

Drenering

Kjøper overtok enebolig i 2016. I salgsoppgaven under "Vedlikeholdshistorikk" ble det opplyst om at "Drenering rundt huset ble foretatt i år 2000. Lagt ny drens og fuktsikret mot husvegg.« Eier opplyste at det ikke har vært noen fuktproblemer etter at ny drens ble lagt. Dreneringen ble gitt tilstandsgrad 1.

Av selgers egenerklærings skjema fremgikk det at selger hadde bebodd eiendommen i ca. 22 år, inklusive de siste 12 månedene før salg av eiendommen. I egenerklærings skjemaet hadde selger krysset av for nei på spørsmål om selger kjente til om det hadde vært problemer med drenering, fuktsikring, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasjen/krypkjeller/garasje. Selger hadde videre krysset av for nei hvor det spørres om selger kjenner til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring de siste 10 år.

Kjøper oppdaget ved å flytte på en madrass som stod langs vegg i kjeller at madrassen var fuktig. Kjellervegg var på dette stedet innkledd med veggbord, som kjøper fjernet. Kjøper avdekket i den anledning fukt på nedre del av vegg på gulv som vender mot sør og vest. Kjøper valgte derfor å gjøre nærmere undersøkelser av dreneringen. Ved undersøkelser fant kjøper at det kun var fuktsikret mot deler av vegg som vender mot øst. Kjøper fant ingen drenering på veggene mot nord, vest og sør.

Selger opplyste da at det ikke var etablert ny fuktsikring på vegger mot terrasse eller mot gårdsplass. Selger opplyste videre at han antar at denne dreneringen var fra tidlig 50-tallet. Det ble samtidig opplyst at selger i sin eiertid opplevde fukt fra grunn.

På bakgrunn av disse opplysningene innhentet kjøper pristilbud for å utbedre drenering rundt boligen (kr 337 827) samt pristilbud tilknyttet terrasse (kr 100 000) som måtte fjernes og reetableres ved legging av drenering. Kostnaden ved utbedring var beregnet til totalt kr 437 827 og dette fikk kjøper refundert.