

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1049

19.11.2024

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

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

Vanninntrengning i kjeller – opplyst om ufaglært arbeid – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En hel tomannsbolig oppført i 1954, tilbygget i 1974, ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill., og overtatt av kjøper 1.7.21. I eierskifterapporten som forelå ved salget ble det opplyst om ukjent drenering fra byggeår, og at det ikke var synlig knotteplast med klemlist på grunnmur. Det ble også opplyst om flatt terreng rundt boligen, og at det er viktig at terrenget har en hellingsgrad ut fra grunnmuren for å unngå unødig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Både drenering og terrengforhold var gitt TG 1. Rom under terreng var også gitt TG 1, og det ble opplyst at det ikke var avdekket biologiske skadegjørere eller svikt i selve konstruksjonen, samt at konstruksjonen fremstod som tørr. Terrasser var gitt TG 2, og det ble opplyst om sprekk i flis, at terrasser var en værutsatt bygningsdel, og at det måtte påregnes hyppig vedlikehold. I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at den tilbygde delen av boligen fra 1974 i sin helhet var oppført ved egeninnsats. I mars 2023 oppdaget kjøper vanninntrengning i kjelleren i den tilbygde delen av boligen. I første skaderapport ble det konkludert med at årsaken sannsynligvis var sviktende drenering, og at smeltevann hadde rent ned mellom terrasse og grunnmur. Etter undersøkelser av en annen fagkyndig ble det konkludert med at terrassen antakelig manglet membran i sin helhet, og at dette sammen med manglende fall og manglende drenering var årsaken til vanninntrengning i kjelleren. Kjøper anførte at selgers takstmann skulle ha avdekket at terrassen manglet membran, og at det forelå opplysningssvikt, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste blant annet til at det var tatt forbehold om takstmannens undersøkelser, og at det var gitt risikoopplysninger om ufaglært arbeid og ukjent fuktsikring ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 612 500, samt forsinkelsesrente fra 11.10.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vanninntrengning i kjeller, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en hel tomannsbolig på Østlandet oppført i 1954/1974.

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

Her har storfamilien mulighet til å bo sammen i generasjonsbolig med 2 fullverdige boenheter. Eller kanskje du har lyst til å bo rimelig i den største og nyeste boligen selv og kunne leie ut skattefritt den andre boenheten? Mulighetene er mange! Eiendommen har flat fin tomt med skjerming av hekk mot vei. Eiendommen består i tillegg av dobbel garasje. Boenhetene har hver sin adkomstvei og gårdsplass, noe som

gjør hver bolig mer privat.

I eierskifterapporten ble det gitt følgende opplysninger under takstmannens overordnede vurdering:

Eiendommen har lett adkomst til romslig tomt. Bolig med stort bruksareal og muligheter. Noe er fornyet med tiden og en god del fornyelse kan påregnes her. Bad, yttertak, overflater og noen vinduer står for tur.

Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter byggeforskrift av 1954/74 enn ved bygninger oppført etter dagens krav til standard innemiljø, energiøkonomisering etc. Bygningens referansenivå er byggeår og byggeskikk på oppføringstiden. Med utgangspunkt i dette er teknisk utførelse og overflater, generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder. Det ble ikke registrert nødvendige strakstiltak på boligen. Oppgraderinger kan påregnes.

Boligens tekniske verdi var beregnet til kr 2,6 mill., etter et fradrag på kr 3,2 mill. for alder, slitasje, vedlikeholdsmangler etc.

Grunnmur var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Her vurderes: Vannrette/loddrette avvik, setninger, riss og avskalling dersom det er tilgjengelighet.

Støpt grunnmur i opprinnelig del, leca grunnmur i tilbygg. Grunnmur er pusset og malt ute over terreng, innvendig påforet/pusset og malt.

Merknader: Etter en visuell besiktigelse ble det ikke registrert vesentlige tegn til skader eller sprekker. Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet iht. alderen.

Drenering var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Her vurderes: Funksjon av drenering ut ifra tilgjengelig inspeksjoner, og ut i fra alder.

Ukjent drenering fra byggeår.

Vurderingen foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og symptom, ikke funksjonstestet.

Merknader: Det opplyses at østvegg gammel del ble drenert i år 2019. Drenering er en bygningsdel som vil ha naturlig nedsatt funksjon i forhold til økende alder, og på sikt vil det alltid være aktuelt med utskifting/oppgraderinger på denne bygningsdel.

Rom under terreng var vurdert som følger:

TG 1 - Kjeller/underetasje – Overflater

Her vurderes: Fuktskjolder, riss, sprekker, hekkesot, svertesopp og lignende vurderes ut ifra materialvalg.

Kjeller og underetasje med store deler under terreng. Variert utførelse på overflater hvor noe er kledd og noe malt mur.

Merknader: Utover normal bruksslitasje registreres ingen skader som følge av fukt.

TG 1 - Kjeller/underetasje – Konstruksjon

Her vurderes: Heksesot, svertesopp zoologiske eller biologiske skadegjørere og lignende vurderes. Det gjøres fysiske inngrep ved mistanke om avvik i konstruksjonen.

19A Lecavegger utvendig pusset og malt på utsiden, Innvendige vegger er lukket igjen.

19A Vegger mot terreng er etablert av støpt konstruksjon med ukjent fuktsikring mot terrenget. Malt over terreng, innvendig malte murvegger.

Merknader: Det ble ikke registrert noen zoologiske/ biologiske skadegjørere eller svikt i selve konstruksjonen på befaringen. Konstruksjoner virker stabile.

TG 1 - Kjeller/underetasje – Fuktmåling

Her vurderes: Fukt. Fuktmåling utføres ved stikkprøver med hammerelektroder. Funn vurderes sammen med punktene 9.1 og 9.2.

Fuktsøk basert på symptom og ved bruk av fuktmåler.

Merknader: Fuktsøk i utforede vegger ga ingen forhøyede fuktverdier på befaringen. Konstruksjonen fremstår tørr. Fuktsøk i murvegger ble ikke utført da dette krever boring og fuktmåling kan gjøres minimum 24 timer senere.

Terrengforhold var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Her vurderes: Avvik i forhold til fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Flatt terreng rundt boligen og noe overbygget.

Merknader: Ingen synlig knotteplast med klemlist på grunnmur over terreng. Det er viktig at terrenget har en hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Terrasser var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Her vurderes: Avvik i forhold til sprekker, råte og korrosjon ved konstruksjoner, innfestning og bærende elementer. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Fall, avrenning og terskelhøyder vurderes der det er påkrevd.

(B) med takoverbygget adkomst på strekkmetalltrapp, innglasset terrasse på ca 21m².

(A) med takoverbygget adkomst. Med utgang fra stue og soverom til støpt, flislagt terrasse på ca 45². Malt rekkverk langs.

Merknader: Sprekk i flis ble registrert. Terrasser er en værutsatt bygningsdel som kan påregnes hyppig vedlikehold, stell og utvikling.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2018, og at selger hadde bodd i boligen i 67 år. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

En vegg på (B) ble utbedret i 2019 for å forbedre opprinnelig mur fra 1954.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", og opplyst om følgende:

Bygget i (A) er i sin helhet oppført på egeninnsats 1974. For bygget (B) er svaret nei

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer, utover det som var nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc), hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Utført av folk med lang praksis, men ikke faglært.

Under tilleggskommentar hadde selger opplyst om følgende:

Kjøpsår 2018 er hjemmelsovergang ved arv. Bygg (B) er oppført i 1954 og vi kjenner ikke til arbeider utført da og fram til nå på det opprinnelige bygget.

Bygg (B) må anses som dødsbo Vi bygde (A) i 1974, med utbygging i 1982 og har bodd der siden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt signert 1.6.21/2.6.21, og overtatt av kjøper 1.7.21.

Den 30.3.23 oppdaget kjøper vannlekkasje i kjelleren i boligdel A. Firma R. ble rekvirert av Fremtind Forsikring, og det ble utført befaring 25.3.23. Fra skaderapport datert 28.3.23 hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skade 1:

Skaden som har oppstått skyldes at vann har kommet inn i overgang grunnmur og støpt dekke i kjellerstue. På gulvet i kjellerstue er det vegg til vegg teppe som ligger løst. Det var fukt i gulvteppe mot yttervegg i kjeller som blir i område der flislagt terrasse ligger utenfor i 1 etg.

Den bakenforliggende årsaken skyldes sviktende/mangelfull drenering.

Skade 2:

Det renner vann på plastfolie over MFD panel i himlingen i gangen. Vannet kommer ut bak taklist og renner ned langs stående trepanel på veggen. På befaringen ligger det noe fukt på gulvet og inn mot fotlist.

Hendelsesforløp Skade 1 Kjeller:

Det er ikke registrert noe fukt i veggplater i område der gulvteppe er fuktig. På skadedagen var det kraftig snøsmelting, det er derfor overveiende sannsynlig at skaden skyldes sviktende drenering. på utsiden av grunnmuren er det en fliselagt terrasse med støpt dekke.

Smeltevann har trolig da rent ned mellom terrasse og grunnmur.

Hendelsesforløp Skade 2. Gang 1 etg.

Det renner vann på plastfolie som ligger over himling i gangen. Det er skråtak innvendig i gangen. På utsiden er taket dekket med takstein fra byggeår. Det ligger mye snø på taket så det er ikke mulig å se om det er skader på taktekingen. Snøsmelting pågår.

Man kan ikke utelukke en kondensproblematikk, kryploft er ikke inspisert.

Det ble fremsatt reklamasjoner overfor foretaket 12.5.23 og 16.5.23.

Videre ble byggefirma B. kontaktet i forbindelse med innhenting av pristilbud for utbedring. Fra rapport datert 24.8.23 hitsettes:

I første etasje utenfor de rommene som har fått vannskader er det en terrasse med fliser. Det ser ut til å være brukt en forskalingsblokk til forskaling i ytterkanter. Så er det antagelig blitt fylt opp med grus før man har støpt en påstøp som det er lagt fliser på. Man kan ikke se at det er lagt noen membran her så den mangler antagelig i sin helhet. Membran skulle også hatt oppbrett på ytterveggene til huset og det er det ikke. Vi har målt fall med 180 cm water og gulvet er i beste fall flatt, men noen steder er det tydelig fall mot kjellermur. Feil/manglende fall sammen med at terrassen ikke har en membran fører til at vann vil renne mot kjellermur og ned langs den og ved manglende drenering trekke inn i kjeller. Særlig om våren ved snøsmelting og ved kraftig regn vil denne problemstillingen være gjeldene.

Det har ingen hensikt å utbedre skader i kjeller før man har en tilfredstillende løsning for å få vekk vannet fra terrassen. Fliser må fjernes og det bør støpes ett nytt gulv med fall og legges en helsveiset membran med oppbrett på vegg. Deretter kan man legge nye fliser.

Terrassen er ca 42 m2 og jeg vil anslå en kostand nevnte tiltak til 140 000,00 kroner.

Jeg syns det er rart at problemstillingen med manglende membran ikke er nevnt i takst fra 2021 da dette er relativt lett å oppdage for en fagmann. Og særlig når det også er manglende fall på konstruksjonen så burde dette vært nevnt i taksten. Det er spesifisert i rapporten at terreng skal ha hellingsgrad ut fra grunnmur, men terrassen er ikke nevnt med ett ord. Jeg vet ikke om grunnen under terrasse er isolert forskriftsmessig. Om den ikke er isolert kan det forårsake at den hever seg i ytterkant noe som kan forklare feil fall.

Slik jeg ser det må minimum alle overflater i kjellerstue og soverom mot yttervegger rives da de har blitt påvirket av fukt utenfra over lang tid. Men man må også gjøre tiltak utvendig for å stoppe fuktigheten så disse tingene må sees i sammenheng.

Rivearbeider i kjeller bør gjøres raskt da det er lett å kjenne at det er meget dårlig luft i boligen og det bor barn der. Jeg har anbefalt huseier å gjennomføre luftmålinger for å få avklart om det er tilrådelig å bo i boligen.

Det er vanskelig å anslå kostnader for de innvendige arbeidene da vi ikke ser omfanget før man begynner å rive. Men om man tenker at man kun må ta kjellerstue og soverom så vil jeg anslå en kostnad på rundt 350 000,00 tusen kroner.

Ifølge foretaket forklarte selger at han ikke var kjent med anførte forhold, ut over det som ble opplyst om i salgsoppgaven i forkant av salget.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av tilbakeholdte opplysninger om manglende membran. Kjøper viste i hovedsak til at forholdet var ansett som lett å avdekke for en fagkyndig. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9

andre punktum. Det ble bl.a. vist til at utbedringskostnadene utgjorde 14,9 % av kjøpesummen, at drenering, grunnmur og fundament var gitt TG 1, og at de negative opplysningene som ble gitt om terrassen ikke hadde noen sammenheng med forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd kr 612 500, med tillegg av forsinkelsesrente fra 11.10.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført det ikke foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Foretaket viste i hovedsak til at selger ikke var kjent med forhold ut over det som ble opplyst om ved salget, at kjøper hadde eid boligen i to år før reklamasjonen ble fremsatt, at det var tatt forbehold om takstmannens undersøkelser, at det ble opplyst om ukjent fuksikring og at det ikke ble registrert noen skader eller fukt under takstmannens befarings. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til boligens alder, at forholdene knyttet seg til en del av boligen som var opplyst oppført ufaglært, at det ble opplyst om flatt terreng og at det ikke var synlig knotteplast med klemlist på grunnmur over terreng, samt at det var gjort et fradrag på 55 % i beregningen av boligens tekniske verdi.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til svakheter eller feil ved fuksikringen ut over det som ble opplyst ved salget, og sekretariatet kom derfor til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Etter en samlet vurdering, hvor det særlig ble lagt vekt på alder, negative opplysninger om terrengforhold, drenering og terrasse, opplysninger om behov for tiltak på sikt, samt opplysninger om ufaglært egeninnsats, kom sekretariatet til at det heller ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet vanninntrengning i kjeller i en tomannsbolig oppført i 1954/1974.

Sekretariatet fremholdt følgende om det var gitt ufullstendige opplysninger ved salget, særlig knyttet til spørsmålet om manglende membran på terrassen, jf. avhl. § 3-7:

Sekretariatet bemerker at det ikke er fremlagt noen forklaring fra takstmannen som utarbeidet eierskifterapporten som forelå ved salget, og at dette er uheldig for sakens opplysning. Uttalelsene fra byggefirma B. kan tilsa at manglende membran er noe takstmannen skulle ha avdekket ved sin befarings. Det er imidlertid ikke redegjort nærmere for hvordan dette kunne avdekkes, herunder hvor eller hvordan det er synlig at det ikke er lagt noen membran. Vi finner det videre uklart om det at membran ikke er synlig er ensbetydende med manglende fuksikring. Manglende membran er for øvrig ikke nevnt i skaderapporten fra firma R., og forholdet ble tilsynelatende ikke avdekket ved deres undersøkelser, til tross for at det på dette tidspunktet var avdekket lekkasje i det aktuelle området. I rapporten fra R. er det konkludert med at den bakenforliggende årsaken er sviktende/mangelfull drenering, og vi kan ikke se at det er pekt på synlige avvik annet enn at knotteplast med toppliste ikke er synlig. I eierskifterapporten som forelå ved salget ble det opplyst om dette. Det ble også opplyst om ukjent drenering, flatt terreng rundt boligen og om sprekk i flis på terrasse. Innvendig lekkasje ble først avdekket av kjøper ett år og ni måneder etter overtakelse, og det er ingen holdepunkter for at det var synlige symptomer på vanninntrengning ved takstmannens befarings.

Slik saken er opplyst kan vi etter dette ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til svakheter eller feil ved fuksikringen ut over det som ble opplyst ved salget.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i det og slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse av spørsmålet. Nemnda viser særlig til følgende fra sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn:

Vi påpeker at bestemmelsen er ment å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom påregnelig og faktisk tilstand, og etter en samlet vurdering er vi av den oppfatning at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Etter vårt syn er det uheldig at takstmannen i stor utstrekning har satt TG 1 på eldre bygningsdeler med begrenset restlevetid, samt sett hen til hva takstmannen faktisk avdekket og opplyste om når det gjelder uheldige terrengforhold og mangler ved dreneringen. Det er imidlertid det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for kjøpers forventninger. På bakgrunn av alder, de negative opplysningene som ble gitt om terrengforhold, drenering og terrasse, opplysningene om behov for tiltak på sikt, samt opplysningene om ufaglært egeninnsats, er vi av den oppfatning at kjøper måtte ta høyde for at det på kortere sikt og ved nærmere undersøkelser kunne avdekkes større feil, skader og utbedringsbehov, og etter vår vurdering går ikke skadene og utbedringsbehovet som er avdekket i vesentlig grad ut over det som måtte være påregnelig. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).