

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-108

8.3.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

27 år gammel drenering – innvendige følgeskader – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Lier kommune oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 5,2 mill., og overtatt av kjøper den 11.9.14. Dreneringen ble vurdert til TG2 i boligsalgsrapporten som forelå ved salget, med opplysning om at det var forutsatt at drenering var lagt iht. dagjeldende byggetid. Kjøper avdekket etter overtakelse fuktskader i underetasjens soverom som skyldtes svikt i dreneringens utførelse, da takvann var koblet til drensledningen og denne ikke hadde fått fritt utløp i tillegg til å ligge for høyt i forhold til sålen på huset. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste at det forelå en vesentlig mangel, bl.a. sett hen til at dreneringen var 27 år gammel på salgstidspunktet. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: innvendige og utvendige utbedringskostnader på samlet kr 550.000, samt takstkostnader og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Spørsmålet i saken er om feil ved dreneringen utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble boligen solgt "som den er" for kr 5,2 mill. ved kjøpekontrakt 3.9.14. Overtakelse fant sted den 11.9.14.

Boligen var opplyst oppført i 1987. Boligsalgsrapporten opplyste videre at:

Drenering: Det forutsettes å være lagt drenering i henh. til forskrift gjeldene før byggetid. Vurderinger: TG. er basert på alder og normal levetidsbetraktning. TG: 2.

Selger hadde i egenerklæringsskjemaets svart "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved drenering, m.m.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper i forbindelse med fjerning av gulvbelegg i underetasje at det var fukt i etasjens soverom. Det ble innhentet en takstrapport hvor svikt i dreneringen ble angitt som skadeårsak.

I rapport fra takstmann B ble det oppgitt at fuktkilden var overvann/drensvann eller tette masser inntil grunnmuren, kombinert med manglende lufting av betongoverflate og evt. tette drensrør. Innvendige kostnader ble kalkulert til kr 275.000, og utvendige til kr 250.000.

Kjøper innhentet deretter rapport fra takstmann S som anga at det var byggefeil i form av at takvann var koblet til drensledningen uten fritt utløp, og at denne stedvis lå høyere enn sålen på huset. Det ble også påpekt manglende topplatt på grunnmursplate, og fall mot veggen. Utvendige utbedringskostnader ble av S kalkulert til kr 280.000.

Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Svikten i dreneringen skyldes feil i hvordan dreneringen var lagt, og hadde ifølge kjøper ingen ting med alder å gjøre. Kjøper bemerket at utbedringskostnaden utgjorde 10,6 % av eiendommens kjøpesum, hvilket talte for vesentlighet.

Kjøper krevde prisavslag iht. avhl. § 4-12 annet ledd på kr 550.000, samt takstkostnader og forsinkelsesrente.

Selskapet anførte at forholdet ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Dreneringen var 27 år gammel på salgstidspunktet, hvilket tilsa at utbedring måtte fremstå som påregnelig for kjøper. Dreneringen var langt på vei utgått på levetid og selskapet kunne ikke se at det hadde noen betydning i vesentlighetsvurderingen hvorvidt feilen skyldes alder eller konstruksjonsfeil. Forholdet utgjorde følgelig ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om dreneringens tilstand og dens følger medfører at boligen ved kjøpet var i vesentlig dårligere stand enn kjøperne kunne forvente, med den konsekvens at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Av Rt. 2010 s. 103 fremgår det at vesentlighetskriteriet i § 3-9 andre punktum normalt krever relevante utbedringskostnader opp mot 6 % av kjøpesummen. Nemnda legger til grunn at både kostnadene til utvendig og innvendig utbedring skal telle med i vesentlighetsvurderingen. Kostnadenes størrelse er følgelig tilstrekkelig høye til at vesentlighetskravet kan være oppfylt.

I salgsdokumentasjonen var det opplyst at dreneringen var 27 år gammel, noe som isolert sett ikke entydig tilsier at kjøperne måtte være forberedt på svikt i dreneringen selv om dreneringen nærmet seg en kritisk alder. Det er påvist konstruksjonsfeil i dreneringen, og det kan etter nemndas syn ikke utelukkes at denne kan ha hatt innvirkning på omfanget av de innvendige skadene. Kostnadene til utbedring av de innvendige skadene er relativt betydelige, og det kan reises spørsmål ved om disse var påregnelige for kjøperne. I boligsalgsrapporten var det opplyst om at dreneringen var gitt tilstandsgrad 2, og at denne tilstandsgraden angir bygningsteknisk tilstandssvekkelse som "*middels kraftige symptomer*". Når dreneringens alder og tilstandsgrad ses i sammenheng, er nemnda under tvil kommet til at kjøperne måtte være forberedt på at det kunne være nødvendig med både innvendige og utvendige utbedringstiltak. Slik nemnda ser det, foreligger det ikke et vesentlig kvalitativt avvik fra hva kjøperne kunne forvente selv om det tas hensyn til at det foreligger en konstruksjonsfeil i dreneringen. Etter dette foreligger det da ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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