke var faglig montert, slik at vann har trengt og trenger inn i boligen. Det var montert drenering, men det er ukjent for de fagkyndige hvordan dette arbeidet er utført. Dette underbygges av rapporten fra firma H., hvor det fremgår at entreprenør K.s sønn hadde arbeidet i firmaet på tidspunktet for dreneringen, og at han husket prosjektet, herunder at det bare var gjort arbeider på oversiden av boligen. Han kjente ikke til hva eller hvordan dette var blitt utført, eller hva som ble bestilt av arbeider. I tillegg har de fagkyndige avdekket at grunnmuren og massene rundt har fått ekstra fuktpåvirkning utover det forventbare grunnet mangler ved dreneringsarbeidet, samt at dette er sannsynlig årsak til at grunnmuren mot øst har kommet inn. Sekretariatet har etter dette funnet at opplysningen om ny dreneringen er uriktig, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Salgsopplysningene tilsa at dreneringen, som var mellom 21 og ca. 26 år gammel, var gjort i nyere tid, men likevel slik at den lå innenfor utskiftningsintervallet på 20-60 år. Det er imidlertid ingen holdepunkter i salgsdokumentasjonen for at det kunne forventes at utførelsen ikke tilfredsstilte grunnleggende funksjonskrav eller at det ikke var utført en fullstendig drenering rundt hele boligen. Det var derfor heller ikke grunn til å forvente umiddelbart behov for utbedringer/utskiftninger. Opplysningen om at boligen var eldre med stort behov for oppgraderinger, og at det var tatt et høyt aldersfradrag i verditaksten, kan etter dette ikke tas til inntekt for at opplysningssvikten ikke har virket inn på kjøpsavtalen. Etter sekretariatets syn tilsier forholdets art og omfang at opplysningen har virket inn på avtalen. Selgers bevisbyrde er ikke oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Se til sammenligning FinKN 2021-652, FinKN 2020-345 og FinKN 2016-538.

Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre dette. Nemnda kan ikke se at det fremkommer noe i selskapets brev av 18.5.22 som stiller mangelsspørsmålet i noe annet lys.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 har nemnda funnet vurderingen noe krevende. Nemnda finner det imidlertid sannsynliggjort at utbedringsmåten skissert av TN. må anses som den rimeligste forsvarlige metoden. Nemnda tar derfor utgangspunkt i de beløp som TN. har angitt i sine e-poster til kjøper, hvilket synes å utgjøre til sammen kr 417 500. TN.s e-post av 5.12.21 kan her vanskelig leses på en annen måte enn at skifte av mur til kr 130 000 + mva. kommer i tillegg til det pristilbudet som han tidligere har presentert. Nemnda er imidlertid enig

med selskapet i at det må foretas et visst fradrag for den standardheving som ligger i utsatte vedlikeholdskostnader/økt levetid. Sekretariatet har om dette uttalt følgende:

Etter sekretariatets syn må det gjøres et betydelig fradrag for den standardheving en ny drenering, ny vorteplast og forsterkning av muren vil medføre. Det vises til at kjøpers forventning var en 21 – ca. 26 år gammel drenering, og at grunnmuren var 67 år gammel. Med denne bakgrunn har sekretariatet funnet at prisavslaget passende kan settes til kr 130 000. Se til sammenligning FinKN 2020-658 og FinKN 2020-642.

Nemnda finner at et standardhevingsfradrag på 50 % er noe høyt. Det vises bl.a. til at en grunnmur forventes å leve hele husets levetid, samt til at det i denne saken også kun er snakk om en punktvis utbedring og ikke helt ny grunnmur. For bestanddeler ved en eiendom med svært lang forventet levetid vil det som utgangspunkt være mindre rom for fradrag, se bl.a. LB-2008-127734 der følgende ble uttalt:

Tatt i betraktning at fundamentering og en fylling må forventes å ha en svært lang levetid, finner lagmannsretten at det ved fastsettelsen av prisavslaget ikke er grunnlag for å gjøre noe fradrag for økt levetid og heller ikke for standardheving.

Nemnda finner at fradraget bør være rundt 25 % og at samlet prisavslag skjønnsmessig kan settes til kr 300 000.

Når det gjelder spørsmålet om takstkostnader og erstatning vises det til følgende uttalelse fra sekretariatet som tiltres:

Kjøper har også krevd dekning av takstkostnader. Sekretariatet legger til grunn at kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, jf. avkryssingen på kjøpekontrakten side 2. I et slikt tilfelle er det ikke sannsynliggjort at det foreligger et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd relatert til takstutgiftene, og det er derfor ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning for takstutgiftene.

Takstutgiftene kan heller ikke kreves dekket iht. avhl. § 4-12, jf. FinKN 2020-941.

Kjøper har i tillegg krevd dekning av utgift til egenandel til Help, og tilkjennes erstatning stor kr 4 000, jf. § 4-14.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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