

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-729

9.10.2023

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – "foss" av vann i kjeller – opplyst om vanninnsig – TG 2 – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i 2021 i forbindelse med kjøp av en enebolig oppført i 1876. Ved salget ble grunnmur og drenering vurdert til TG 2, og det ble opplyst om at det måtte forventes "*noe påregnelig fuktvandring*". Sikrede kontaktet foretaket i august 2022, etter å ha oppdaget mugg og fritt rennende vann i kjelleren. Kjøper mente det var grunnlag for å holde selger ansvarlig, og krevde advokatbistand for å forfølge mangelskravet. Boligkjøperforsikringen engasjerte takstmann som utarbeidet en skaderapport, men foretaket avviste etter dette videre bistand begrunnet i at mangelskravet ikke med sannsynlighet ville føre frem. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Rimelige og nødvendige advokatutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om bistand under boligkjøperforsikringen. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1876.

Det ble tegnet boligkjøperforsikring ved salget av boligen, og i forsikringsvilkårenes pkt. 5 fremgikk følgende:

Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til advokatbistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring. Dette gjelder ved både reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, og der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Enebolig fra 1876, oppført i halvannen innredet etasje og etterinnredet badetrom i kjelleretasjen.

Boligen ble senere tilbygget ved hovedinngang på 1980-tallet og renoveret i forbindelse med overtakelse, i perioden 1995/1996.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Kjøper må være oppmerksom på levetidsberegningene for aktuelle bygningsdeler. Boligen har noe konstruksjonsmessige skjevheter, som følge av alder, byggemåte og noe setninger på den sydlige siden. Det er hovedsakelig skillekonstruksjonene/gulvene på den sydvestlige siden som legges til grunn for vurderingen.

(...)

Grunnmur (...)

Støpt plate mot terreng, underetasje. Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten fuktsperre/kapillærbrytende sjikt. Det må derfor forventes noe fuktvandring i gulv mot grunnen. (...) TG:2.

(...)

Drenering

Det er utført forebyggende tiltak mot overvannsbelastning til boligens kjellerrom, via kryprom/blindkjeller. Murverket er ikke utført med fuktsikring. Tekniske løsningsvalg i kombinasjon med datidens byggemåte medfører noe påregnelig fuktvandring. (...) TG:2.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid boligen siden 1996. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, etc., men opplyste:

Grunnmur fra 1880 står på fjell med naturlig drenering under betonggulv

Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til ufaglærte arbeidere:

1996: grunnmur til påbygg og utbedring av drenering under kjellergulv utført av tidligere eier [Navn]

Boligen ble solgt "som den er" for kr 15 000 000 ved kjøpekontrakt datert 22.6.21, og overtatt av kjøper den 19.7.21.

Sikrede kontaktet boligkjøperforsikringsforetaket for bistand den 2.8.22, hvor det ble opplyst om mugg og vann i kjelleren ved nedbør.

Den 9.8.22 fremmet foretaket reklamasjon over forholdene på vegne av sikrede. Foretaket engasjerte takstmann som i rapport av 8.3.23 bl.a. uttalte:

Vanninntrenging i kjeller

Boligen har delvis synlig fjell i nord-enden, hvor det er krypkjeller tilgjengelig fra oppholdsrom mot sør. Kjøper opplyser at det ved nedbør oppstår en vannføring på terrenget i denne krypkjelleren som opprinnelig kommer ut fra sjiktet mellomrom fjell og stabbesteinene i grunnmuren. Det er tidligere før overtagelse anlagt en platting, avsats med betong i rommet som har dannet et fundament for varmtvanns bereder og for trykktank. Denne konstruksjonen er i senere tid blitt delvis meislet opp i et parti som ligger i bunnen av slett fjellet som er synlig i rommet. Dette har etter hva vi har fått opplyst medført til at nedbørs vann fra terrenget blir synlig i el mindre bekk, og som forsvinner ned i terrenget igjen før det når oppholdsrommet.

Det er ingen tilgang eller forbindelse for det aktuelle vannløpet mot sluken som er installert i rommet. Byggegropens drenerings evne fra den aktuelle nordsiden er svært utfordrende pga motfall og at boligen er fundamentert på synlig fjell, sett fra krypkjeller. Nedbørsvann vil jevnlig bli ført videre fra uteområdet og inn under grunnmur, og videre inn i krypkjeller. Boligens bereder er plassert i denne krypkjelleren og har el kobling i nedre del av tank. Kabel føringer med el tilkobling ligger løs langs terrenget og videre opp til stikk kontakt opp under taket. Deler av el kabel har ligget i grop der hvor vannet har strømmet, noe som har medført til jordfeil varsler/ bryter har slått seg ut. Konstruksjonen har ingen synlig fuktsikring ved grunnmur, men er forsøkt forbedret med bortledning av takvann på denne fasaden. Påkjenningene på kjelleren vil dog fortsatt være til stede, uten større forbedringer.

Nedslagsfeltet på Nord-vest siden av bygningen er betydelig, og det er påregnelig større vann mengder som dreneres ut ved bygningen plassering. Slik el.-installasjonen, varmtvannsberederen er plassert, er det hensiktsmessig å se på alternativ plassering eller at tanken løftes opp, slik at den ikke utsettes for vannpåkjenninger i nedre sjikt. Kjøper har hatt rørlegger på stedet som har vurdert tiltak. Det er foreslått ny plassering i oppholdsrom i kjeller som har stå høyde. Denne delen av bygget ligger lengre mot syd. Det er estimert en kostnad på ca kr. 20 – 25 000,- eks mva som omfatter rørarbeider og el arbeider.

Påregnelighet

Det er gitt flere risiko opplysninger vedr boligens drenerings konstruksjoner og i andre bygningsdeler som er nevnt i tilstandsrapporten fra M., utført 09.04.21. Det er dog ikke opplyst at det strømmer fritt vann i krypkjeller ved nedbør. Vi har vurdert det som at befaringen har blitt utført i oppholdsvær og uten vesentlig vann i terrenget rundt boligen. Det foreligger kun bildedokumentasjon av selve fasaden mot syd i tilstandsrapporten. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av NS 3424.

Undertegnede vurdering

Basert på bygningens byggeår, 1876, og synlige konstruksjoner i underetasjen, finner vi forholdet vedr drenerings utfordringer og risiko opplysninger i tilstandsrapporten, opplyst. Det er dog en konsekvens av de

opplyste forholdene, at det vil være vannpåkjenninger på konstruksjonene i boligen. Risikoen for at det vil oppstå forhold som vil kunne medføre følgeskader i andre bygningsdeler er til stede, noe som også har skjedd i bygningen. Det er trolig fukt/ vann påkjenningene som er årsak til jordfeil på elanlegget, utifra våre observasjoner i krypkjeller. Det anbefales at dette utbedres fortløpende mht belastning el komponenter utsettes for.

Kostnadsberegning

Det er stipulert en utbedrings kostnad på ca kr. 20 – 25 000,- eks mva for replassering av berederen.

(...)

Mugg i kjeller

Det er ikke registrert mugg dannelser i kjelleren, annet at det er observert salt utslag på grunnmur som ligger på nord vest fasaden. Det er synlige symptomer flere plasser i kjeller rommene. Slik vi ser det er dette en påregnelig konsekvens av alder og konstruksjons type på stedet. Det er stabbesteins murer i boligens u etasje som trolig er oppført som dobbel steinmur med fyllmasse i mellom sjiktet. Det er ingen drenering/ fuktsikring etablert på utsiden sammen med at deler av bakre fasade er fundamentert direkte på fjell. Dette øker påkjenningene betydelig for konstruksjonen. Lagring av organiske gjenstander frarådes på stedet, da dette vil være spesielt utsatt for fuktighet. Muggskader vil da oppstå relativt raskt. Lagring av gjenstander må skje i lukket emballasje av plast eller lignende.

Påregnelighet

Det er opplyst i flere avsnitt i tilstandsrapporten at det er registrert forhøyet fuktverdier og manglende fuktsikring i konstruksjonene som ligger mot byggegrop. I tillegg er alder vurdert som risiko faktor. Boligens hoved konstruksjon er nå ca 147 år.

Undertegnede vurdering

Salt utslag på murte synlige konstruksjonene innvendige fremstår som påregnelige basert på konstruksjonens alder, ca 147 år, og den oppbygging med mangelfull fuktsikring. Det er ikke avdekket eller foretatt åpning i skjulte bygningsdeler for lokalisering av mugg symptomer. Det oppfordres til at det benyttes mekanisk ventilasjon og at aktuelle rom benyttes kun til lagring av uorganisk materiell. Det er ikke foretatt noe kostnadsberegning av forholdene.

Sikrede har anført at foretaket tok feil i sin vurdering av om det var grunnlag for å holde selger ansvarlig for de påreklamerte avvikene. Videre bistand under boligkjøperforsikringen var dermed dekningsmessig. Sikrede viste til at det fosset vann inn i huset ved regnvær.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger et krav etter avhendingsloven som med tilstrekkelig sannsynlighet vil føre frem. Det ble bl.a. vist til at det var gitt flere risikoopplysninger, og det var ingen holdepunkter for en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, noe som medførte at det ikke ville være sannsynlig å nå frem med et krav. Det var dermed ikke grunnlag for videre forfølging av saken mot selger og boligselgerforsikringen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav kunne føre frem, jf. vilkårene pkt. 5.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det er *"det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven"* etter boligkjøperforsikringsvilkårenes punkt 5.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at foretaket var berettiget til å avslå videre bistand til sikrede, og nemnda har kommet til samme resultat. Etter fast nemndspraksis er spørsmålet om sikredes krav kan anses som prosedabelt. Slik saken er fremstilt og dokumentert for nemnda, kan ikke dette anses oppfylt. For så vidt gjelder avhl. §§ 3-7 og 3-8 kan innvirkningsvilkåret vanskelig

ses oppfylt gitt de opplysningene som ble gitt om manglende fuktsikring, noe påregnelig fuktvandring, og TG 2 for dreneringen samlet sett. Det er uansett ikke fremlagt opplysninger som indikerer tilbakehold fra selgers side, eller positivt uriktig informasjon i salgsdokumentene. Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, kan det ikke ses å foreligge noe åpenbart eller utvilsomt avvik fra det forventbare. Nemnda viser her bl.a. til boligens høye verdi samt de konkrete risikoopplysninger som altså ble gitt om fukt.

Nemnda har merket seg sikredes anførsler i nemndsanmodningen av 30.8.23, men heller ikke her er påstandene dokumentert eller i noen særlig grad utdypet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).