

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-274

31.5.2017

Protector Forsikring ASA

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

30 år gammel drenering – TG 2 – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En bolig i Agdenes kommune oppført i 1984 ble solgt for kr 1.390.000 ved kjøpekontrakt datert 24.1.14. I salgsoppgaven fremkom det at dreneringen var fra byggeår, med tilstandsgrad 2 grunnet alder. Kjøper reklamerte til selskapet den 4.3.15 etter å ha oppdaget svikt i dreneringen med innvendige følgeskader. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om fukt i kjelleren, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar og anførte at selger ikke hadde kjent til noen problemer med dreneringen, og at vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader mellom kr 200.000-500.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av svikt ved drenering er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1984, og i boligsalgsrapporten som forelå ved salget fremgikk det under punktet "*Grunnmur*":

Det opplyses at på generelt grunnlag at tilfarergulv og utlektede og plateslåtte vegger er å betegne som risikokonstruksjon. Dette pga at det er vanskelig å oppdage fukt og råteskader på et tidlig tidspunkt.

Punktet "*Drenering*" ble gitt tilstandsgrad (TG) 2 pga. alder, med følgende beskrivelse:

Dreneringen er fra byggeår. Kontroll av dreneringen er foretatt innvendig ved bruk av fuktindikator. Det er ikke tegn på at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt, men en skal være klar over at dreneringen er en bygningsdel som har aldersmessig slitasje og er vanskelig å kontrollere da den er nedgravd og restlevetid er usikker.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1.390.000 ved kjøpekontrakt datert 24.1.14, og overtatt av kjøper 8.2.14.

Ifølge kjøpers fremstilling ble boligen overtatt på kvelden, uten lys i kjelleren. Kjøper flyttet først inn i boligen i desember, og ved innflyttingen avdekket en snekker som kjøper hadde engasjert til å pusse opp boligen fukt i kjelleren. Det ble reklamert til selger i januar 2015.

Det ble innhentet flere takstrapporter av partene. Det fremgikk av takstmann S sin rapport at det forelå drenerør på den siden av boligen som var helt tilfylt, men ikke på sidene av boligen. Røret var ifølge rapporten defekt på et eller flere punkter. S anbefalte å skifte dreneringen og takvannsledningene. Det fremgikk følgende i takstmann Os rapport:

Det er utført graving på siden av boligen for å undersøke om det er utført drenering. Det ble da ikke observert hverken grunnmursplast eller drenering. Oversiden av boligen kan være drenert, men drenering er ikke optimal.

...

Pris på utførelse er veldig vanskelig å prise på grunn av boligens støttemurer på sidene og garasje som er oppsatt i nærheten av boligen. En pris for utførelse på graving og legging av ny drenering kan beregnes til en pris mellom ca. kr. 200 000 til 500 000 inklusiv moms.

Selskapet innhentet deretter en vurdering av forholdene opp mot forskriftskrav for drenering på byggetidspunktet. Takstmann RKB konkluderte med at boligens drenering var utført i henhold til krav i byggeforskriftene av 1969.

Kjøper anførte i hovedsak at selger og takstmannen hadde kjent til problemer med fukt i kjelleren, jf. avhl. § 3-7. Det ble særlig vist til at en nabo/bekjent av selger hadde uttalt dette til kjøpers advokat. Videre ble det anført at det var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8 vedrørende dreneringen i taksten, og det ble anført at boligen ikke hadde drenering. Atter videre ble det anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9.

Selskapet har i hovedsak anført at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Det ble videre vist til at uttalelsen fra selgers bekjente ikke var dokumentert, og ikke kunne legges til grunn. Det ble bestridt ansvar, jf. avhl. § 3-7, og vist til at selger ikke hadde kjent til fukt i kjelleren eller svikt i drenering. Atter videre ble det anført at kjøper ikke hadde grunn til å stole på opplysningene om drenering i taksten, slik at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. § 3-8, og boligen heller ikke var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det første spørsmålet som nemnda må ta stilling til, er om selgeren på salgstidspunktet "*kjente eller måtte kjenne til*" at det var mangler ved dreneringens tilstand og/eller at dette hadde medført følgeskader, jf. avhl. § 3-7. Det følger av fast nemndspraksis at anvendelse av bestemmelsen forutsetter klare holdepunkter for at selgeren kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden.

Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er tilstrekkelige holdepunkter for at selgeren kjente eller måtte kjenne til de nevnte forhold på salgstidspunktet. Det samme gjelder takstmannen. Nemnda viser i denne forbindelse blant annet til at mangelen først ble oppdaget ni måneder etter overtakelse. Det var etter det opplyste en fagkyndig snekker som oppdaget feilen. For så vidt gjelder anførselen om at en nabo kan bekrefte at selger og takstmannen hadde kjennskap til at dreneringen var mangelfull og at det var målt fukt i kjelleren, vises det til at saksbehandlingen for nemnda er skriftlig. Anførselen om naboens opplysninger er ikke dokumentert, og nemnda finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på disse opplysningene. Nemnda finner etter dette at det ikke foreligger mangel med hjemmel i avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Etter nemndas syn er det ikke bevist at boligen ikke har drenering. Det at dreneringen har utlevd sin levetid og ikke lenger har ønsket funksjon, utgjør ingen mangel med hjemmel i avhl. § 3-8.

Spørsmålet blir deretter om dreneringens tilstand og dens konsekvenser innebærer en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den standard og tilstand som kjøperne kunne regne med ved kjøpet. Av Rt. 2010 s. 103 fremgår det at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9 andre punktum normalt krever relevante utbedringskostnader opp mot 6 % av kjøpesummen. Videre må eiendommens tilstand kvalitativt sett avvike vesentlig fra de berettigede forventninger kjøper kunne ha. Nemnda viser til at dreneringen var 30 år gammel på kjøpstidspunktet, og kjøperen måtte regne med at det kunne bli nødvendig med utbedringer på grunn av alder. Det fremgår av boligsalgsrapporten at dreneringen var gitt TG 2, samt at normalt intervall for utskifting av drens-system med drensledninger er mellom 20 og 60 år. Slik nemnda ser det, foreligger det

ikke et kvalitativt avvik fra hva kjøperne kunne forvente og det er da ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det er reklamert for sent.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).