

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-612

10.9.2018

AmTrust Europe Limited

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

Vanninntrenging i kjeller – risikopplysninger – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Verran kommune fra 1953 ble solgt "som den er" for kr 640 000, og overtatt av kjøper 28.9.17. Ved salget ble både kjeller, og drenering vurdert til tilstandsgrad (TG) 3. Det ble opplyst om ny drenering fra 2013, som selger i egenerklæringen oppga å ha utført av ufaglærte. Kjøper oppdaget vann i kjelleren etter overtakelsen, og fremsatte krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap om å få utbedringskostnadene dekket. Selskapet avslo kravet og viste blant annet til at kjøper i salgsdokumentene var opplyst om forholdene som førte til vanninntrengingen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 95 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av vanninntrenging i kjeller, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er oppført i 1953. I tilstandsrapporten ble det oppgitt følgende:

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normalt forventet levetid slik at det er påregnelig med enkelte utbedringer, oppgraderinger og vedlikehold i tiden som kommer. Dette gjelder blant annet enkelte vindu, bordkledning, drenering og takteking. Videre gjøres det oppmerksom på forhold i kjeller. For nærmere omtale og anbefalinger vises det til underliggende punkter i rapporten.

I rapporten ble punktet "*Kjeller*" gitt TG 3, med følgende merknad:

Fukt på overflater og råteskader i treverk registrert. Fuktilgang må stanses og råteskader fjernes.

Under overskriften "*Grunnmur – Enebolig*" ble følgende opplysninger gitt:

Ved inspeksjon av kjeller ble det registrert løs murpuss, ingen tegn til sprekker som blir vurdert å være av praktisk betydning. Murpuss på lettklinkerblokker bør påføres.

Dreneringen ble gitt TG 3, med følgende beskrivelse:

I følge selger er det ny drenering lagt i 2013. Grunnmursplast er delvis synlig over terreng.

Vurdering er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ved inspeksjon av kjeller ble det registrert fuktpåkjente overflater, synlige tegn på fuktvandring og innsig av overflatevann. Noe av fukten i kjeller på befaringsdagen skal iflg. selger skyldes rengjøring etter tilbakeslag av avløpsvann. På bakgrunn av de observasjonene som ble gitt blir fuksikringen ikke vurdert å fungere tilfredsstillende. Ytterligere undersøkelse, bedre fuksikring må etableres om registreringer skal opphøre.

Boligens terrengforhold ble gitt TG 2, med følgende beskrivelse:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2013. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det *"er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere"* var det krysset av "ja" og beskrevet følgende:

Vann i kjeller ved snøsmelting/flom.

I egenerklæringens spørsmål om kjennskap til om *"ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer"* var det krysset av "ja", og opplyst:

Drenering, ny yttergang

Boligen ble solgt "som den er" for kr 640 000 ved kjøpekontrakt datert 22.9.17. Overtakelse fant sted den 28.09.17.

Etter overtakelsen ble det oppdaget vanninntrenging i boligens kjeller. Det ble reklamert til selskapet, og takstmann A. ble engasjert og utferdiget en rapport 6.11.17. I rapporten fremgikk:

Forsikringstaker oppdager fritt vann i grovkjeller på ca 30 cm over laveste golv. Årsaken til hendelsen er tett drenering. Dette medfører vanninntrenging i grovkjeller i overgang mellom golv/vegg. Skader i kjeller begrenser seg til fukt i golv. Etter drens er utbedret kan det utføres mijøtørking uten avfukter, da kjellergolv trolig ikke er utført med noe form for fuksperre.

...

Det er årsaksammenheng mellom vanninntregningen og mangelfull funksjon på drenering. Det er tydelige tegn på at kjeller har vært fuktig på et tidligere tidspunkt da delingsvegger har råteskader. Forsikringstaker opplyser om at kjeller var tørr på befaring.

I følge rapporten måtte drencrør utbedres, og takstmannen estimerte kostnadene til kr 95 000.

Selger opplyste til selskapet at han i all hovedsak ikke var kjent med forhold utover det som ble opplyst i salgsoppgaven.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhendingsloven, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnadene som prisavslag/erstatning, jf. avhl. §§ 4-12 annet ledd og 4-14.

Selskapet har avvist kjøpers krav. Det ble vist til opplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen, og at det dermed ikke forelå mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-10, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold, og viste til at nemnda i FinKN-2018-058 og FinKN-2017-104 kom til at når det var gitt en rekke risikoopplysninger om dreneringen ved salget, kunne ikke kjøper forvente at dreneringen skulle fungere fullgodt. Videre ble det vist til at det i alminnelighet var vanskelig å påberope mangler ved bygningsdeler som var gitt TG 3, jf. FinKN-2014-290.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få. Det er kun de opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til som er omfattet av selgers opplysningsplikt, og det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kunnskap om de anførte forholdene. Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt den aktuelle kunnskapen. Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det ved

salget er gitt objektivt sett uriktige opplysninger. Videre er det et vilkår for at det skal foreligge en mangel etter begge bestemmelser, at en kan gå ut fra at den ufullstendige eller uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets vurdering på dette punktet fullt ut.

Spørsmålet er videre om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Ved salget av eiendommen ble det gitt en rekke risikoopplysninger. Boligens drenering ble gitt tilstandsgrad 3, noe som etter tilstandsrapporten indikerer *"Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)"*. Det ble også opplyst at drenering hadde blitt utført ved egeninnsats, at det forelå *"fuktpåkjente overflater, synlige tegn på fuktvandring og innsig av overflatevann"*, samt at fuktsikringen ikke fungerte tilfredsstillende og måtte utbedres. Nemnda er enig med sekretariatet at det i en slik situasjon vil være kjøpers risiko at utbedringskostnadene eventuelt blir større enn antatt. Saken har enkelte likhetstrekk med FinKN-2016-447, der det ble uttalt:

I saken her har kjøperen fått klare opplysninger om problemet med vann i kjelleren, og da følger det av nemndspraksis at han overtar risikoen for problemets omfang.

Nemnda er enig i dette utgangspunktet. Samlet sett ble det gitt så omfattende opplysninger om risiko for innsig av vann og dreneringsproblemer at det kvalitative element i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Det kvantitative element – utbedringskostnadene sett i lys av kjøpesummen – kan i lys av dette ikke tillegges avgjørende vekt.

Det foreligger derfor heller ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).