

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-423

14.7.2017

Protector Forsikring ASA

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

Fukt i kjeller – 25 år gammel drenering – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig fra 1989 i Oslo ble solgt som den var for kr 10,3 mill. ved kjøpekontrakt datert den 18.11.14. I forbindelse med oppgradering av boligen, oppdaget kjøper lekkasje fra varmtvannsberederen i kjelleren og fukt i kjelleren. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde 8,2 % av kjøpesummen og at det ikke var påregnelig å måtte skifte ut dreneringen. Selskapet anførte at det ikke forelå en vesentlig mangel, og viste til at det var påregnelig at en 25 år gammel drenering måtte skiftes ut, og at det uansett måtte gjøres fradrag for påregnelig vedlikehold før mangelsvurderingen. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 479.651 (utbedringskostnader kr 843.401).

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som følge av mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum knyttet til feil ved drenering og bad i kjeller.

Eneboligen (seksjon i et sameie) var oppført i 1989. I prospektet ble boligen beskrevet som attraktiv og trivelig med flott beliggenhet. Det ble opplyst at boligen hadde god standard og fremsto som godt vedlikeholdt med flere oppgraderinger og oppussinger senere år. Boligen inneholdt blant annet et bad med badstue i kjelleren og en 19 kvadratmeter terrasse.

I verditaksten ble det opplyst at kjøpers andel av den felles tomten var 579 m² i forhold til eierbrøken. Det fremgikk videre at boligen var blitt pusset opp i perioden 2007 til 2014, samt at eiendommen hadde grunnmur av betongblokker og drenering fra byggeår. Videre ble det opplyst at badet i kjelleren hadde fliser på gulv og vegger og at takstmannen hadde målt fukt i dusjonen rundt armatur. Varmtvannsberederen på badet var trolig fra byggeår. Markedsverdien av boligen ble anslått til kr 11 mill., hvorav tomteverdien utgjorde 5 mill. Det ble gjort et fradrag for elde og slitasje på kr 500.000.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 1993. Selger opplyste om sprekk i tre fliser på bad i kjelleren og svarte "nei" på selskapets spørsmål om kjennskap til fukt i kjelleren.

I henhold til sameiets vedtekter, var hver seksjonseier ansvarlig for vedlikehold av sin seksjon.

Boligen ble solgt som den var for kr 10,3 mill. ved kjøpekontrakt datert den 18.11.14. Overtakelse fant sted den 1.6.14.

Etter kjøpet ønsket kjøper å foreta diverse oppgraderinger av boligen. Kjøper innhentet tilbud fra A på blant annet bygging av en 27 kvadratmeter stor terrasse til kr 79.000 samt bygging av vegg i

carport til kr 17.000. I forbindelse med oppgraderingen oppdaget kjøper lekkasje fra varmtvannsberederen i kjelleren og fukt i kjelleren.

Byggmester A utarbeidet et dokument datert den 30.6.16, hvor det fremgikk at grunnmur var skjev, dreneringen manglet drencrør, drencmassene var for grove og at det var omfattende skader på badet i kjelleren som følge av lekkasje fra varmtvannsberederen. Utbedringskostnadene ble estimert til mellom kr 725.000 og kr 750.000 inkl. mva., med tillegg knyttet til isolering av yttervegger i kjelleren på kr 56.250 inkl. mva.

Kjøper engasjerte håndverker til å utbedre dreneringen, som bekreftet at det ikke var drenering rundt boligen, at det ikke var vanlig å ikke bruke drencrør og at grunnmursplast hadde tatt skade av store stein.

Kjøper oppga at det under utbedring av dreneringen hadde vært nødvendig å fjerne terrassen og vegg i carporten. Kostnadene knyttet til dette var på kr 96.000 inkl. mva. i henhold til opprinnelig tilbud fra A. Totale utbedringskostnader var på kr 843.401, men kjøpers bygningsforsikring hadde betalt kostnadene til badet. Kjøper krevde derfor kun prisavslag på kr 479.651.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vedrørende det kvantitative avviket, viste kjøper til at utbedringskostnadene medregnet kostnadene som var dekket under bygningsforsikringen, jf. LG-2015-196305, utgjorde 8,2 % av kjøpesummen. Videre viste kjøper til at det var flere feil på dreneringen, samt at det ikke var påregnelig å måtte skifte ut dreneringen.

Selskapet har anført at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I forhold til et kvalitativt avvik, var det påregnelig at en 25 år gammel drenering måtte skiftes ut. I forhold til et kvantitativt avvik, måtte det gjøres fradrag for påregnelig vedlikehold før mangelsvurderingen og gjenstående kostnader ville da ikke være tilstrekkelige.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om dreneringens tilstand, som har medført fuktskader i kjelleren, samt lekkasjen fra varmtvannsberederen medfører at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Avhl. § 3-9 andre punktum inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt moment. Avgjørelsen beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Nemnda finner det hensiktsmessig å ta utgangspunkt i de prisestimatene som er innhentet av kjøpersiden, hvor utbedringskostnadene beløper seg til totalt kr 843.401 medregnet kostnadene til badet. Kostnadene til badet var dekket av kjøpers bygningsforsikring, men kostnadene teller med i vesentlighetsvurderingen, jf. FinKN-2013-325. Inkludert i beløpet er imidlertid utgifter til isolering av kjellerveggene, som ikke skal være med i vurderingen. Dersom disse kostnadene trekkes ut, beløper utbedringskostnadene seg til omkring kr 786.000, noe som utgjør ca. 7,6 % av kjøpesummen. Nemnda finner på denne bakgrunn at det kvantitative kravet er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative kravet, bemerker nemnda at verdi- og lånetaksten ikke inneholder risikoopplysninger ut over de aktuelle bygningsdelenes alder, samt at det var målt noe fukt i dusjonen ved armaturet. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at dreneringen var fra byggeåret. Dreneringen var altså 25 år på kjøpstidspunktet, noe som isolert sett ikke entydig tilsier at kjøperne måtte være forberedt på svikt i dreneringen selv om dreneringen nærmet seg en kritisk alder, jf. FinKN-2017-108. Videre hadde ikke kjøperne grunn til andre forventninger enn at

også det aktuelle badet, herunder varmtvannsberederen, var fra byggeåret. Også badet samt varmtvannsberederen nærmet seg følgelig en kritisk alder. Ut ifra opplysningene i tilknytning til reklamasjonen, legger nemnda til grunn at det ikke var lagt drenerør i underkant av og rundt sålen, samt at det var brukt for grov masse. Selv om det ikke heller på byggetidspunktet var et krav om drenerledning, er det etter nemndas skjønn sannsynliggjort at dreneringen er ufagmessig utført.

Nemnda er enstemmig kommet til – dog under tvil for alle medlemmene foruten forbrukerrepresentantene – at saken utgjør et grensetilfelle, men at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er i vurderingen særlig lagt vekt på utbedringskostnadenes størrelse, samt at det er sannsynliggjort at dreneringen var ufagmessig utført. Slik denne saken ligger an, finner nemnda det ikke nødvendig å drøfte hvilken betydning tomteverdien eventuelt har i vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det må ved fastsettelsen av prisavslaget gjøres et fradrag for forlenget levetid og standardheving. Etter en samlet vurdering settes prisavslaget til kr 180.000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).