

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-434

25.7.2017

Protector Forsikring ASA

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

45 år gammel drenering – fukt og råte – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1968 i Karmøy kommune ble solgt for kr 2.700.000, og overtatt av kjøper den 29.7.16. I salgsoppgaven var det gitt generelle risikoopplysninger om dreneringen samt om utforede vegger. Etter overtakelse oppdaget kjøper fukt på panel i kjeller, og det viste seg at det var svikt i dreneringen. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt ved salget, og viste til at selger kjente til eldre råteskader etter en tidligere lekkasje fra et kjøkken, samt måtte kjenne til svikt i dreneringen. Det ble videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar og anførte at selger ikke hadde kjent til svikt i dreneringen. Råteskaden som skyldtes en tidligere lekkasje fra kjøkken var ifølge selgers håndverkere tørråte, som ikke var nødvendig å fjerne. Videre var dreneringen svært gammel, og det ble anført at vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 195.357.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1968. I salgsoppgaven fremkom det at boligen var "*godt vedlikeholdt*".

I tilstandsrapporten ble det bl.a. gitt følgende opplysninger:

Boligen har et normalt vedlikehold.

Boligen er i god stand med tanke på bygningens alder.

Registrerte tilstandanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.

...

Drenering

Det ble ikke registrert negative utslag ved fuktsøk innvendig i kjelleren.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel av grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmur, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjeller. TG 2.

...

Rom under terreng

...

Drenasje og fuktsikring på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid. Slik at konsekvensen ved svekket eller feil på drenasjen og fuktsikringen kan gi fuktskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av veggen. Svakheter eller feil på drenasjen kan gi fukt og saltutslag på innvendige overflater. Oppforede gulver og innforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon og anbefales ytterligere kontrollert med tanke fare for fukt mellom trevirke og grunnmur.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "Nei" på spørsmål om selger kjente til om det var eller hadde vært fukt i kjeller eller råde.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.700.000. Boligen ble overtatt 29.7.16.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt på panel i kjeller, og det ble reklamert over fukt- og råteskader i bod i kjelleren. I kjøpers takstrapport fremgikk det at fukt- og råteskadene skyldes en kombinasjon av sviktende fuktsikring av grunnmur, samt en tidligere lekkasje fra vaskerommet.

Ny drenering og utvendige arbeider ble estimert til kr 337.500. Utbedringsarbeidene i boden ble estimert til kr 17.724. Videre ble det avdekket fuktskader i den ene veggen i kjellerstuen, og det ble estimert kostnader på kr 8.883 for å fornye veggen innvendig etter at dreneringen ble utbedret. Totale kostnader utgjorde etter dette kr 364.100.

Selskapet ga følgende redegjørelse for selgers forklaring:

Selger forklarer som kjent at det ikke ble byttet panel på vegg mot vest (mot terreng). Det er råteskadet lekt har blitt avdekket. Det forklares videre at det ble avdekket skader på østvegg mot vaskerom. Denne veggen ble det lagt nye plater, utenpå de gamle. Grunnen til at den gamle veggen ikke ble byttet var etter en vurdering av selgers håndverker, som opplyste at denne ikke trengtes å byttes, da dette var tørrråde. Dersom man begynner å rive en slik eternittplate, er det fare for at asbest kan spre seg i underetasjen. Dette vil ikke forekomme dersom man ikke river veggen, og den forblir ufarlig mtp. støv.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har gitt mangelfulle opplysninger om svikt i drenering og om lekkasje fra kjøkken, jf. avhl. § 3-7. Videre er det anført at takstmann har gitt uriktig tilstandsgrad på dreneringen, jf. avhl. § 3-8, atter videre er det anført at boligen er i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Selskapet har i hovedsak anført at selger ikke kjente til fukt, kun tørråde, som kjøpers håndverker opplyste at ikke var farlig. Det ble anført at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-7. Når det gjaldt avhl. § 3-9, anførte selskapet at det ikke forelå noe vesentlig avvik fra avtalen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser for det første spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen foreligger en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Det er videre et vilkår for at det skal foreligge en mangel, at en kan gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. Det er kjøperen som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til de relevante forholdene ved eiendommen.

Nemnda bemerker at selv om det legges til grunn at en tidligere råteskade er en omstendighet som kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om, kan ikke nemnda se, slik denne saken ligger an, at forholdet er egnet til å virke inn på avtalen. Det vises til at selger selv hadde fått anbefaling fra fagmann om at det ikke var nødvendig å fjerne tørråten samt at utbedringskostnadene på dette punktet er forholdsvis lave. Det var i salgsdokumentasjonen også gitt risikoopplysninger om resten av veggene i bodrommet i tillegg til at dreneringen var gitt tilstandsgrad 2. Kjøper måtte følgelig være forberedt på kostnader og følgeskader i bodrommet. Det foreligger etter dette ikke en mangel etter avhl. § 3-7, og heller ikke etter avhl. § 3-8.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var svikt i dreneringen/fukt i kjelleren, jf. avhl. § 3-7.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da takstmannen har gitt dreneringen uriktig tilstandsgrad i tilstandsrapporten. Nemnda kan ikke se at det på dette punktet foreligger en mangel. Det vises til at fastsettelse av tilstandsgrad beror på et faglig skjønn, og det er ikke basert på klare og målbare forhold, jf. blant annet FinKN-2016-221. Slik nemnda ser det, kan det ikke legges til grunn at takstmannen på befaringstidspunktet hadde holdepunkter for at det var svikt i dreneringen. Det er følgelig ikke gitt en uriktig opplysning.

Spørsmålet er deretter om boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva som var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Det tas i vesentlighetsvurderingen vanligvis utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Ut fra de opplysninger som er innhentet av kjøper, utgjør krav om prisavslag omkring kr 195.000. Dette utgjør 7,2 % av kjøpesummen, og det kvantitative kravet er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative kravet, bemerker nemnda at dette må vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, bygningsdelenes alder, vedlikehold og boligens fysiske tilstand for øvrig. Boligen er oppført i 1968. Det var ved salget utarbeidet en tilstandsrapport for boligen hvor det var gitt flere risikoopplysninger om blant annet dreneringen, som var fra byggeåret. Det var opplyst at normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år. Slik nemnda ser det, er utbedringskostnadene i den foreliggende saken i all hovedsak knyttet til forhold hvor det var gitt risikoopplysninger ved salget og/eller bygningsdeler hvor det er påregnelig med utgifter til vedlikehold ut fra deres alder. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Paal Bjønness (forbrukerrepresentant) og Ingebjørg Kiil (forbrukerrepresentant).