

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-276

31.5.2017

Protector Forsikring ASA

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

35 år gammel drenering – TG 2 – uriktig opplysning innvirket? – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen, en enebolig fra 1980 i Ullensvang kommune, ble solgt som den var for kr 1,76 mill. i november 2015. I salgsdokumentasjonen ble det opplyst om at det var drensledninger rundt boligen og at taknedløp var koblet til disse. Sommeren 2016 oppdaget kjøper fukt og råteskader i kjelleren. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at det ikke var drensledninger rundt boligen, at taknedløp ikke var koblet til disse samt at det uansett ikke var påregnelig å måtte skifte dreneringen. Selskapet avviste kjøpers krav, og viste til at det var påregnelig å måtte skifte dreneringen ut i fra alder og øvrige opplysninger som ble gitt om dreneringen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 263.188.

Saksfremstilling

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

Eneboligen er oppført i 1980, og det ble i salgsprospektet opplyst at boligen hadde normal standard, men at noe kostnader til oppussing og vedlikehold måtte påregnes.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden byggeår. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med dreneringen.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble det blant annet opplyst at boligen hadde en normal standard, men at det på bakgrunn av alder måtte påregnes utskiftninger av enkelte bygningskomponenter. Det ble videre opplyst at det var drensledninger i grunn og at taknedløp var koblet til drensledningen. Det ble påpekt noe saltutslag og flassing av maling og puss på bakvegger i kjelleren og bemerket at dreneringen var fra byggeår. Dreneringer hadde en levetid på 20 til 60 år. Dreneringen ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Samtlige innvendige overflater i boligen fikk også tilstandsgrad 2.

Boligen ble solgt som den var for kr 1,76 mill. ved kjøpekontrakt datert den 3.11.15. Overtakelse fant sted den 28.11.15.

Kjøper reklamerte til selskapet den 28.7.16 på fukt og råteskader i bod i kjelleren. Kjøper reklamerte senere over at det ikke var drensledninger rundt boligen samt at taknedløp ikke var koblet til drensledningen.

Kjøper innhentet en skaderapport fra K som konkluderte med avvik fra byggeforskriften av 1969 da det ikke var lagt drensledninger, samt at takvann ikke ble ledet bort fra boligen. Dette hadde

medført økt fuktbelastning mot grunnmur hvilket hadde resultert i kalkutslag, skjolder og avskalling der grunnmuren var pusset og malt. Videre ble det konstatert råteskade i hjørne i bod hvor taknedløpet utvendig var avsluttet under terreng. Takstmannen opplyste at boligen ut ifra byggeåret burde ha hatt drensledninger av plast. Normalt vedlikehold av slike ledninger var spyling og opprensning av forstoppelse, og et slikt vedlikehold var enkelt og lite kostnadskrevende.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 263.188.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ettersom boligen verken hadde drensledninger eller at taknedløp var koblet til drensledningen som det ble opplyst om. Kjøper anførte videre at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at utbedringskostnadene utgjorde 15 % av kjøpesummen.

Selskapet anførte at eventuelle uriktige opplysninger ikke hadde virket inn på avtalen, jf avhl. § 3-8 andre ledd. Selskapet viste til at det var påregnelig med kostnader til utbedring av dreneringen både ut i fra alder og de forventningsdempende opplysningene som ble gitt om dreneringen. Subsidiært forelå det ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da det verken forelå et kvantitativt eller kvalitativt avvik fra forventbar stand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Uavhengig av om det ble gitt en uriktig opplysning ved salget, så er det et vilkår at en eventuell uriktig opplysning har virket inn på den inngåtte avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det ble ved salget gitt en rekke negative opplysninger om dreneringen, som også fikk tilstandsgrad 2. Kjøper hadde en forventning om – ut fra de gitte opplysningene – at dreneringen var fra byggeåret (1980). Sett i lys av det totale informasjonsbildet som ble gitt ved salget, kan ikke nemnda se at en eventuell uriktig opplysning om dreneringen har virket inn på den inngåtte avtalen.

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. Det kvantitative kravet er oppfylt i denne saken.

Videre må eiendommens tilstand kvalitativt sett avvike vesentlig fra de berettigede forventninger kjøper kunne ha. Nemnda viser til at dreneringen var 35 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 tilstandsgrad 2, samt at normalt intervall for utskifting 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.

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).