

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-771

11.12.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved el-anlegg — fukt i kjellergulv — ulike utbedringsmetoder — avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Tysvær kommune oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill., og overtatt av kjøper 1.6.15. Det ble opplyst ved salget at boligens kjeller var oppusset i 2012, med bl.a. nytt elektrisk anlegg. Dreneringen ble vurdert til TG 2, og det ble påpekt at svikt ved fuktsikringen kunne gi fuktskader i utforede vegger. Kjøper oppdaget ca. ett år etter overtakelsen mørke flekker på kjellergulvet, og det ble avdekket kondens under parkettgulvet som en følge av dårlig isolasjon mot grunnen. Det ble også oppdaget feil ved el-anlegget i kjelleren. Kostnader til å legge nytt parkettgulv i tillegg til utbedring av el-feilene utgjorde ca. 4,3 % av kjøpesummen, men takstmann anbefalte at det ble lagt fliser og varmekabel, til en kostnad på ca. 9,7 % av kjøpesummen. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 260.994, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av fukt i kjellergulv og feil ved el-anlegg, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er oppført i 1973. Det ble opplyst ved salget at boligen fremsto i "*god stand*", "*oppusset og modernisert*" men med "*mindre slitasjer som er normalt ved daglig bruk*". Boligen hadde innredet kjeller, som var opplyst oppusset i 2012. Det ble opplyst om "*nytt elektrisk anlegg*" i kjelleren.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget, ble dreneringen gitt tilstandsgrad (TG) 2, med følgende beskrivelse:

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.

Antatt normal elde/slitasje på evt. drens.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 – 60 år.

Under rapportens punkt "*Rom under terreng*" fremgikk følgende:

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.

...

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 selgers egenerklæringsskjema, ble det gitt følgende opplysning:

Under ekstrem- regnvær i juli 2011 og august 2012 kom der overflate vann opp gjennom sluk i utvendig kjellerhals og videre inn i kjeller. Årsaken var tett kommunalt drensrør i kommunal vei. (...) det har ikke vært antydning til problem etter reparaasjonen i 2012.

Selger oppga i egenerklæringen at det var utført arbeider på el-anlegget i kjelleren av et navngitt firma i forbindelse med utbedring av vannlekkasjen i 2012.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.3.15, og overtatt av kjøper 1.6.15.

Kjøper oppdaget i august 2016 mørke flekker på gulvet. I rapport fra takstmann M fremgikk det at det ble dannet kondens under parkettgulvet i kjelleren, på dampsperran, på grunn av dårlig isolert gulv. Det hitsettes fra rapporten:

For å kunne bruke parkett i disse rommene, må en derfor tillegsisolere gulvet, og det helst med 10 til 15 cm isolasjon. Gjøres dette, blir takhøyden sterkt redusert.

Et alternativ, som trolig blir dobbelt så dyrt, er å prime betonggulvet, legge varmekabler og flytestøpe 3 cm over disse. Da vil en få et oppvarmet gulv, som holder samme temperaturen som er i rommet. Da oppstår ikke kondens.

I et slikt tilfelle vil jeg råde eier til å vurdere bruk av fliser på gulvet, i stedet for parkett.

Kostnader til å legge nytt parkettgulv ble anslått av M til kr 70.375 inkl. mva.

Kjøper fremla pristilbud for legging av varmekabler og fliser fra PK AS og FB på hhv. kr 238.750 og kr 215.381.

Det ble også avdekket feil ved el-anlegget, dokumentert til kr 30.613 ved tilbud fra H. Elektro, og oppgitt en egeninnsats på 50 timer til en samlet verdi på kr 15.000.

Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre ledd, og har i hovedsak vist til at det var kostnadene for utbedring fra FB som måtte legges til grunn for vurderingen. Kjøper anførte at det var nødvendig å legge fliser med varmekabler for å utbedre problemet, slik at arbeidene angitt i takst fra M ikke ville medføre en tilstrekkelig utbedring av problemet. De samlede kostnadene var dermed ca. 9,7 % av kjøpesummen, og utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente. Kjøper har videre anført at vesentlighetskravet var oppfylt, selv om den laveste kostnaden legges til grunn. Kjøper bemerket at kjøper kunne ha høye forventninger til gulvets standard ettersom dette var fra 2012, og at opplysningene ved salget ikke endret dette. Det kunne etter kjøpers syn ikke settes likhetstegn mellom oppsug fra grunnen og dreneringssvikt.

Det ble fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd tilsvarende utbedringskostnadene på samlet kr 260.994, og forsinkelsesrente fra 7.5.17.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet har blant annet vist til boligens alder, opplysningene som ble gitt ved salget, og at kostnadene ikke var tilstrekkelig store til å oppfylle det kvantitative vesentlighetsvilkåret.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold.

Sekretariatet la til grunn at utgangspunktet for vurderingen var den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. FinKN-2015-020 og FinKN-2016-293, og at det i mangelsvurderingen måtte

vektlegges at det gjaldt en eldre bolig hvor dreneringen ble vurdert til TG 2, jf. FinKN 2016-332 og FinKN 2017-434.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er — i likhet med sekretariatet — kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og nemnda kan i all hovedsak slutte seg til sekretariatets utførlige begrunnelse.

Avgjørende for om det foreligger en vesentlig mangel er om boligens tilstand avviker vesentlig fra det kjøper kunne forvente ved kjøpet. I lovens forarbeider er det fremholdt at misforholdet må være *"utvilsomt"*, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92.

Bestemmelsen er ansett for å inneholde både et kvantitativt og et kvalitativt element, men avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 53 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29. Når det gjelder det kvantitative element har Høyesterett uttalt at en veiledende terskel er at utbedringskostnadene for de relevante feilene må utgjøre opp mot 5-6 % av kjøpesummen. Av kvalitative momenter i helhetsvurdering kan nevnes boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang og opplysninger gitt ved salget.

Utbedringskostnadene utgjør, etter de beregninger som er fremlagt av kjøper, 4,3 % av kjøpesummen dersom parkettalternativet velges, og 9,7 % dersom alternativet med fliser og varmekabler velges. Den klare hovedregel er at kjøpers krav er begrenset til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Et spørsmål vil derfor være om kjøper her har godtgjort at utbedringsmetoden med parkett ikke vil være et forsvarlig alternativ. Nemnda har funnet dette spørsmålet tvilsomt. Alternativet med fliser og varmekabler vil innebære en klar standardheving i forhold til den tidligere ordningen, men selskapet har ikke fremlagt noen faglig vurdering hvor kjøpers standpunkt er kommentert. Slik nemnda vurderer saken er det ikke nødvendig å ta stilling til dette spørsmålet.

Nemnda er nemlig kommet til at det uten hensyn til hvilket av utbedringsalternativene som her må velges, ikke foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Dette skyldes de kvalitative momenter som her foreligger. Nemnda viser til at saken gjelder en 42 år gammel bolig hvor dreneringen ble vurdert til TG 2. Selv om kjelleren var nyoppusset før salget, ble det i salgsdokumentene gitt opplysninger som klart indikerte at boligens fuktsikring ikke fungerte som tiltenkt. Ut fra de opplysninger som da ble gitt, sammenholdt med boligens alder, mener nemnda at det var påregnelig at det kunne påløpe betydelige kostnader til utbedring av kjeller/drenering/fuktsikring på kort sikt. Nemnda viser til avgjørelsene i FinKN-2016-332 og FinKN-2017-434.

Det er fra kjøpersiden fremholdt at skadetaksten peker på en annen skadeårsak – nemlig oppsuging av fukt fra grunnen gjennom gulvet – enn svikt i dreneringen som var det risikomomentet som det var vist til salgsdokumentene. Denne forskjell innebærer imidlertid ikke at saken på avgjørende måte kommer i en annen stilling. Nemnda viser til avgjørelsen i FinKN-2013-563 hvor nemnda uttalte:

Negative opplysninger eller risikoopplysninger som kjøperne fikk før kjøpet, kan medføre at vesentlighetskravet i § 3-9 ikke er oppfylt, selv om det avviket som avdekkes etter kjøpet viser seg helt eller delvis å ha en annen årsak eller være av større økonomisk omfang enn det som uten videre følger av salgsopplysningene.

Derimot må det legges til grunn at feilene ved el-anlegget i sin helhet gjelder kostnader som har fremstått som upåregnelige for kjøper. Disse kostnadene er imidlertid så vidt begrensede at dette ikke kan begrunne en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).