

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-534

12.9.2017

Protector Forsikring ASA

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

32 år gammel drenering — fuktskader — risikoopplysninger — avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Løten kommune oppført i 1980 ble solgt "som den er" for kr 2.350.000, og overtatt av kjøper 5.12.12. I salgsoppgaven ble det opplyst om bl.a. utilstrekkelig fallforhold fra grunnmuren, manglende topplst på grunnmursplasten, at påforede yttervegger og oppforede gulv i rom under terreng var risikokonstruksjoner som erfaringsmessig kunne ha hyppige skadefrekvenser, klare tegn på at det er fuktvandring inne i konstruksjonene i kjeller, samt sprekker og enkelte skader i utvendige overflater. I juni 2016 utbetalte selskapet et prisavslag på kr 275.000 til kjøper som følge av at grunnmuren hadde forskjøvet seg. Høsten 2016 oppdaget kjøper i tillegg fuktskader i kjellerstuen som skyldtes sviktende drenering, og kjøper anførte at dette utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og viste til at det ikke var noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 275.000 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av sviktende drenering og fuktskader er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1980. I verditaksten fremgikk følgende:

Terrengforhold

Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Fallforhold fra grunnmuren tilfredsstiller ikke gjeldende anbefalinger/krav. Dette pga. terrenget sin generelle utforming.

...

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/morenemasser. (...) Kjeller med yttervegger av murte lettklinkerblokker. Kjellergulv av støpt betong. Flere yttervegger i rom under terreng er påforet. Enkelte gulv i rom under terreng er oppforet. Ventilering av kjelleren via enkelte ventiler i ytterveggene. Eksisterende drenering fra byggeåret. Synlig tettesjikt over terreng enkelte steder. Tettesjikt av grunnmursplast. Ikke benyttet topplst.

Det opplyses på generelt grunnlag at påforede yttervegger og oppforede gulv i rom under terreng er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Vedlikehold:

Saltutslag, fargeforskjeller, malingsavflassing og løs murpuss på yttervegger og gulv under terreng. Dette er tegn på at det er fuktvandring inne i konstruksjonene. Sprekker og enkelte skader i utvendige overflater.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.350.000 ved kontrakt datert 16.11.12, og overtatt av kjøper 5.12.12.

I juni 2016 utbetalte selskapet et prisavslag på kr 275.000 til kjøper som følge av at grunnmuren hadde forskjøvet seg, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

I forbindelse med arbeider i kjelleren høsten 2016, avdekket kjøper fuktskader i kjellerstuen. I den fremlagte takstrapporten utarbeidet av takstmann R., fremgikk følgende om forholdet avdekket høsten 2016:

Skadeårsaken er fuktinntrenging gjennom grunn som følge av sviktende drenering. Årsaken til sviktende drenering er ikke avdekket og krever nærmere undersøkelser. Salgsopplysninger gir en indikasjon på forholdet som nå er oppdaget.

Utbedringskostnadene ble i rapporten anslått til kr 275.000 inkl. mva., hvorav kr 75.000 var kostnader til utbedring av innvendige skader, mens de resterende kr 200.000 var for utbedring av dreneringen.

Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at dreneringssvikten skyldes at det var benyttet uegnede masser rundt drensrørene og inntil grunnmuren, og at forholdet således skyldtes en byggefeil fra byggeåret. Det ble videre vist til at opplysningene i salgsoppgaven om avflassing, løs murpuss og saltutslag ikke kunne forstås slik at det var forventbart med full svikt ved dreneringen.

Det ble krevd prisavslag lik utbedringskostnadene på kr 275.000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslova og at det ikke var noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget, jf. avhl. § 3-1. Det ble vist til at dreneringen var 32 år gammel ved salget og at det ble gitt en rekke klare risikoopplysninger i salgsoppgaven, herunder konkrete opplysninger om fukt i konstruksjonen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker at ved vurderingen av om det foreligger et vesentlig avvik fra forventbar stand etter avhl. § 3-9 andre punktum, skal det legges vekt på blant annet arten og omfanget av den fysiske mangelen, boligens alder, vedlikehold og fysiske tilstand for øvrig, opplysningene som ble gitt ved salget, samt forholdet mellom utbedringskostnader og kjøpesum. I den foreliggende saken er det allerede utbetalt et prisavslag på kr 275.000 for et annet forhold i 2016. Ut fra de foreliggende opplysningene legges det til grunn at prisavslaget ble utbetalt som følge av at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder boligens fuktsikring, bemerker nemnda at det ved salget ble gitt klare risikoopplysninger. Det var blant annet opplyst om utilstrekkelig fallforhold fra grunnmuren, manglende topplatt på grunnmursplasten, at påforede yttervegger og oppforede gulv i rom under terreng er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser, klare tegn på at det er fuktvanding inne i konstruksjonene i kjelleren, samt sprekker og enkelte skader i utvendige overflater. Dreneringen var videre 32 år gammel på kjøpstidspunktet og 37 år gammel da forholdet ble avdekket.

Nemnda kan etter en samlet vurdering av salgsopplysningene ikke se at de forholdene som nå er avdekket, utgjør et relevant avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den kvalitet og standard som kjøperne kunne regne med. Det vises særlig til de klare risikoopplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen, samt at dreneringen var 32 år gammel ved avtaleinngåelsen noe som i seg selv tilsier at det er påregnelig med utbedringer på grunn av alder.

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