

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-856

28.11.2023

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

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

Drenering – utmåling av prisavslag – uenighet om utbedringskostnader – avvisning.

En enebolig oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 5,02 mill., og overtatt av kjøper den 17.4.20. I forbindelse med salget ble det innhentet en verditakst, hvor det ble opplyst at dreneringen var fra 1996/1997. Selger opplyste om tidligere fukt i bod i kjeller for 15 år siden, men at dette var tettet, og hadde vært OK siden. I etterkant av overtakelsen reklamerte kjøper over svikt og konstruksjonsfeil ved dreneringen. Kjøper klaget foretaket inn for Finansklagenemnda, og sekretariatet fattet en avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold i at det forelå en vesentlig mangel. Tvisten for nemnda gjaldt utmålingen av kjøpers prisavslag, og kjøper har anført at prisavslaget var satt for lavt. Begge parter fremla motstridende sakkyndigvurderinger og flere ulike pristilbud. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 2 156 818 i tillegg til justering for prisstigning, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av svikt og konstruksjonsfeil ved drenering, jf. avhl. § 4-12.

Eneboligen ble oppført i 1972.

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

Stor og innholdsrik enebolig med godkjent utleie

I forbindelse med salget ble det innhentet en verditakst, hvor det fremgikk følgende:

Boligen er i hovedsak med planløsning som opprinnelig. Normal standard på overflater og teknisk utstyr, hvor det påregnes noe modernisering / renovering. 1 etasje med utleieenhhet med egen inngang.

Eiendommen betraktes som markedsmessig kurant.

(...)

Drenering

Det ble lagt ny drenering i 1996 / 1997. Det ble da lagt nye rør helt til kopling i hoved-rør nettet utenfor eiendommen med oppgraving av grøft og uttak av et parti av muren på nedsiden som måtte demonteres og mures opp igjen. Opplysninger fra eier.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 1998. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjellere?

Svar: "Ja. Har vært antydning i bod i kjellerleiligheten for 15 år siden. Dette er blitt tettet med tetningsmidler fra innsiden. Etter det ok."

15. Kjenner du til om uflaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: "Nei. Ikke foretatt arbeid med drenering og murerarbeid etter at vi overtok huset i 1998. Alt tømrerarbeid er utført av fagfolk."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,02 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.4.20, og overtatt av kjøper den 17.4.20.

I etterkant av overtakelsen avdekket kjøper svikt og konstruksjonsfeil ved dreneringen. Det ble i den forbindelse innhentet en skaderapport fra takstmann B. datert 12.7.21:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skadeårsak:

Vann har trengt inn i bygningen, utenfra. Vann har kommet inn gjennom nedre del av vegger mot terreng, og opp gjennom betonggolv. Skaden har oppstått som følge av mangelfull fuktsikring og drenering av bygningens underetasje.

Hendelsesforløp:

Forsikringstaker kjøpte/overtok dette huset i april 2020. Bileiligheten var da utleid, og leieboer bodde fram til sommeren 2021, flyttet så ut. Mens leiligheten sto tom, ville forsikringstaker pusse opp – og til dels oppgradere utleiearealet. Da han begynte å rive lister mm. for å klargjøre, oppdaget han fukt langs nedkant av platekledningen i kjøkken, sovealkove og soverom. I boden oppdaget han vannfilm på golvet, og fukt langt oppover utterveggene.

Han forsto at fukt kom utenfra, og grov seg ned langs ytterveggen 2 steder for å sjekke drensssystemet. Jeg viser til bildet til høyre, og teksten under bildet.

Denne bygningen er i praksis uten fungerende fuktsikring og drenering langs alle vegger som er tilfylt. Skaden medfører at forsikringstaker må gjøre større tiltak enn planlagt innvendig i leiligheten. I tillegg må han fornye utvendig fuktsikring og drenering, og dette må gjøres før innvendige skader repareres.

Utviklingstid:

Karakteristisk for denne skadeårsaken er at den utvikler seg sakte, over år. Problemet kommer ofte til syne under en situasjon med kraftig regnvær og/eller snøsmelting. Slike værsituasjoner har vi hatt i løpet av vinteren 2020-2021. Skaden kan ha (les: har sannsynligvis -) oppstått før eiendomsoverdragelsen i april 2020, men kan ha vært skjult av møbler og lagrede ting mens leiligheten var bebodd. Ved befaringen ble det ikke påvist råteskader, så jeg tror ikke fuktinntrenging har pågått i noe stort omfang over lang tid (mange år).

Underdimensjonert drenssslange, mangler komponenter for skjøting (lagt "butt i butt", uten skjøtestykke), ingen filterduk, ikke drenerende masser (omfylt med stedlig finkornet/siltig rødmold). Terrenghelning inn mot mur. Takvann føres ned i bakken.

Kjøper mottok arbeidsplan datert 21.7.21 fra sin bygningsforsikring, hvor innvendige følgeskader var estimert til kr 177 265 inkl. mva. Det ble fremlagt tilbud datert 21.2.22 fra firma B. på ny drenering for kr 404 625 inkl. mva., og kalkyle datert 11.11.21 for arbeid med trapp og belegningsstein estimert til kr 84 154 inkl. mva.

Kjøper igangsatte utbedring, og avdekket i den forbindelse et større og mer komplekst skadeomfang enn først antatt. Det ble i den forbindelse fremlagt rapport fra firma B. datert 11.5.22:

Under arbeidet har vi dokumentert med bilder for å vise tilstand til eksisterende drenering.

Avdekking viser store mangler på drenering og vi kan med trygghet si at eksisterende opplegg ikke har virket tilfredstillende. Drensrør var ikke tildekket med singel og fiberduk slik at rør var fulle av jordmasser, drenering kan ikke ha virket som det skal siden. Fuktsperre mellom vegg og grunn var så og si manglende. Noe steder var gamle eternitt plater brukt. Utbygg (soverom og bod) er veggene støpt på fjell uten fuktsikring

slik at grunnvann trenger inn mellom betong og fjell. For å få en tilfredstillende drenering rundt boligen må utbygg rives og fjell må sprenges ut ca 1 meter. Drensrør som var brukt er også underdimensjonert da det var brukt 70mm. Vår konklusjon er at det ikke er brukt forenelig byggeskikk på tidspunkt av utskiftning av drenering.

Firma B. fremla deretter den 11.5.22 tilbud for riving av eksisterende og grunnarbeid for nytt tilbygg til kr 475 000 inkl. mva. I tillegg ble det innhentet tilbud datert 13.5.22 fra byggefirma B.B., for støpearbeid til nytt tilbygg på kr 620 000 inkl. mva. Videre ble det fremlagt tilbud datert 20.5.22 fra byggefirma F., for snekkerarbeidet ved gjenoppføring av tilbygget til kr 395 775 inkl. mva.

Foretaket innhentet deretter en befaringsrapport fra takstmann H. datert 27.9.22:

KONKLUSJON

Undertegnede er som nevnt mye enig i de vurderinger som er gjort hva gjelder årsak og skadeomfang. Når det gjelder utbedringskostnadene er dette helt i øvre sjiktet av hva som kan aksepteres.

Undertegnede støtter ikke utbedringsforslaget som et forsvarlig tiltak som står til problemstillingen.

UTBEDRING – UTBEDRINGSKOSTNADER – KOSTNADSKALKYLE

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi en utbedring som omfatter drenering av belastede vegger med drensgrøft ut til kum. Dekke på tilbygget må understøttes og vegger avlastes for riving og pigging/boring av fjell, drens etableres også her. Nødvendig masseutskifting utføres og oppbygging av vegger med leca isoblokk oppunder dekket.

Kostnader tilknyttet drenering/boring og pigging beregnes til totalt: kr. 590.000,- inkl. mva.

Kostnader tilknyttet tilbygg:

(...) Totalsum: 375 750

Foretaket fremla et nytt notat fra takstmann H. og pristilbud fra FM. AS som ifølge foretaket anga samlede utbedringskostnader til kr 1 190 000 inkl. mva. I senere oppsummering fra foretaket, fremgikk samlede kostnader på kr 1 067 750 inkl. mva.

Kjøper har i tillegg fremlagt pristilbud fra W. AS på kr 997 500. Kjøper viste til at de dokumenterte pristilbudene og kostnadene i saken nå samlet utgjorde kr 1 998 179 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Dreneringen var kun 23 år ved salget, og det var ikke gitt noen risikoopplysninger om bygningsdelen. Svikten skyldtes grunnleggende konstruksjonsfeil, og utbedringskostnadene tilsvarte over 40 % av kjøpesummen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på totalt kr 2 156 818, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrenter. Det måtte tas i betraktning at det hadde vært en ekstraordinær prisstigning siden pristilbudene ble innhentet.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper måtte uansett akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, samtidig som det måtte foretas et betydelig standardhevingsfradrag.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet en avgjørelse hvor kjøper ble gitt delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel hva gjaldt svikt og konstruksjonsfeil ved dreneringen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 650 000, jf. avhl. § 4-12.

Foretaket har ikke påklaget sekretariatets avgjørelse. Kjøper klaget saken inn for nemnda, og anførte at prisavslaget var satt for lavt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet svikt og konstruksjonsfeil ved dreneringen. Kjøper ble tilkjent prisavslag på kr 650 000 med tillegg av forsinkelsesrenter. Foretaket har ikke brakt saken inn for nemnda og er bundet av avgjørelsen. Det er opplyst at foretaket har foretatt en utbetaling til kjøper i samsvar med sekretariatets avgjørelse.

Kjøper har imidlertid brakt saken inn for nemnda, og anført at de har krav på et høyere prisavslag. Saken for nemnda gjelder følgelig utmålingen av prisavslaget.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom *"saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet"*. Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes *"der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål"*.

Nemnda bemerker at den ikke besitter byggteknisk kompetanse. Det er en grunnleggende uenighet mellom de fagkyndige om hvilken utbedringsmetode som er forsvarlig i dette tilfellet, og det er også betydelig uenighet og uklarhet om beregningen av kostnadene.

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig, og bygger følgelig på middelbar bevisførsel. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, kan uenigheten og uklarheten knyttet til utbedringsmetode og utbedringskostnadenes størrelse vanskelig avklares ved middelbar bevisførsel.

Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at det ikke er forsvarlig å foreta en behandling av saken basert på sakens dokumenter. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål som saken reiser. Det er sentrale forhold i faktum som er uklare, og som best kan belyses ved umiddelbar bevisførsel. Nemnda finner følgelig at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).