

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-344

9.5.2023

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

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

42 år gammel bolig – avvik ved grunnmur – uriktig opplysning om drenering – TG 1 – takstansvar – innvirkning – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-19.

En enebolig oppført i 1979 ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill., og overtatt av kjøper 1.3.21. I tilstandsrapporten var punktene "*vegger mot grunn*" og "*drenering*" gitt TG 1. Det var ikke målt unormale fuktverdier i underetasjen. Det ble videre opplyst om drenering fra byggeåret som besto av drensør og knotteplast. Etter overtakelsen oppdaget kjøper problemer med drenering, og avvik ved grunnmuren ved kjellernedgangen. Kjøper reklamerte 14.7.21, og anførte at forholdene utgjorde mangler etter avhendingslova. Foretaket har bestridt kjøpers krav, og vist til at forholdene var visuelt synlige, og at det ble reklamert for sent. Nemnda kom til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger i tilstandsrapporten, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 553 656, takstutgifter kr 7 829, samt forsinkelsesrente fra 28.7.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering og skader ved grunnmur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1979.

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

Velholdt og pen enebolig i attraktivt og barnevennlig område - Utleiedel (...)

(...)

UTLEIEDEL I KJELLER

Selger har innredet deler av kjelleren til bolig for utleie. Denne består av Entre, badrom, kjøkken, stue og soverom. Egen inngang fra sørsiden av huset.

INNHold

(...) Kjeller tilhørende hovedbolig: Trappehall, vaskerom, badstue, kontor og 4 bodrom.

Kjeller tilhørende utleiedel: Gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

(...)

STANDARD

Boligen fremstår som meget godt vedlikeholdt og pen. Boligen har kun hatt en eier, det er utført betydelige arbeider i form av oppgraderinger underveis i tidens løp. Takstmann beskriver. Boligen er oppgradert noe de senere år.

- Innredet hybel i kjeller 2009 (...)

Fra tilstandsrapporten datert 2.12.20 hitsettes:

EGNE FORUTSETNINGER

(...) Når det er en del snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette
(...)

VEGGER MOT GRUNN

Beskrivelse: Den bærende grunnmur består av murte lettklinkerblokker. Utvendig tekket med murpuss. Grunnmur er stort sett utforet i kjeller med tilfylte masser utvendig og derfor begrenset kontrollert.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon. TG 1.

TG: 1

DRENERING

Beskrivelse: Drenering fra byggeår. Drenering består av utvendig knotteplast og drensør i plast. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser på løsmasser, noe som i seg selv er meget godt drenerende.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Drenering er begrenset kontrollert. Det er ingen store synlige avvik, og det måles ikke fukt på befaringstidspunktet. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert. Generelt inntrykk TG1.

TG: 1

(...)

ROM UNDER TERRENG

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt unormale fuktverdier i overgang betonggulv og vegger. Ventilasjon vurderes som tilfredsstillende.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon. Med dette menes det at selv om det ikke måles fuktverdier på skadelig nivå, kan dette ligge skjult inne i lukkede konstruksjoner. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det å kle inn mur konstruksjoner under terrengnivå alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt og påfølgende fuktskader.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bodd i boligen siden byggeåret. På spørsmål i pkt. 5 om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig mv. i underetasjen hadde selger krysset av "nei" og henvist til tilstandsrapporten. På spørsmål i pkt. 7 om kjennskap til sprekker i mur e.l. hadde selger krysset av "nei" og skrevet "vet ikke om noe".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.12.20, og overtatt av kjøper den 1.3.21.

Kjøper har forklart at de fikk mistanke om feil ved dreneringen i forbindelse med bytte av et vindu i slutten av april måned 2021. Mistanken skal ha blitt forsterket da firmaet G. Bygg og Tak foretok graving rundt huset i mai 2021.

Kjøper kontaktet takstmann S., som utarbeidet en rapport datert 21.6.21. Takstmann S. påpekte at det manglet knotteplast ved yttermurene, og at grunnmuren ved kjellernedgangen var i ferd med å rase ut. Han konkluderte med at det måtte dreneres på en faglig god måte og at det måtte oppføres ny grunnmur ved kjellernedgangen. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 486 508 inkl. mva. Rapporten inneholdt en rekke bilder som viste at det manglet knotteplast langs grunnmuren, samt bilder av den bulende/oppsprukne grunnmuren.

Det ble reklamert overfor foretaket den 14.7.21:

I midten av mars 2021 ble mine klienter oppmerksom på at det var mange steder hvor det tilsynelatende manglet knotteplast rundt huset. I etterkant av dette kontaktet de megler, som gav dem råd om å kontakte forskjellige byggefirmaer for å undersøke dette nærmere.

Foretaket rekvirerte takstmann R. for å vurdere forholdene. Takstmann R. bemerket at det var benyttet knotteplast rundt flere av lysgravene, men at det ikke var etablert knotteplast på selve grunnmuren. Ifølge han var det brukt slemming som fuktsikring, noe som innebar et avvik fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. I motsetning til takstmann S., målte ikke takstmann R. skadelige fuktverdier ved sine fuktmålinger. Takstmann R. mente at dreneringen ikke hadde funksjonssvikt, men anbefalte hulltaking ved innvendig utforede vegger for å fastslå dette. Når det gjaldt grunnmuren ved kjellernedgangen sluttet han seg til at denne burde utbedres for kostnadene skissert av takstmann S.

I senere e-poster har takstmann S. uttalt at takstmann R.s målinger ble tatt under den kalde årstiden "*som er mye tørrere*", og at det uansett måtte etableres ny drenering for at kjøper skulle få det de hadde kjøpt. Takstmann S. har uttalt at benyttet "*smøre drenering/asfalt*" var en "*mye dårligere løsning fremfor knotteplast og drenerør*".

Kjøper har lagt frem en forklaring på hvordan forholdene ble oppdaget:

- Mars 2021 - tok over bolig
- Slutten av April 2021 - ble byttet ut vindu i kjeller leilighet (G. bygg og tak). Da fikk vi mistanke om at det ikke var drenert.
- Midten av Mai 2021 – (G. bygg og tak) kommer for å sjekke rundt huset, gravde opp rundt og da ble det bekreftet at det ikke var drenert med synlig knotteplast.
- Juni 2021, Sendte bilder til Megler, (...), Onsdag 02.juni 2021. Fikk beskjed om å ringe (advokat).
- Ringte (advokat) boligkjøperforsikring opprettet sak. Fikk beskjed om å kontakte takstmann
- 15.Juni 2021, (takstmann S.) fra N. Taksering AS, var på befaring.

Foretaket har videre vist til at kjøper kontaktet megleren angående forholdene i mai, og har lagt frem SMS-korrespondanse mellom kjøper og megleren.

Kjøper har lagt frem to fakturaer fra takstmann S. på totalt kr 7 829 inkl. mva., samt en uttalelse fra han om at det iht. SSB hadde vært en prisstigning på 12 % siden befaringen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at opplysningene om at dreneringen besto av knotteplast og drenerør var objektivt uriktige, og til at både selger og takstmannen måtte ha kjent til dette. Videre foreligger det en vesentlig mangel. Det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og selger kunne uansett ikke påberope seg reklamasjonsreglene, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 553 656, i tillegg til takseringskostnadene på kr 7 829, og forsinkelsesrenter fra 28.7.21, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble vist til at forholdene var synlige, og at kjøper uansett ble kjent med feil ved dreneringen allerede i mars 2021. Opplysningene om dreneringen var ikke direkte uriktige, og ville uansett ikke hatt betydning for avtalens innhold, gitt dreneringens alder. Det foreligger ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid etter avhl. § 4-19 første ledd, jf. bl.a. LB-2012-32998. Videre konkluderte sekretariatet med at det

forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og at det uansett ble gitt uriktige opplysninger om dreneringen, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet opplysninger som var gitt ved salget om dreneringen samt skader på deler av grunnmuren på en bolig oppført i 1979.

Foretaket har fremholdt at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Nemnda kan ikke se at så er tilfelle og viser på dette punktet til sekretariatets grundige vurdering, som nemnda tiltrer.

Takstmann S. befarte boligen i juni 2021 etter oppdrag fra kjøper. Det ble i reklamasjonsrapporten redegjort for at grunnmuren ved kjellernedgangen:

(..) buler inn og har store sprekker (enkelte av disse sprekke er forsøkt utbedret under tidligere eierforhold). Det er bare et tidsspørsmål før grunnmuren raser inn mot kjeller nedgangen, særlig om den utsettes for en runde med frostspreng.

Foretaket har også engasjert en takstmann, som konkluderte med at skaden på grunnmuren trolig skyldes en svak oppbygning, samt at forholdet bør utbedres.

Nemnda bemerker at den aktuelle grunnmuren ikke synes å være omtalt i tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget. I tilstandsrapporten er det imidlertid opplyst at det ikke ble *"registrert noen riss eller sprekker i grunnmur av konstruksjonsmessig betydning"*. Grunnmuren ble funnet å fylle sin funksjon og den ble gitt tilstandsgrad 1. I selgers egenerklæringsskjema er det videre på spørsmålet i pkt. 7, hvor det spørres om selger er kjent med sprekker i mur eller lignende, krysset av for *"nei"* samt opplyst at selger *"vet ikke om noe"*.

Nemnda legger på bakgrunn av de to takstmennenes vurderinger til grunn at det foreligger et avvik ved grunnmuren ved kjellernedgangen og at denne må utbedres. Nemnda finner det ut fra sakens dokumenter klart at det ved salget av både selger og takstmannen ble gitt ufullstendige opplysninger om tilstanden til grunnmuren ved kjellernedgangen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper hadde grunn til å regne med å få informasjon om at denne grunnmuren hadde store sprekker og at det var en fare for at grunnmuren kunne rase.

Sett i lys av de ufullstendige opplysningenes karakter samt omtalen av boligens grunnmur i tilstandsrapporten, herunder at grunnmuren var gitt tilstandsgrad 1, har nemnda også kommet til at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Etter nemndas syn foreligger det følgelig på dette punktet en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om det ved salget er gitt uriktige opplysninger om dreneringen, jf. avhl. § 3-8.

I tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, ble det opplyst at dreneringen består av utvendig knotteplast og drencrør i plast. Dreneringen ble gitt tilstandsgrad 1. På bakgrunn av rapportene fra takstmann S. og foretakets takstmann, legger nemnda til grunn at opplysningene i tilstandsrapporten er uriktige på dette punktet, jf. avhl. § 3-8. Foretakets takstmann fremholder at det synes å være *"påført en utvendig slemming som fuktsikring"*. Kjøpers takstmann har i e-post av 28.9.22 fremholdt at dreneringens beskaffenhet er *"en mye dårligere løsning fremfor knotteplast og drencrør"*. Nemnda kan ikke se at foretaket har sannsynliggjort at den faktiske utførelsen av dreneringen ikke er en dårligere løsning enn hva som var opplyst i tilstandsrapporten, og nemnda legger vurderingen til kjøpers takstmann til grunn.

For at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-8, må også lovens innvirkningsvilkår være oppfylt. Nemnda har funnet dette spørsmålet vanskelig. Dreneringen var over 40 år på

salgstidspunktet. I tilstandsrapporten var det opplyst at normal tid for utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år, og det var følgelig ut fra dreneringens alder isolert sett påregnelig at det på kort sikt kunne være behov for utbedring av dreneringen. Videre var det opplyst om at rom under terreng er en risikokonstruksjon. På den andre siden var det i tilstandsrapporten opplyst om at det ikke var noen *"store synlige avvik"* ved dreneringen, at det ikke var målt fukt på befaringstidspunktet, samt at det ikke var registrert tegn til fuktproblematikk. Dreneringen var videre gitt tilstandsgrad 1. Det er foretaket som har bevisbyrden for at lovens innvirkningsvilkår ikke er oppfylt, og nemnda har under tvil kommet til at foretaket ikke har oppfylt denne bevisbyrden. Nemnda har ved vurderingen lagt særlig vekt på at de positive opplysningene som var gitt om dreneringens beskaffenhet i tilstandsrapporten samt at den faktiske utførelsen av dreneringen er dårligere enn hva kjøper kunne forvente ut fra opplysningene i tilstandsrapporten.

Nemnda er følgelig under tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 for så vidt gjelder dreneringen.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Når det gjelder dreneringen, så kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det foreligger en funksjonssvikt. Nemnda finner det på denne bakgrunn riktig å utmåle et forholdsmessig prisavslag på dette punktet etter avhl. § 4-12 første ledd. For grunnmuren ved kjellernedgangen, så skal prisavslaget settes til utbedringskostnadene med et skjønnsmessig fradrag for standardheving og forlenget levetid. Nemnda bemerker at det ut fra sakens dokumenter er noe vanskelig å fastsette utbedringskostnadene knyttet til grunnmuren alene, og utmålingen av prisavslaget må bli noe skjønnsmessig. Etter en konkret helhetsvurdering er nemnda kommet til at prisavslaget samlet passende kan settes til kr 120 000 pluss forsinkelsesrenter. Kjøper har boligkjøperforsikring. Nemnda legger til grunn at utgiftene til takstmannen blir dekket av boligkjøperforsikringen, og det foreligger følgelig på dette punktet ikke noe økonomisk tap på kjøpers hånd som kan kreves dekket av foretaket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).