

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1092

27.11.2024

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

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

Feil ved drenering – opplyst "nylig drenert" på ett hjørne – TG 2 – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1976 ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.6.20. Det ble opplyst at boligen hadde en normal god standard, og at det var gjort vedlikehold og oppgraderinger jevnlig og etter behov siden 1990 for å holde eiendommen i god stand. I både egenerklæringsskjemaet og tilstandsrapporten ble det opplyst at det nylig hadde blitt utført dreneringsarbeid ved det ene hjørnet av huset. I tilstandsrapporten ble drenering gitt TG 2, og det ble påpekt at det fremdeles var noe fukt i hjørnet hvor det var utført arbeider. Etter overtakelsen så kjøper ingen bedring av hjørnet og engasjerte en tømmer for å befare og vurdere skaden. Tømmeren oppdaget at dreneringsarbeidet som var utført var svært mangelfullt og at det krevdes utbedring. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og viste til at selger måtte ha kjent til at arbeidet var mangelfullt, og at selgers takstmann også skulle ha avdekket dette. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at graveren var faglært og at verken selger eller takstmann hadde noen grunn til å anta at dreneringsarbeidet var mangelfullt. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 189 987, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1976.

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

STANDARD

Boligen har en normal god standard. Boligen er oppført i 1976, modernisert og påbygget på 80- tallet. Nåværende eier har bebodd eiendommen siden 1990. Det er i denne perioden gjort vedlikehold og oppgraderinger jevnlig og etter behov for å holde eiendommen i god stand. (...)

I tilstandsrapporten ble grunnmur gitt TG 1, og det ble opplyst om utlektet trevegg på innside av grunnmur under terreng, noe som var å regne som en risikokonstruksjon. Det var foretatt søk med fuktindikator, uten funn.

Drenering ble gitt TG 2, med følgende opplysninger:

Beskrivelse: Ukjent utførelse på drenering/fuktsikring av konstruksjon under terreng.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Nylig drenert på 1 hjørne av huset. Det er fremdeles noe fukt i hjørnet – bør observeres over tid. Det var ikke symptomer i resterende del av u.etg. på sviktende fuktsikring ved befaringen. Øvrig del av fuktsikring er fra byggeår. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen. Tilstandsgrad er satt grunnet alder/utidsmessighet. TG: 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1990, og at selger hadde bodd i boligen i 30 år. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjelleren, hadde selger kryssset av "ja" og skrevet:

Siste 3 år, p.g.a. klimaendringer. Har nå gravd opp (...) drenert

På spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte, hadde selger kryssset av "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.6.20, og overtatt av kjøper den 8.6.20.

Kjøper skal i tiden etter overtakelsen ha fulgt med på fukten på hjørnet som det ble informert om i tilstandsrapporten. Ifølge kjøper opplevde de ikke noen bedring etter tre sesonger. Kjøper fattet derfor mistanke om at det ikke var tale om restfukt etter tidligere fuktinnsig, men sviktende funksjon på dreneringen som nylig hadde blitt lagt.

Tømrer F. utarbeidet en reklamasjonsrapport:

MANGELFULL UTFØRT DRENERING - BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Befaring og samtale med utførende graver/drenerer viste at dreneringen er mangelfullt utført. Vedlagte tegning antyder hva som er lagt av drenering og der ser man at dreneringen er lagt utenfor verandaen og inn til hjørne som har vært et definert fuktproblem. Graveren fortalte at han ikke hadde dokumentert noe av arbeidet, men daværende hjemmelshaver hadde tatt en del bilder som vi ikke har blitt forevist. Knasteplast/grunnmursplate er ikke ferdigmontert med topplst og spriket ut flere steder som fører vann inn på grunnmuren ved store nedbørmengder. under veranda manglet det også grunnmursplate og sand og grus var fylt direkte inn på grunnmuren.

(...)

HENVISNING TIL:

514.221 Fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen

Håndverkertjenesteloven § 7. Plikt til å frarå. "Frarådingsplikten gjelder også i tilfeller hvor tjenesteyteren antar at tjenesten for øvrig ikke vil bli til rimelig nytte for forbrukeren. Dette kan knytte seg til flere forhold ved tjenesten, blant annet dens varighet i ferdig tilstand eller dens funksjon."

(...)

PRISVURDERING AV SKADE/MANGEL:

Dreneringer er ikke lagt inntil muren og tar derfor ikke unna vann som dreneringer er ment for. Graveren uttalte også at de hadde støtt på fjell på veien rundt verandaen som gjorde at de ikke fikk etablert nok fall og dybde på rørene slik at det forble et vann-basseng i det påvirkede østre hjørne.

Konklusjon av denne utførelsen: Verandaene som ikke ble demontert må nå demonteres mens drenering blir utført på nytt og monteres opp igjen etter dreneringsarbeidene. Dreneringen må legges på nytt til ut foran ytterdøren der det forutsettes at dreneringen ligger dypt nok til å kunne etablere 1cm fall pr meter inkludert hele langsiden nord på bygget og legges etter preaksepterte løsninger fra NBI 514.221. Innvendige reparasjoner omhandles i punkt 3

(...)

FØLGESKADER INNV. ØST - BESKRIVELSE AV SKADE MANGEL:

Det er uomtvistelig blitt økt vannskade på innvendig mur, delevegger og gulvet etter overtagelse av boligen. Fuktmåling i boden på hjørne er unødvendig da bilde taler for seg selv: Det er mugg på murvegg og delevegg ved stikkontakten. Pussen vabler seg nesten 1 meter opp på veggen. Det er tydelig at dreneringen ikke har

gjort jobben den er ment til å gjøre og skadene har eskalert etter overtagelse (...)

Kostnadene ved å utbedre den mangelfulle dreneringen langs det aktuelle hushjørnet ble estimert til kr 146 358. Kostnadene ved å utbedre innvendige følgeskader i området ble satt til kr 45 612. Kjøper har presisert at tømmer F. anbefalte å redrenere rundt hele huset, men at kjøpers krav var begrenset til utbedring av den nyere dreneringen og skader som følge av feil ved denne.

Kjøper har ellers bemerket at:

Tømmer F. hadde også vært i kontakt med graveren, som i tillegg opplyste at de hadde støtt på fjell på veien rundt verandaen, og at det dermed også ble feil fall ifm. dreneringsarbeidet. Resultatet viste seg ifølge tømmer F. å være at det ville forbli et vannbasseng i boligens østre hjørne. Kort oppsummert var det med andre ord ikke drenert på det aktuelle hjørnet, men foretatt gravearbeider som snarere ledet til større fuktpåvirkning på eiendommen.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har opplyst for selskapet at de i sin eiertid ikke har vært kjent med at arbeidet med dreneringen på hjørnet av boligen var mangelfullt utført. Selger engasjerte faglært (graver) til å utføre arbeidet med dreneringen, og det var ifølge selger ingenting som tilsa at det arbeidet ikke ble utført i tråd med deres bestilling og etter dagjeldende krav og anbefalinger. (...)

Ifølge tømmer F. er det drenert på det aktuelle hjørnet, men arbeidet som er utført er mangelfullt ved at dreneringen ikke er lagt dypt nok og nært nok vegg. (...)

Kjøper igangsatte utbedringsarbeider, og har lagt frem bilder og to e-poster fra graveren som beskrev feil og mangler ved utførelsen.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at drensarbeidene var så mangelfulle at selger måtte ha forstått at utbedringen ikke var vellykket, og at de utførte arbeidene ikke var å anse som "drenering". Opplysningen var dermed klart uriktig. Takstmannen måtte ha fått uriktige opplysninger fra selger når han hadde lagt til grunn at det ble drenert. Hvis han mot formodning ikke hadde fått uriktige opplysninger fra selger, hadde han opptrådt grovt uaktsomt og uredelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 189 987, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble vist til at arbeidene var utført av en profesjonell graver, og at selger ikke hadde noen grunn til å tro at arbeidene ikke var fagmessig utført. Videre måtte selgers svar på spørsmål i egenerklæringsskjemaet forstås som uttrykk for selgers subjektive kunnskap. Det var dessuten helt riktig at det ble drenert i det aktuelle området, selv om arbeidene var mangelfullt utført.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at arbeidet som graveren hadde utført var mangelfullt, og at det følgelig ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at arbeidet som graveren hadde utført var mangelfullt, og at det følgelig ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda har kommet til samme konklusjon og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda bemerker at saken reiser enkelte krevende bevismessige spørsmål bl.a. knyttet til hva som ble kommunisert til selger i forbindelse med gravearbeidene, men utelukkende på bakgrunn av dokumentene i

saken kan nemnda ikke se at det er grunnlag for tilbakeholdte opplysninger om dreneringen. Ei heller mener nemnda at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for takstansvar. Det legges her særlig vekt på at dreneringsarbeider i stor grad er skjult, samt at de nye skjerpede reglene for takstmenn (forskrift til avhendingslova, tryggere bolighandel) ikke var i kraft på kjøpstidspunktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).