

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-275

31.5.2017

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved drenering – opplyst om egeninnsats? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1964 i Holmestrand kommune, ble solgt som den var for kr 1,9 mill. i januar 2012. I salgsdokumentasjonen ble det opplyst at "*Eier har drenert huset utvendig i 2007*", og dreneringen ble gitt TG 1. Noe tid etter kjøpet fikk kjøper problemer med fukt i kjelleren og reklamerte til selskapet. Kjøper anførte at det forelå en mangel, og viste til at selger ikke hadde opplyst at dreneringen var blitt skiftet ved egeninnsats. Kjøper anførte videre at det forelå en vesentlig mangel, ettersom det ikke var påregnelig at en ti år gammel drenering måtte skiftes ut. Selskapet avviste kjøpers krav og viste til at selger ga opplysning om egeninnsats før salget. Saken reiser i hovedsak spørsmål ved hvordan opplysningen i salgsdokumentasjonen skal forstås. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 302.000, samt utgifter til takst.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og erstatning som følge av feil ved drenering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er oppført i 1964. I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2005. Selger krysset av "*ja*" på selskapets spørsmål om det var eller hadde vært problemer med dreneringen. I tillegg gav selger følgende tilleggsopplysning:

Fuktmerker fra før drenering.

Selger svarte "*nei*" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f. eks. rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende?

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport, hvor det blant annet ble opplyst følgende:

Husets kjeller vegger er nylig drenert, se kommentarer til kjellergulvene.

Punktet "*Grunn og fundamenter*" ble i rapporten vurdert til TG 3, og det ble blant annet opplyst følgende:

Kjellergulvet er i pusset betong, det er ikke isolasjon eller diffusjonssperre i gulvet.

Kjellergulv som med stor sannsynlighet er bygget uten isolasjon og uten diffusjontette sjikt (plast). Dette øker faren for fukt/kondens i kjellergulvene.

Under punktet "*Drenering*" ble det opplyst at det var synlig grunnmurspapp på utvendige kjellervegger og at drenering hadde en levetid på 20 til 60 år. Dreneringen fikk TG 1. Videre ble det opplyst følgende:

Eier har drenert huset utvendig i 2007

I prospektet ble det blant annet opplyst at det var drenert rundt boligen i ca. 2006.

Boligen ble solgt som den var for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert den 26.1.12. Overtakelse fant sted den 23.3.12.

Kjøper opplevde opphopning av grunnvann/overvann med tilbakeslag mot og i kjellerrom. Kjøper innhentet en skaderapport fra B som konkluderte med at det var overvannproblematikk på eiendommen og at vannet hopet seg opp i kum i hagen. Kummen hadde ikke utløp, og vannet trengte tilbake til kjelleren og påførte konstruksjonen fukt. Eiendommens drenering var trolig verken utført fagmessig eller forskriftsmessig.

Det ble utført kamerainspeksjon av F på rør fra taknedløp og rør til overvannskummen, som bl.a. avdekket svanker og brudd. Kjøper innhentet en ny skaderapport fra E hvor det ble bemerket fall mot grunnmur, samt forhøyde fuktverdier i yttervegger under bakkenivå i kjelleren på samme sted. Videre ble det avdekket at det manglet topplist på synlig grunnmursplast. Det synlige dreneringsarbeidet fremsto som dårlig faglig utført. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 302.000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og vist til at selger burde ha opplyst om at dreneringen var utført av ufaglærte. Opplysningen i boligsalgsrapporten om at selger hadde drenert rundt boligen, kunne ikke forstås dithen at selger hadde gjort arbeidet selv. Subsidiært anførte kjøper at selger hadde gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8, ved å ikke opplyse om egeninnsats på dreneringen. Videre ble det anført mangel etter avhl. § 3-9 andre punkt. Kjøper viste til at det ikke var forventbart å skifte en drenering etter kun ti år, samt at utbedringskostnadene utgjorde over 15 % av kjøpesummen.

Selskapet anførte at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet viste til at opplysningene i boligsalgsrapporten om dreneringen måtte forstås slik at selger hadde lagt den nye dreneringen selv. Det forelå da heller ikke et kvalitativt avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I boligsalgsrapporten med verdivurdering som ble innhentet i forbindelse med salget, ble det under punktet om drenering opplyst at "*Eier har drenert huset utvendig i 2007*".

Flertallet, Nygaard, Skramstad, Olsen og van der Lagen-Larsen, ser det slik at en naturlig språklig forståelse av opplysningen tilsier at det er eieren selv som har utført arbeidene. Det må følgelig legges til grunn at det ved salget var opplyst om at dreneringen var utført av eieren, og at arbeidet ikke var utført av profesjonelle/faglærte. Flertallet kan ikke se at det forhold at dreneringen var gitt TG 1 i boligsalgsrapporten med verdivurdering, som var utarbeidet i forbindelse med salget, tilsier en annen forståelse. Det vises i denne forbindelse blant annet til at rapporten var basert på undersøkelsesnivå 1, som er det laveste nivået.

I egenerklæringens punkt 11 hadde selger krysset av for at ufaglærte personer ikke hadde utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner, som for eksempel rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende. Flertallet kan ikke se at arbeid med drenering rundt boligen er arbeid av samme art eller karakter som det arbeidet som utføres av rørleggere, elektrikere eller membranleggere. For de sistnevnte stillingskategoriene er det i lov eller forskrift oppstilt særlige krav som gjelder utførelsen av arbeidet, men dette er ikke tilfellet for arbeid med drenering.

Flertallet kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet blir deretter om boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne regne med ved kjøpet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. 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. De kvalitetsmessige avvikene må vurderes med utgangspunkt i opplysningen om at dreneringen er gjort ved egeninnsats. Det er ikke noe som tyder på at selger er faglært på noen måte innenfor byggefagene, og slik kan kjøperen heller ikke ha oppfattet det. Egeninnsats innebærer et betydelig risikomoment ved kjøpet, og dette må tillegges stor betydning i mangelsvurderingen. Slik flertallet 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.

Mindretallet, Asak Oftedahl og Sørli, er av den oppfatning at en sentral opplysning om at drenering er gjort ved egeninnsats bør fremkomme på en tydelig måte. Etter mindretallets syn kan opplysningen slik den er utformet i boligsalgsrapporten også forstås som at eier har sørget for å få huset drenert av andre.

I boligsalgsrapporten var dreneringen gitt tilstandsgrad 1 og det var opplyst at den normale levetiden på en drenering er 20-60 år. Opplysningen om at dreneringen ble utført i 2007 var inntatt flere andre steder i salgsdokumentene, uten at det fremgikk at det var gjort med egeninnsats.

Mindretallet mener den uklare opplysningen, sammenholdt med øvrig fordelaktig informasjon om dreneringens tilstand, medfører at terskelen for et kvalifisert avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, må være lavere enn i de tilfeller der det er gitt uttrykkelig informasjon om at arbeid er utført ved ikke-fagmessig egeninnsats. Mindretallet er med utgangspunkt i de fagkyndige vurderinger og kostnadsestimatet, av den oppfatning at det avdekkede forholdet utgjør både et kvantitativt og et kvalitativt avvik fra hva "*kjøperen hadde grunn til å rekne med*", og at det dermed foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Uttalelsen er avgitt under dissens.

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).