

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2018-002

2.1.2018

AmTrust Europe Limited

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

11 år gammel drenering — utmåling av prisavslag — avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig i Moss oppført i 1936 ble solgt "som den er" for kr 3.350.000 og overtatt av kjøper 1.3.16. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at det var lagt ny drenering i 2005, men at det burde etableres fuktsperre på grunnen. Etter overtakelsen avdekket kjøper at to av boligens sider ikke var drenert, og at dreneringen på de øvrige to sidene virket ufagmessig utført. Kjøper innhentet en rapport hvor kostnadene til ny drenering på sidene som manglet og utbedring av den eksisterende ufagmessige dreneringen på de øvrige sidene ble anslått til kr 151.312 inkl. mva. Dette kostnadsoverslaget inkluderte ikke etablering av fuktsperre på grunnen eller utbedring av innvendige fuktskader. Selskapet anførte at det måtte foretas et betydelig fradrag ved utmålingen av et prisavslag, og viste bl.a. til at kjøper bakgrunn av risikopplysninger om fukt i kjelleren ikke kunne forvente at det forelå en optimal drenering rundt huset. Nemnda ga kjøper delvis medhold, og tilkjente kjøper et prisavslag med et mindre fradrag.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 151.312 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmåling av kjøpers krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 som følge av uriktig opplysning om dreneringen, jf. avhl. § 3-8.

Boligens byggeår var opplyst å være 1936. I verdi- og lånetaksten fremgikk følgende:

I trapperom i kjeller er det luke/inngang til krypkjeller. Takstmannen har inspisert rommet fra luke. Det er lufteluke i yttervegg som sikrer noe luftutskiftning. Grunnen består av løs masse/sand.

Vedlikehold ol:

Det bør etableres fuktsperre på grunnen.

...

Ny drenering ca. 2005.

Under overskriften "*Overflater innvendige gulv*" fremgikk det videre:

I trapperom i kjeller er det synlig at det kun er lagt spon direkte på grunn. Trolig er da ikke fuktsperre etablert mot grunnen i hele kjelleretasjen. Dette kan gi kapillærsug (vann / fuktighet trekker opp fra grunnen). Ytterligere undersøkelser anbefales.

I følge eier har det vært noe problemer med vanninnsig i gulv i kjeller. Trolig er dette fra grunnen. I følge eier er det lenge siden det har vært noen problemer. På generelt grunnlag anbefales det å etablere fuktsperre mot grunn i kjellere.

I punktet for "*Overflater på innvendige vegger*" fremgikk det videre:

Kjeller:

- Vegger består av malt mur/betong samt ubehandlet panel.

Vedlikehold ol:

- Det er synlig misfarging på noe panel i kjeller etter antatt tidligere fukt.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, og kommentert:

Vanninnsig i gulv i kjeller 1-2 ganger i løpet av 10 år når det regner mye

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3.350.000 ved kjøpekontrakt datert 2.2.16, og overtatt av kjøper 1.3.16.

I august 2016 mistenkte kjøper at det var noe galt med dreneringen, og kontaktet P B for befarings. Det ble da avdekket at to av boligens sider ikke var drenert, og at dreneringen på de øvrige to sidene virket ufagmessig utført.

I en rapport fra januar 2017 utarbeidet av takstmann Ø fremgikk følgende om forholdet:

Det er synlig platon/fuktsikring på nord og vest vegg. Denne er ikke å finne på sør og østvegg. På veggene nord og vest er det ingen hindringer for å komme til med dreneringsarbeider. På de øvrige veggene møter man på en rekke hinder. Som terrasse, gjerde, trapp og kjellernedgang. Sammenligninger vi målinger gjort av P S as i oktober hvor det var fuktigere utemiljø og mine målinger når det var tørre vær, så ser vi at det kommer fukt inn i boligen ved regnvær over tid eller kraftig regnvær. Dette skyldes at dreneringen ikke fungerer som den skal. Når det i tillegg ikke ligger fuktsperre i grunnen under gulvet vil fukten trekke opp i kjellergulvene. Eventuelle skader i laminat og yttervegger har oppstått før overtakelse. Dette bør kontrolleres ved at det tas ut et panelbord i ytterhjørnene. Det må lages en velfungerende drenering og fuktsperre mot grunnen for å få bukt med fuktinnsig i kjelleren.

Utbedringskostnadene ble i rapporten anslått til kr 151.312 inkl. mva. Dette inkluderte ikke kostnader til etablering av fuktsperre i grunnen eller utbedring av innvendige fuktskader.

Kjøper reklamerte til selskapet med krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Selskapet fremsatte et tilbud i forsøk på komme til en minnelig løsning på kr 50.000.

Selskapet anførte at kjøper på bakgrunn av risikoopplysninger om fukt i kjelleren ikke kunne forvente at det forelå en optimal drenering rundt huset, og at det derfor måtte trekkes et betydelig fradrag i utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd. Det ble særlig vist til at det eksplisitt ble opplyst at det burde etableres fuktsperre på grunnen da dette manglet og at det hadde vært problemer med fuktinnsig i kjeller.

Kjøper anførte at prisavslaget måtte settes til utbedringskostnadene på kr 151.312, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det ble vist til at det ble opplyst at dreneringen var fra 2005 og at risikoopplysningene i salgsoppgaven kun knyttet seg til fuktproblematikk fra grunnen og ikke hvorvidt dreneringen rundt boligen var fungerende.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet la til grunn at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8 og at kjøper hadde krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Ettersom risikoopplysningene i salgsoppgaven kun knyttet seg til manglende fuktsperre i grunnen, og etablering av fuktsperre ikke var medtatt i det fremlagte kostnadsoverslaget, fant sekretariatet at dette ikke ga grunnlag for fradrag i kostnadene. I lys av at dreneringen var opplyst å være 11 år gammel ved avtaleinngåelsen mente sekretariatet det kun var grunnlag for et beskjedent aldersfradrag og utmålte prisavslaget skønnsmessig til kr 120.000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som følge av at det manglet drenering på to sider av boligen til tross for opplysning i salgsoppgaven om at det var lagt ny drenering i 2005.

Spørsmålet er hvor stort prisavslag kjøper har krav på etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Kjøper har fremlagt et kostnadsoverslag på kr 151.312. Selskapet har gjort gjeldende at det må gjøres et betydelig fradrag i dette ved utmålingen av prisavslaget som følge av risikoopplysninger om fukt i huset, og på grunn av dreneringen. Anførselen var at fradraget skulle utgjøre 67 %.

Slik sekretariatet leste risikoopplysningen i salgsoppgaven om fukt i kjelleren, knyttet disse seg kun til mangel på fuktsperre i grunnen. Siden etablering av fuktsperre – slik sekretariatet forsto det – ikke var medtatt i kjøpers kostnadsoverslag, ga dette ikke grunnlag for noe fradrag. I lys av at dreneringen var opplyst å være 11 år gammel ved avtaleinngåelsen, mente at sekretariatet at det bare var grunnlag for et beskjedent aldersfradrag. Nemnda er enig i sekretariatets betraktninger om fradraget.

Nemnda slutter seg etter dette til sekretariatets utmåling av prisavslaget til kr. 120.000. inkl. mva. Beløpet inkluderer forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (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).