

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-300

7.6.2017

Protector Forsikring ASA

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

35 år gammel drenering – fuktskader i underetasje – aldersbetraktninger – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 1981 i Hamar kommune ble solgt som den var for kr 5,56 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.4.16. Kort tid etter overtakelse oppdaget kjøper fuktskader i underetasjen ved legging av varmekabler i gulv. Fuktskadene hadde flere årsaker, herunder flere konstruksjonsfeil både innvendig og utvendig. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger måtte ha kjent til skadene og at boligen heller ikke var forskriftsmessig, tett eller i god stand som opplyst om i salgsdokumentasjonen. Videre anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste til at det ikke forelå mangel som følge av opplysningssvikt og heller ikke et avvik fra forventbar stand ettersom boligen og boligens drenering var 35 år gammel. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader mellom kr 589.405 og kr 800.000 samt kostnader til takst på kr 30.000 og advokatutgifter på kr 110.025.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag og erstatning som følge av mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. som en følge av fukt i kjeller.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig fra 1981 i Hamar kommune. I prospektet, ble det opplyst at boligen hadde god standard fra byggeår i tråd med byggeårets forskrifter. Videre ble det også blant annet opplyst om 3 soverom og 4 boder i kjelleren samt at badet i kjelleren var fra byggeår. Det ble opplyst at byggegrunnen var jord/flisfjell, kjellergulvet var av støpt betong, kjellervegger var av leca, flere av ytterveggene i kjelleren var påforet, dreneringen var fra byggeår samt at det var enkelte ventiler i ytterveggene. Videre var det synlig tettesjikt av grunnmursplater med topplister.

I egenerklæringen, opplyste selger å ha eid boligen siden byggeår. Selger svarte "nei" både på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom og problemer med fukt i kjelleren.

I verditaksten som forelå ved salget ble det gjort et fradrag på kr 1,425 mill., tilsvarende 30 % av verdien av boligen, for elde og slitasje. Det ble opplyst at det ikke var indikasjoner på svikt i dreneringen, og at denne hadde en levetid på 20 til 60 år. Det ble påpekt at påforede yttervegger under terreng var en risikokonstruksjon, og påvist fargeforskjeller på gulv under terreng noe som var tegn på fuktvandring i konstruksjonen. Om badet i kjelleren, ble det bl.a. opplyst at det ikke var synlig membran i verken sluk eller ved terskel.

Boligen ble solgt som den var for kr 5,56 mill. ved kjøpekontrakt datert den 20.4.16. Overtakelse fant sted den 1.7.16.

Kjøper reklamerte til selskapet etter at kjøper oppdaget fuktskader i kjelleren under oppussing av oppholdsrom i kjelleren.

Kjøper innhentet en skaderapport fra H hvor det fremgikk at årsaken til fuktskadene var konstruksjonsfeil fra byggeår. Det var benyttet plast og gummierte tepper mot betong som hadde medført kondens og fuktskader over tid. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 110.785 inkl. mva.

Kjøper innhentet skaderapport fra B som påpekte feil ved dreneringen, bl.a. varierende fallforhold mot grunnmur, drenerør lå med topp tilnærmet til topp på såle uten duk over ledning, manglende finpukk over drenerledning, glippe mellom toppliste og grunnmursplate samt at det trolig ikke var fullgod kapillærbrytende masse under gulvet i kjelleren, at taknedløp var koblet på dreneringen, mulighet for at betonggulvet i kjelleren var anlagt direkte på fjell og marginalt fall på drenerledning. Dette var i strid med byggeforskriften av 1969 samt anbefalinger fra NBI. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 410.000 inkl. mva. med tillegg på kr 10.000 for utbedring av fallforholdene og kr 15.000 for fuktsikring av mur over terreng. Innvendig i kjelleren ble det avdekket at det verken var plast eller isolasjon i støp på gulv samt at det var plast på gulv som var mindre enn 0,06 mm tykk. Når det gjaldt veggene i kjelleren, var det delvis benyttet både svartpapp og plast mot mur som hadde resultert i kondens, men skadene kunne også komme fra feil utførelse på utvendig fuktsikring og redusert funksjon på dreneringen. Utbedringskostnadene knyttet til gulvene ble estimert til kr 160.000 inkl. mva. og for veggene kr 80.000 inkl. mva. I forhold til badet i kjelleren, ble det målt vesentlig fukt i gulvet med fuktskjolder i tilstøtende rom. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 200.000 inkl. mva. I tillegg til overnevnte kostnader, beregnet B også kr 25.000 inkl. mva. for kostnader til elektriker.

Selskapet innhentet en skaderapport fra takstmann Ø som konkluderte med at årsaken til fuktskadene i kjelleren var elde og slitasje på drenering og fuktsikring i kombinasjon med diffusjonstette overflater. Ny drenering ble estimert til å koste kr 427.625 inkl. mva., mens utbedring av innvendige skader ble estimert til kr 161.780 inkl. mva.

Kjøper har prinsipalt anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og vist til at selger måtte ha vært kjent med at fem av seks boliger på det samme tunet hadde hatt problemer med fukt i kjelleren de siste årene samt at selger hadde ført taknedløpet vekk fra boligen. Videre hadde boden ved siden av badet vært mørklagt på visning samt at selger skulle ha opplyst om at merker på betonggulvet i en annen bod var fra matolje eller lignende. Subsidiært anførte kjøper mangel etter avhl. § 3-8, da selgers svar på selskapet spørsmål om kjennskap til fukt i underetasjen var uriktig. Boligen var heller ikke forskriftsmessig, tett eller i god stand som opplyst om i salgsdokumentasjonen.

Kjøper anførte videre at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at det ikke var påregnelig at kjelleren var blitt bygget i strid med regler og forskrifter på byggetidspunktet, og at utbedringskostnadene utgjorde 14,4 % av kjøpesummen samt at eventuelle fradrag måtte gjøres etter mangelsvurderingen.

Selskapet har anført at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-7, og vist til at selger ikke hadde handlet grovt uaktsomt samt at fuktskadene i kjelleren var blitt avdekket etter inngrep i konstruksjonen. Selskapet anførte videre at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at det måtte gjøres fradrag for påregnelig vedlikehold før mangelsvurderingen i tråd med rettspraksis.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har prinsipalt anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 fordi selger har tilbakeholdt relevante opplysninger eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Kjøper har anført at selgeren – uten å gjøre kjøper oppmerksom på dette – må ha hatt kjennskap til at fem av seks hus på samme tun har hatt problem med fukt i kjelleren de siste årene. Det er imidlertid for nemnda verken dokumentert at det har foreligget slike problemer eller at selger har vært klar over dette. Kjøper har også trukket frem at selger har ført taknedløpet til en slange som går over terreng. Nemnda kan imidlertid ikke se at dette forholdet gir holdepunkt for å legge til grunn at selger på klanderverdig vis har søkt å skjule boligens fuktproblemer. Heller ikke det som for øvrig er anført av kjøper om manglende opplysning om blant annet fuktproblemer og om at det er gitt uriktige opplysninger, innebærer at det kan legges til grunn at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har subsidiært gjort gjeldende at det foreligger et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetskravet inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element, og beror på en helhetsvurdering. Det legges til grunn at vesentlighetskravet er strengt og at misforholdet må være utvilsomt.

I forhold til det kvantitative element har Høyesterett uttalt at en veiledende terskel ved vesentlighetsvurderingen er at kostnadene for de aktuelle feilene må ligge opp mot 5-6 % av kjøpesummen, jf. særlig Rt. 2010 s. 103. I følge sakkyndig takst innhentet av selskapet, som nemnda tar utgangspunkt i, utgjør utbedringskostnader til drenering kr 427.625, og til innvendige følgeskader kr 161.780, til sammen inklusive mva. kr 589.405. Denne grensen er her overskredet.

Dreneringen er i denne saken 35 år. Den normale levetiden for dreneringen var i salgstaksten oppgitt til 20-60 år. Nemnda tar utgangspunkt i FinKN-2015-041 hvor nemnda ga uttrykk for en oppfatning om at svakheter ved drenering er noe man kan regne med når man kjøper en 43 år gammel bolig, og innebærer ikke at boligen er vesentlig dårligere enn kjøper har grunn til å kunne regne med. I FinKN-2014-523 kom nemnda til at feil ved en over 40 år gammel drenering ikke utgjorde et kvalitativt avvik, og denne feilen ble derfor ikke tatt med ved beregningen av et prisavslag etter avhl. § 4-12. De problemer som var avdekket gikk ikke ut over det kjøper måtte være forberedt på. Det vises videre til to nyere uttalelser, FinKN-2017-274 og FinKN-2017-276, som også gjaldt drenering som har en alder på 30 år. Også i FinKN-2015-205 uttalte nemnda at det kan bli nødvendig å skifte en 30 år gammel drenering, og var noe kjøper må finne seg i. Det som ifølge flertallet var særegent i den saken var at kostnadene til innvending utbedring av bad og soverom var spesielt store, og disse utgjorde til sammen kr 480.000 som var 5,9 % av kjøpesummen. Prisavslaget etter avhl. § 4-12 ble beregnet ut fra disse kostnadene, og omfattet ikke noen andel av utgiftene til drenering. Også i denne saken er kostnadene store, men her utgjør størsteparten kostnader til selve dreneringen. Det betyr at denne saken når det gjelder skadestruktur, står i en annen stilling enn saken i FinKN-2015-205, og at begrunnelsen for prisavslaget i den saken ikke gjør seg gjeldende i denne saken.

I denne saken er verken skadestrukturen eller skadeårsaken særegen. Årsaken til skadene er etter det nemnda forstår en vanlig feil med dreneringen fra byggetiden. Nemnda er etter dette blitt stående ved at det strenge vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapetgis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder) Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen,

*(selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli
(forbrukerrepresentant).*