

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-052

8.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

Fuktinnsig i kjeller – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig fra 1902 i Oslo kommune ble solgt "som den er" for kr 10,4 mill. ved kjøpekontrakt av 18.5.15. Ved salget ble det opplyst om drenering fra 1999 på tre av boligens sider, samt synlig tegn til fukt i overgang kjellergulv/vegg. Etter overtakelse oppdaget kjøper at det ved nedbør samlet seg vann på kjellergulvet. Kjøper anførte opplysningssvikt på selgers hånd i form av tilbakeholdt opplysning om vanninnsiget. Selger erkjente i sms-korrespondanse etter salget å ha kjent til at vann kunne sige inn i kjelleren ved mye nedbør, men at dette tørket av seg selv og var normalt. Selskapet avviste at det forelå opplysningssvikt og viste til opplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 52.500 inkl. mva., forsinkelsesrente.

Saksfremstilling.

Klagen til sekretariatet i Finansklagenemnda gjelder:

– vanninnsig på kjellergulv.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble boligen solgt "som den er" for kr 10,4 mill. ved kjøpekontrakt 18.5.15. Boligens byggeår ble opplyst å være 1902.

I salgsdokumentasjonen ble det opplyst om oppgraderinger av blant annet kjøkken og bad, samt drenering fra 1999 på tre sider.

Selger hadde krysset "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til fuktinnsig, og ga følgende kommentar:

noe fukt i kjeller. Drenert i 1999.

I verdi- og lånetakst ble det opplyst at hele kjelleren var uinnredet. Videre under pkt. 200 at:

Eier opplyser at det er gravd drenering på tre sider i boligen.

Og under pkt. 254:

synlig tegn til fukt på nedkant kjeller mot gulv.

Kjøper oppdaget kort tid etter å ha flyttet inn, etter et tilfelle av store mengder nedbør, at det hadde oppstått tegn til vannansamling på kjellergulv. Selger opplyste da i sms at han hadde kjennskap til at ved store nedbørsmengder kunne det komme inn noe vann, men at dette tørket opp av seg selv.

Kjøper fremla bilder av hvordan vannansamlingene så ut. Det ble innhentet en skadetakst fra takstmann R datert 4.11.15 hvor det fremgikk:

Kjelleren er ikke innredet. Gulv og vegger ser ut til å være tilnærmet originale.

Ved befaring var det ikke synlig vann i kjeller, men det var tydelige spor etter at det har vært vann på gulvene, og at det er fukt i gulv og noe inn mot deler av vegger. Dette gjelder i særlig grad stort rom som hadde vann/fuktinnsiget.

Det er muligheter for at dreneringen som er lagt er av dårlig kvalitet, eller at den ikke er lagt langt nok ned. Men dette er ikke mulig å påvise uten å gjøre større fysiske inngrep som å grave opp langs grunnmur å se.

Kjelleren er ikke innredet, og dreneringen som ble gjort i 1999 har trolig ikke vært med tanke på at kjeller skal innredes. Slike gamle bygninger vil man ikke klarer å drenere så godt at man unngår all fukt. Det er og vil være kapillært oppsug som kommer av at grunnmur og gulver ligger i kontakt med bakke/grunn, noe som igjen vil gi et noe høyere fukttinnhold i vegger og gulver i en slik kjeller.

På bakgrunn av rapporten kalkulerer takstmann R utbedringskostnaden til kr 52.500 inkl. mva.

Reklamasjon ble fremmet henholdsvis den 10.8.15 og 27.11.15. Selskapet avsto reklamasjonen den 9.12.15. Her vedlå også utskrift over store nedbørsmengder på tidspunktet hvor kjøper avdekket feilen.

Kjøper anførte at det forelå en tilbakeholdt opplysning på selgers hånd, jf. § 3-7. Selger hadde i etterkant av salget erkjent i sms-korrespondanse med kjøper at ved tilfelle av kraftig nedbør hadde det lagt seg vann på kjellergulvet som senere tørket opp. Dette tilsa at selger kjente til problemer med dreneringen, og opplysningen skulle følgelig ha vært gitt til kjøper forut for salg.

Kjøper krevde prisavslag av kr 52.500, jf. § 4-12 annet ledd, samt forsinkelsesrente.

Selskapet anførte at vannansamlingen som selger tidvis hadde avdekket, ikke utgjorde et "omstende" selger pliktet å opplyse om. Det var gitt opplysninger om fukt i kjeller i egenerklæringsskjema, samt i verdi- og lånetakst. Videre viste selskapet til dokumentasjon som bekreftet store nedbørsmengder i det aktuelle tidsrom kjøper oppdaget vannansamlingen. Selger hadde heller ikke kjent til noen form for svikt i dreneringen, følgelig forelå det ikke grunnlag for mangelsansvar på selgers hånd, jf. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Salgsdokumentasjonen inneholder opplysning om fukt i kjelleren, med synlige tegn til fukt i nedkant mot gulvet. Det er opplyst om drenering fra 1999, og at denne bare ble lagt på tre av husets sider. Disse opplysningene gjør, sammen med husets alder, at kjøperne måtte være forberedt på problemer med fukt og vann i kjelleren.

Kjøperne opplevde en tid etter overtakelsen at det var vann på gulvet i kjelleren. Dette skjedde i forbindelse med store mengder nedbør. Selgeren forklarer å ha opplevd noe lignende selv i sin eiertid. Det er ikke klarlagt om vannansamlingen ved mye nedbør skyldes svikt i dreneringen fra 1999. Skadetakst innhentet av kjøpernes forsikringsselskap peker på lav drensplast som sannsynlig årsak, og at dette kan utbedres for kr 52.500 inkl. mva. I tillegg opplyser skaderapporten om kapillært oppsug som følge av at kjelleren og gulvet ligger i kontakt med grunnen, noe som vanskelig kan unngås i en bolig som dette.

Spørsmålet i saken er om selgeren har forsømt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 ved å unnlate å opplyse om tilfeller av vann på kjellergulvet. Nemnda er kommet til at de opplysningene som er gitt om fukt i kjelleren, er tilstrekkelige til å oppfylle opplysningsplikten. Det dreier seg om et gammelt hus fra omkring år 1900. Opplysningen om fukt gjør at kjøperne var gjort kjent med begrensninger i bruken av kjelleren. Det er ikke bestridt at vannet som samler seg ved sterk nedbør, blir borte av seg selv. Nemnda ser det slik at noe vann på kjellergulvet ligger innenfor det som kjøperne måtte være forberedt på ut fra husets alder og de opplysningene som var gitt før kjøpet.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, , Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.