

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-443

21.8.2017

AmTrust Europe Limited

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

Fuktinnsig i kjeller – eldre drenering – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Drammen oppført i 1937 ble solgt "som den er" for kr 6.700.000, og overtatt av kjøper 27.11.16. I tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget var boligens drenering gitt TG2, og det ble bemerket at det ikke var synlig fuktsikring i form av grunnmursplast. Det ble også opplyst at det ble antatt å ikke være spesielt fuktsikret mot grunn under gulv i kjeller. To uker etter innflytting avdekket kjøper at det rant vann ut av bobler i epoxy-belegget på kjellergulvet nederst i trappen, og reklamerte til selskapet. Kjøper hevdet at boblene i gulvet hadde vært gjemt under et teppe på visning og på overtagelsen og at selger derfor forsøkte å skjule boblene. Selskapet avviste ansvar og anførte at selger hverken kjente eller måtte kjenne til at boblene var forårsaket av vanninntrenging, samt at boblene var fullt synlige på visning. Det ble videre vist til at det på bakgrunn av at utbedringskostnadene kun utgjorde 4,55 % av kjøpesummen, samt at det ble gitt klare risikoopplysninger om dreneringen, ikke forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 305.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av vanninnsig i kjelleren er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1937. I tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget ble boligens drenering gitt TG 2, med følgende vurdering:

Det var ved befaring ikke synlig fuktsikring av boligen i form av grunnmursplast. Det opplyses i tidligere boligsalgsrapport at det skal være dels drenert rundt grunnmuren. Det har tidligere vært vanlig med påsmøringsmembran av typen Gudron. Dette er en asfaltlignende masse, vanlig fram til 60/70- tallet. Disse membrantypene slites relativt raskt. Det vites ikke tilstand på dreenspapp og evt drensrør under terreng. Det er naturgitt med aldersmessig slitasjegrad. Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende.

Det antas å ikke være spesielt fuktsikret mot grunn under gulv i u.etg.

Det ble ved befaring ikke registrert spesielt avvikende fuktverdier. Tilstandsgrad er satt med vekt på alder og levetidsbetraktninger.

Levetid

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år og avhenger bla. av kvaliteten på tilbakefylte masser og vanntilsg/fuktpåkjenning i grunn.

I selgers egenerklæring var det krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6.700.000, og overtatt av kjøper 27.11.16.

To uker etter innflytting avdekket kjøper at det rant vann ut av bobler i epoxy-belegget på kjellergulvet nederst i trappen. Etter reklamasjon til selskapet innhentet kjøper en takstrappreport, hvor det fremgikk at årsaken til vanninntrengingen var at utvendige drenerforhold ikke fungerte, og at forholdet trolig hadde pågått over flere år.

Kjøper innhentet deretter et pristilbud for utbedring av dreneringen på totalt kr 305.000 inkl. mva.

Kjøper mente at boblene i gulvet var skjult av et teppe både på visningene og på overtagelsen, og at selger derfor forsøkte å skjule forholdet. Selger benektet dette, og har forklart at teppet ble flyttet til bunnen av trappen i forbindelse med utvask, og at boblene derfor var fullt synlige på visning. Det ble også vist til et bilde fra boligannonse på nett, hvor teppet lå foran vaskemaskinen.

Kjøper anførte at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger kjente til boblene i kjellergulvet, men unnlot å opplyse om forholdet før avtaleinngåelsen. Det ble videre vist til at det ble gitt uriktige opplysninger i boligsalgsrapporten, og at forholdet utgjorde et vesentlig avvik fra forventbar stand.

Kjøper krevde erstatning/prisavslag, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, tilsvarende pristilbudet på kr 305.000.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at selger ikke kjente eller måtte kjenne til at boblene var forårsaket av vanninntrenging, samt at boblene var fullt synlige på visning. Det ble videre vist til at det på bakgrunn av at utbedringskostnadene kun utgjorde 4,55 % av kjøpesummen, samt at det ble gitt klare risikoopplysninger om dreneringen, ikke forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser for det første spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter bestemmelsene 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, eller dersom eiendommen ikke svarer til opplysninger som er gitt av selger eller i salgsdokumentasjonen. 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. Nemnda bemerker at det er kjøperen som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til de relevante forholdene ved eiendommen.

Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det er ikke konkrete holdepunkter i saken for at selger kjente eller måtte kjenne til at boblene i epoxy-belegget på kjellergulvet skyldtes vanninntrenging, og heller ikke for at det ved salget er gitt objektivt sett uriktige opplysninger. Det er heller ikke konkrete holdepunkter for at takstmannen var kjent med boblene. Uansett kan forholdet, etter nemndas syn, ikke ha innvirket på avtalen ut fra de klare risikoopplysningene som forelå, og boligens alder. Boligens byggeår er 1937, og det fremgår av tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget at det ikke var synlig fuktsikring av boligen i form av grunnmursplast og dreneringen var gitt tilstandsgrad 2. Videre var det opplyst at det var antatt ikke å være spesielt fuktsikret mot grunn under gulv i kjeller.

Spørsmålet er deretter om boligen var i vesentlig dårligere stand enn det 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 utbedringskostnadene omkring kr 305.000. Dette utgjør 4,55 % av kjøpesummen, og nemnda kan ikke se at det kvantitative kravet isolert sett er oppfylt i den foreliggende saken.

Men det skal som nevnt gjøres en helhetsvurdering av om vesentlighetskravet 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 som nevnt oppført i 1937, og det var gitt risikoopplysninger ved salget om dreneringen og fuktsikringen mot grunn under kjellergulvet. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor det særlig er lagt vekt på utbedringskostnadenes størrelse og risikoopplysningene som ble gitt ved salget, 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), Claus Listerud (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).