

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-609

10.9.2018

Protector Forsikring ASA

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avhl.)

Uriktig opplysning om drenering – selgers utbedringsrett – erstatningskrav – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-10, og 4-14.

En enebolig fra 1917 i Stavanger ble solgt "som den er" for kr 7 mill., og overtatt av kjøper 31.5.17. Ved salget ble det opplyst at kjelleren var uinnredet, men at det var store muligheter da selger hadde fått lagt ny drenering og kjellerinngang i 2016. Drensrørene var ifølge entreprenøren lagt slik at det var mulighet for å grave seg ned 15 cm. Etter overtakelsen startet kjøper arbeidet med innredning av kjelleren, herunder å senke kjellergulvet med 15 cm. I forbindelse med arbeidet ble det avdekket at drensrørene ikke var senket slik det ble opplyst ved salget, og kjøper reklamerte til selskapet. Ettersom store deler av arbeidet allerede var utført, avviste selskapet kravet da selgers utbedringsrett var krenket. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. § 3-8, og ga kjøper medhold i krav om erstatning, jf. avhl. § 4-14.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 149 834, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Boligen er en enebolig i Stavanger oppført i 1917.

I prospektet ble det opplyst at boligen ble modernisert på 1980-tallet og vesentlig oppgradert i 2015/16. Om kjelleren, ble det opplyst at denne var uinnredet, men at det var store muligheter da selger hadde fått lagt ny drenering og kjellerinngang. Det ble oppgitt følgende:

Dagens eier har drenert og lagt drensrørene slik at det er muligheter for å grave seg ned ca 15 cm.

...

Kjeller er tørr og kan innredes. Mulig å senke topp gulv ca 15 cm ifølge (Firma R. AS) da drensrør er senket tilsvarende på utsiden.

Videre ble det opplyst at grunnmuren trolig var av lødd stein og murte vanger som utvendig hadde fått ny puss og grunnmurspapp. Kjellervinduene var nye i PVC. Prisantydning var kr 6,3 mill.

I egenerklæringen opplyste selger at boligen ble kjøpt i 2014. Videre opplyste selger at det hadde vært fuktinnsig i kjelleren før dreneringen ble skiftet i 2016.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport hvor det ble opplyst at boligen var i god konstruksjonsmessig stand og at den ga et godt helhetsinntrykk. Det ble også opplyst at dreneringen var ny i 2016. Videre ble det opplyst at kjelleren besto av 2 kjellerrom med betonggulv av ukjent dato. Innvendige kjellervegger var av betong med pussede overflater. Samtlige overflater i kjelleren fikk tilstandsgrad 2 grunnet alder og slitasje.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.3.17, og overtatt av kjøper den 31.5.17.

Etter overtakelsen startet kjøper arbeidet med innredning av kjelleren, herunder å senke kjellergulvet med 15 cm. Det ble gravd grøfter langs yttervegger for å kunne støpe ny grunnmur under den gamle. Da dette var utført i slutten av juli/begynnelsen av august, ble overflødig masse fjernet fra kjelleren. Dette var i en periode med mye nedbør, og det ble oppdaget at det rant inn store mengder vann i kjelleren. Det ble igangsatt strakstiltak for å hindre skader på ny grunnmur samt videre vanninntrenging.

Kjøper har fremlagt en udatert oversikt over merkostnader, hvor det fremgikk at drenering og avløp lå for høyt i forhold til planlagte arbeider herunder nytt bad i kjelleren. Merkostnadene knyttet til drenering og avløp var på kr 149 834 inkl. mva.

Kjøper reklamerte til selskapet den 10.8.17 over at dreneringene ikke var blitt senket tilstrekkelig slik det var opplyst i salgsdokumentasjonen. Fra reklamasjonen hitsettes:

Dette medfører at det må utføres nytt arbeid på dreneringen for å kunne senke gulv i kjelleren.

Kjøpers prosjektleder H. utarbeidet en redegjørelse datert 15.9.17. Fra denne hitsettes:

Senkning av gulv medfører noe masseutskiftinger og forlenge fundamenter og ringmur, slik at ny oppbygging kan gjøres. For å senke fundamenteringen til et nytt, lavere nivå, må veggene undergraves og understøpes i seksjoner. Seksjonene må tilpasses hvor lange spenn den gamle muren tåler. Setningsfaren må vurderes. Man arbeider samtidig med flere seksjoner.

Ved et slikt arbeid og når Utvendig drenering ikke fanger opp og denne vanninntrenging oppsto, er faren for at vannet kan vaske ut masser under fundament og setningsskader kan oppstå. En god fremdrift er avgjørende for å redusere risikoen og usikkerheten med slik vanninntrenging.

En Stans i prosjektet er ikke et alternativ da risikoen ville økt og faren for setningsskader. Fare for slike setningsskader og eventuelle kostnader dette kan påføre oss som firma er ikke et alternativ. Alternativ med en drenering/pumpeløsning ble gitt kunde som vår tilrådningsplikt i en slik situasjon, mot en større kostnad med det å grave opp for å senke utvendig drenering.

Drenering er dokumentert å ligge over avløp ved avløp ved avdekking utenfor i fortau, og bilde med blå strek på mur ved dør. Drenering ligger i nivå pluss/minus med gammelt gulv.

Fra e-post datert 20.6.18 fra kjøper til firma R., som hadde utført arbeidene i selgers eiertid, hitsettes:

Viser til hyggelig samtale nettopp angående tidligere utført arbeid på drenering i (adressen). Sender som avtalt en oppsummering av vår samtale og ber om en tilbakemelding på å om dette er riktig oppfattet og eventuelle kommentarer dersom noe er feilomfattet.

Som nevnt har selger, (...), informert ved salg at det er "mulig å senke toppgulv ca 15 cm ifølge R. da drenering er senket tilsvarende på utsiden". Slik jeg forsto deg har dere ikke gitt slik informasjon til selger, og muligheten for å senke kjellergulv tvert imot ikke var diskutert. Drenering var kun senket i henhold til kommunal kum, og det var ikke ønskelig for (selger) å utføre arbeid med å senke kommunal kum da dette vil medført langt høyere kostnader.

Du informert over telefon at det var forståelig at det hadde oppstått problemer da gulvet i ettertid ble senket, og at dette ikke har vært et råd fra deres side.

Firma R. svarte samme dag, hvor det fremgikk:

Det vi har gjort er en drenering jobb etter avtale! Og vi har gått utfra kommunal kum på utside.

Hva som er blitt sagt av selger vil ikke vi blande oss i.

Håper dette saken er ferdig fra våres side. Vi har gjort en god jobb etter avtale.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Kjøper påpekte at dreneringene ikke var senket slik selger hadde opplyst om, noe som medførte at kjellergulvet heller ikke kunne senkes slik selger også hadde opplyst om. Vedrørende selgers utbedringsrett, jf. avhl § 4-10, anførte kjøper at utbedringen måtte foretas omgående. Det dreide

seg om pågående arbeider hvor både risikoen for skade og økte kostnader var stor. Uavhengig av om utbedringsretten var blitt krenket, krevde kjøper erstatning etter avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19, da reklamasjonsretten var tapt som følge av at selskapet ikke ble varslet før utbedring fant sted, jf. avhl. § 4-10. Selskapet påpekte at kjøpers utbedring hadde ført til at både selgers mulighet til kontradiksjon var gått tapt, samt skapt tvil rundt bevissituasjonen. En reklamasjon kunne ha blitt fremsatt med et minimalt tidstap, og det var ikke dokumentert at det ikke hadde vært mulig med midlertidige sikringsarbeider. Vedrørende kjøpers erstatningskrav etter avhl. § 4-14 kunne ikke selskapet se at selger verken hadde gitt en uriktig opplysning eller at denne var innenfor selgers kontroll.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet bemerket videre at kjøpers krav om erstatning iht. avhl. § 4-14 ikke hadde falt bort ved at selgers utbedringsrett iht. avhl. § 4-10 var krenket, jf. FinKN-2016-468.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at følgende opplysning var inntatt i salgsoppgaven:

Dagens eier har drenert og lagt drenerør slik at det er mulig å grave seg ned ca. 15 cm.

Videre fremgikk følgende i salgsoppgaven:

Kjeller er tørr og kan innredes. Mulig å senke topp gulv ca. 15 cm iflg (Firma R.) da drenerør er senket tilsvarende på utsiden.

På bakgrunn av det som er opplyst i saken, herunder en innhentet uttalelse fra selgers entreprenør firma R., legger nemnda til grunn som sannsynliggjort at drenerør ikke ble senket slik som opplyst i salgsoppgaven. Drenerør var kun senket i henhold til kommunal kum. Det var videre selger selv som ba om dette, angivelig fordi det ville bli mye dyrere å også senke kommunal kum.

Nemnda finner på denne bakgrunn at det er gitt positivt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Eksisterende gulv kan ikke senkes 15 cm, og firma R. fikk heller ikke i oppdrag å senke drenerørene så mye at dette lar seg gjøre. Nemnda finner videre at opplysningene må antas å ha virket inn på avtalen. Det antas å ha vært sentralt for kjøper at man kunne innrede kjelleren, jf. at gravearbeidene i kjelleren startet raskt etter overtakelsen av eiendommen. Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har som følge av mangelen fremsatt krav om kr 149 834 i erstatning. Nemnda finner at vilkårene for erstatning etter avhl. § 4-14 første ledd første punktum, jf. § 7-1 første ledd, foreligger, i tillegg til forsinkelsesrente.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å anse kjøpers tap som en følge av mangelen som et indirekte tap utenfor selgers kontroll. Av den grunn kan heller ikke selgers anførsel knyttet til bortfalt ansvar som følge av manglende garanti for de aktuelle opplysningene etter avhl. § 4-14 andre ledd føre frem.

Nemnda kan for øvrig ikke se at det kommer innsigelser mot selve erstatningsbeløpet, som dermed legges til grunn.

Nemnda tilføyer at erstatningskravet heller ikke kan anses bortfalt som følge av at selgers utbedringsrett eventuelt ble krenket, jf. forutsetningsvis avhl. § 4-10 fjerde ledd og sekretariatets merknader, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).