

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-153

13.2.2025

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

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

56 år gammel bolig – svikt ved drenering — TG 2 – risikoopplysninger – upåregnelig høye utbedringskostnader? – avhl. § 3-2.

Et atriumhus oppført i 1967, renover/oppusset i 2020, ble solgt for kr 9,6 mill. i 2023. Det var gitt en rekke risikoopplysninger om ulike bygningsdeler i boligens kjeller forut for salget, og både drenering og rom under terreng ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"). Etter overtakelsen, og i tilknytning til ekstremværet "Hans", kom det vann inn i kjelleren til boligen. Dette skyldtes mangelfull drenering som nå måtte utbedres. Ved nærmere undersøkelser viste det seg at det ikke var mulig å legge drenering utvendig, på grunn av fjell rundt boligen. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og påpekte at kostnadene og omfanget av dreneringsarbeidene ble betydelig høyere enn forventet, samt at det avdekkede fjellet i grunnen medførte at dreneringen måtte utføres innvendig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 249 955, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering/fukt i kjeller, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en andelsleilighet oppført i 1967.

I salgsprospektet ble det blant annet opplyst om følgende:

Rålekkert atriumhus | Renover 2020 | Påkostet kjøkken | 2 bad | Stor kjeller | Sørvestvendt hage (...)
Velkommen til et rålekkert atriumhus. Atriumhuset tilbyr en unik boform med L-formet hus og hage som er totalt skjermet for innsyn, men samtidig et innholdsrikt fellesareal som styrker bofellesskapet. Huset ble innvendig renover i 2020 i en stil som ivaretar det originale arkitektoniske uttrykket med rene linjer og funksjonelt bruk. Huset er meget lekkert pusset opp hvor det estetiske ikke har gått på bekostning av det praktiske. Alle rommene har også store vindusflater med utsyn mot den sørvestvendte atriumshagen.

Pusset opp i 2020

Nytt kjøkken og 2 nye bad

Nye overflater og nytt el. anlegg (...)

83 kvm med muligheter i kjeller samt 11 kvm garasje (...)

Overflater: Alle overflater i 1 etasje er pusset opp / skiftet i 2020. (...)

TOMTEFORHOLD

- Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn. (...)

- Utvendige vann- og avløpsledninger. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type. Dette er iflg eier borettslagets ansvar. Kontakt styret for tilstand på disse. (...)

Borettslagstomten er meget pent opparbeidet med dels små plener og dels asfaltert foran, bak og mellom husene.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2019 og hadde bodd der i 2 år og 3 måneder. Selger opplyste om arbeid på bad/våtrom utført av faglærte, herunder teknisk rom i kjeller. Selger kjente ikke til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller. Selger kjente heller ikke til utettheter i fasade, sprekker i mur, skjeve gulv, råteskader eller lignende.

I tilstandsrapporten ble boligen beskrevet som "Atriumshus fra 1967 i borettslag" hvor 1. etasjen var oppusset i 2020/21 og fremsto som pen. Da huset var til dels fortsatt under oppussing, var det diverse gjenstående arbeider/prosjekter. Boligen hadde derfor et stort videre potensiale. De fleste påpekte feil/mangler skyldtes uferdige prosjekter, alder og avvik fra dagens forskrift og standard. Eier opplyste at ettersom dette huset var i et borettslag, var det meste av utvendige forhold borettslagets vedlikeholdsansvar.

Veggene hadde bindingsverkskonstruksjon fra byggeår ("mørk" TG 2 – "Avvik som kan kreve tiltak"). Taktekking ble også gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om pappshingel fra ukjent tid. Takkonstruksjon ble ikke vurdert (TG IU). Etasjeskiller var av trebjelkelag, og støpt gulv i kjeller. Overflater ble gitt TG 1, og det ble opplyst at alle overflater i 1. etasje var pusset opp/skiftet i 2020. Om overflater i kjeller ("mørk" TG 2) var det opplyst om betonggulv og fliser i teknisk rom.

Om "Rom under terreng" ("mørk" TG 2) var det opplyst om gulv av betong, og at veggene hadde delvis panel. Det var ikke foretatt hulltaking da større deler av veggene var revet. Det ble registrert plast på yttervegger under terreng, dette skulle etter dagens byggeskikk ikke benyttes. Det var symptomer på fuktskjolder på bindingsverket, og det måtte påregnes oppgraderinger. Om dreneringen ("mørk" TG 2) var det opplyst om drenering fra byggeår, og det var ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering var overskredet. Tiltak for redrenering rundt boligen kunne ikke utelukkes. Om grunn og fundamenter ("mørk" TG 2) var det opplyst om betonggrunnmur. Innvendig var veggene utført og var derfor ikke ytterligere vurdert. Det var registrert skråriss som var symptomer på setninger. Det var ikke unormalt med enkelte riss i eldre bygg. Det ble anbefalt å overvåke tilstanden jevnlig for å konstatere om det var utvikling. Terrengforhold var gitt TG 1, og det var opplyst om tilnærmet flat tomt. Kjelleren var påbegynt oppussing og hadde et stort potensiale, og det ble fremvist tegninger fra et firma.

Boligen ble solgt for kr 9,6 millioner ved kjøpekontrakt datert 17.2.23, og overtatt av kjøper den 17.4.23.

Kjøper har opplyst at i forbindelse med uværet Hans, kom det vann inn i kjelleren. Kjøper tok kontakt med sin bygningsforsikring i Storebrand forsikring.

I rapport fra firma P. av 7.8.23 fremgikk blant annet:

Skadeårsak:

Vanninntrengning gjennom bakke

Årsak: Vann gjennom gulv og overgang gulv/vegg i kjeller. Ved nedbør fra værphenomenet "Hans", 7/8, la det seg 1-2 cm på betonggulv i kjeller. 27/8 kom det også inn vann fra tak og i luke for kum i bod. Boligene i sameiet var i utgangspunktet laget uten kjeller, og kjelleren på denne boligen skal være gravd ut og støpt på 70-tallet.

Terrenget heller vekk fra boligen på alle sider, med unntak av inngjerdet hage på forsiden. Objekt med dårlig drenering og manglende fuktsikring mot grunnen. Gulver er tatt ut i kjeller, da huseier har blitt opplyst at forrige eier drev med oppussing. Det er borret målehull i alle rommene og det antas at det har vært en større vanninntrengning her tidligere enn i år.

Kjøper reklamerte 13.9.23 over vanninntrengning i kjeller.

I prisoverslag fra firma W. 20.11.23 ble det angitt kostnader på kr 505 000 for dreneringsarbeid:

Det er åpenbart fjell i grunnen, utløp for drenering ligger idag ca. 20 cm over eks. gulv, derav behov for pumpekum. (dersom ikke annet avløp er mulig)

Pumpe leveres og monteres med alarm av ekstern leverandør. Kostnad ca. 40-60.000kr. eks.mva.

Sømbore fjell inntil dybde 60cm. koster kr. 3000,-eks. mva. pr. løpemeter.

Etter boring fylles hullene med ekspansjon masse, for deretter å kunne pigge løs fjellet. Dette koster kr. 2.000,-pr lm. eks. mva. (pigging pr. l.m.)

Det vil også tilkomme kostnader utover hva som er angitt for montering av pumpekum. Denne bør helst ligge ca. 1m under innløp for å magasinere vann, slik at pumpe ikke trenger å starte for hyppig. Høyst sannsynlig må det også fjernes fjell her.

Dersom det ikke finnes leire i utgravde masser for topplag, må denne tilkjøres

Ekstrakostnad innkjøring og mer utkjøring. Ca. kr. 30.000,-eks. mva.

Forbehold utover fjell er forurenset masse og ukjent infrastruktur i grunnen.

For øvrig tillater vi oss å bemerke at hele kjelleretasjen bærer preg av arbeid utført langt under hva som var norm på tidspunktet for utførelsen, opplyst oss å være år 1979.

Dette burde vært opplyst dere som kjøper og gjenspeilet i takst/verdivurdering og salgspris.

Det ble fremlagt et nytt pristilbud fra firma W. av 23.1.24 på kr 605 000, hvor det bl.a. fremgikk:

(...) Denne (pumpekum) bør helst ligge ca. 1m under innløp for å magasinere vann, slik at pumpe ikke trenger å starte for hyppig. Høyst sannsynlig må det også fjernes fjell her.(tillegg for pigging/evt. boring)
Dersom det ikke finnes leire i utgravde masser for topplag, må denne tilkjøres (...)

I endringsnotat fra firma W. av 26.1.24 fremgikk:

Det vises til enighet i samtaler om utvidelse av innvendig drenering i kjeller. Årsaken er at fjellet under grunnmur er inntil 1.3m. høyt. Gjelder veggen mot nabo og atrium. Innvendig drenering blir da totalt ca. 14 m. (måles opp). Det er fjell i grunnen rett under gulv slik at hele lengden må pigges. Grøften etableres i bredde ca. 35 cm. og dybde 30-40 cm.

Etter at dreneringen er lagt og fylt med puk, kan man støpe gulvet tilbake mot fjellet med en fuge på min. 10 cm. for å ta imot vannet fra fjellet. Vi river vegger i forb. med innvendig drenering. Oppdragsgivere sørger selv for utbæring og bortkjøring av riveavfall. Støping av gulv og rebygging av vegger er ikke med i vårt tilbud.

Gjennoppbygging av vegger må utføres med uorganisk materiale.

Tapet av areal blr ca. 3m².

Avtalt pris for innvendig drenering er kr. 10.000,- eks. mva. pr. m. + pigging kr. 2.000,- eksl. mva. pr. m.

Det ble fremlagt faktura av 2.2.24 fra firma W. på kr 347 500 for blant annet innvendig og utvendig drenering.

I "Endringsnotat 2" vedrørende kostnadsoverslag for resterende arbeid fra firma W. av 19.2.24 fremgikk at det etter riving av vegger i kjelleren var avdekket massivt fjell i høyde ca. 1 meter. Dette medførte at resten av dreneringen måtte utføres innenfra. Firmaet drenerte innvendig med samme utførelse og betingelser som beskrevet i endringsnotat 26.1.d.å. Yttervegg rundt bad og bod var ikke tatt med. Firmaet kunne ikke garantere mot fuktinntrenging i disse rommene. Resterende kostnader var drenspumpe med tilkobling (ca. kr 75 000 inkl. mva.), 20 m innvendig drenering inkl. pigging (ca. 20 m à kr 1 500 = kr 300 000) og resterende rigg (kr 37 500 inkl. mva.). Ekstrakostnader ved montering av kum var kr 37 500 inkl. mva. Sum inkl. mva. var totalt kr 450 000. Det var antatt at kostnaden ved pumpeinstallasjon ble noe lavere. Ved tilkobling avløp ved garasje måtte firma W. grave opp for å avdekke dette, men kjøper ble ikke belastet for denne jobben. Vedlagt saken var faktura fra firma W. 26.2.24 på kr 375 000.

Det ble også fremlagt et sluttnotat fra firma W. av 29.2.24, som beskrev de utførte arbeidene. Det fremgikk her bl.a. et tap av areal på grunn av innvendig drenering på ca. 7 m².

Det ble videre fremlagt faktura fra firma S. av 31.3.24 på kr 77 968.

I notat fra firma W. 8.4.24 ble det oppgitt følgende:

Utvendig drenering uten behov for pigging ville vært kr. 9.000,- eksl. mva. i atriet og kr. 8.000,- eksl. mva. på øvrig.

Ved innvendig drenering er det skåret ut ca. 30-35 cm. Dette for å kunne etablere drenering med et visst volum for magasinering av vann ved store nedbørsmengder.

For å minimere tap av gulvareal er det nødvendig å støpe gulvet tilbake inntil min. 5 cm. fra fjellet. Nødvendig planering utvendig i atrium skyldes at alt terreng her ligger for høyt med fall inntil hus. Utføres med gravemaskin, masser kjøres bort, vekstjord tilføres og reetablering av plen/heller og evt. platting. (Standard som før)

Det ble også fremlagt pristilbud for utomhusarbeider fra firma W. av 8.4.24 på kr 169 687.

Selger opplyste ifølge foretaket å ikke kjenne til forholdet.

Kjøper har i klagen til FinKN angitt samlede utbedringskostnader på kr 1 259 955, og det ble vist til at de fordyrende kostnadene ved dreneringen var kr 888 685 inkl. mva., med tillegg av verditap på grunn av arealavvik på 7 kvm, tilsvarende kr 371 270.

Kjøper har anført at boligen hadde en mangel, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at selv om boligen hadde drenering fra byggeåret, var de avdekkede forholdene av et helt annet omfang og karakter enn hva som var påregnelige ved kjøpet. Etter åpning av veggen i kjelleren ble det avdekket fjell, noe som medførte merarbeid og merkostnader ut over hva man normalt kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 259 955, og forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til opplysningene i tilstandsrapporten, samt boligens og dreneringens alder. Det ble opplyst ved salget om symptomer på fukt og utidsmessig bruk av plast på yttervegger, og kostnader til utbedring av dreneringen var klart påregnelig for kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til boligens alder og at det ble gitt konkrete risikopplysninger ved salget, jf. FinKN 2024-447 og FinKN 2023-858.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, gitt de omfattende risikopplysningene om drenering som fremgikk av salgsdokumentene. I begrunnelsen fremgår bl.a. følgende:

Om "Rom under terreng" (TG 2) var det opplyst om at det ble registrert plast på yttervegger under terreng, som etter dagens byggeskikk ikke skulle benyttes, det var symptomer på fuktskjolder på bindingsverket, og det måtte påregnes oppgraderinger.

Dreneringen ble gitt "mørk" TG 2 hvor det var opplyst om drenering fra byggeår. Det var ikke tegn på noe utvendig fuktsikring, og det var uttalt at mer enn halvparten av forventet levetid på drenering var overskredet. Tiltak for re-drenering rundt boligen kunne ikke utelukkes. Tidspunktet for behov for utskiftning var vanskelig å si noe om. Grunn og fundamenter ble også gitt "mørk" TG 2 hvor det var opplyst om skråriss som var symptom på setninger. Det var også gitt risikopplysninger om veggene og taket, og overflater i kjeller ble gitt "mørk" TG 2.

Sekretariatet har merket seg at utbedringskostnadene er høye, samt at deler av utbedringen isolert sett kan fremstå upåregnelig for en kjøper, men viser til at kjøper ifm. salget overtok en konkret risiko knyttet til usikkerhet rundt drenering og mulige utbedringskostnader tilknyttet bygningsdelen. Arbeid utvendig, herunder bl.a. legging av drenering og hagearbeid måtte uansett påregnes. Nemnda har vurdert sammenliknbare saker, se bl.a. FinKN 2024-447, hvor nemnda la til grunn at kjøper hadde overtatt risikoen for utbedringsbehov ifm. fukt i kjeller. Se også bl.a. FinKN 2023-858.

Nemnda har funnet vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd krevende. På bakgrunn av opplysningene som ble gitt om ukjent grunn, "mørk" TG 2 for drenering og ingen observert fuktsikring, ligger det klart nok innenfor det forventbare at dreneringen måtte skiftes. Det springende punktet er om det også måtte forventes spesielle grunnforhold – fjell i grunnen – med den konsekvens at drenering må legges innvendig og dermed blir adskillig dyrere.

Forarbeidene til ny bestemmelse i avhl. § 3-2 første ledd understreker at en kjøper etter omstendighetene kan måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 85. Rammen for den konkrete vurderingen er da også som nevnt meget klare risikopplysninger om manglende fuktsikring, samt at dreneringsarbeider generelt er kostbart.

I FinKN 2023-858, som sekretariatet har vist til, ble dreneringen gitt TG 3 og utbedringskostnadene var også adskillig lavere enn i nærværende sak. I FinKN 2024-447, som det også er vist til, var kostnadene til fuktsikring relativt høye, men flertallet viste her til alarmerende opplysninger om fukt avdekket ved hulltaking. Nemnda anser derfor at de to avgjørelsene gir noe begrenset veiledning for vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd for foreliggende sak.

Etter samlet vurdering, og under adskillig tvil, har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges særlig vekt på de omfattende risikoopplysningene som ble gitt om ukjent grunn, manglende fuktsikring og drenering fra 1967. Når selve avviket så klart må sies å ligge innenfor det forventbare, og det i tillegg generelt er kostbart å skifte drenering, er nemnda enig med sekretariatet i at kjøper må sies å ha overtatt risikoen for et mer omfattende kostnadsbilde. Det foreligger derfor ikke mangel.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).