

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-697

9.10.2018

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved drenering i tilbygg fra 2006 – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Vågan kommune oppført i 1960, med tilbygg fra 2006, ble solgt "som den er" for kr 2,4 mill., og overtatt av kjøper 15.10.14. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen ble ombygget og rehabilitert i 2006, og at boligen hadde hatt tilbakeslag av avløpsvann i kjelleren, men at kommunen nå skulle ta tak i dette. I verditaksten ble det opplyst om ny drenering fra 2006 i forbindelse med tilbygg, og ellers bemerket at kjøper måtte påregne utgifter tilknyttet dreneringen. I september 2017 reklamerte kjøper til selskapet over at det ved snøsmelting og regnvær kom vann inn i huset som en følge av sviktende drenering. Takstmannen som hadde laget verditaksten forklarte at han ved sin befaring før salget hadde registrert fjell i dagen helt inntil grunnmur i hjørnet av tilbygget, som tilsa at det var vanskelig å etablere tilfredsstillende drenering uten at fjellet ble fjernet. Kjøper anførte at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger i verditaksten, og at det uansett forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at det ble opplyst ved salget at kjøper måtte påregne kostnader til dreneringen. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 375 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av feil ved drenering, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Vågan kommune oppført i 1960, med tilbygg fra 2006.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en "*flott enebolig*" med uinnredet kjeller. Om boligens standard, ble det opplyst:

Enebolig bygd i 1960 som er tilbygget, ombygget og rehabilitert i 2006 og senere år. Boligen fremstår i dag som moderne, lys og trivelig.

Det fremgikk videre:

Boligen har hatt tilbakeslag av avløpsvann i kjeller.

Det opplyses at Vågan kommune nå tar tak i dette.

Verdi- og lånetakst utarbeidet av takstmann M. ble fremlagt ved salget. Fra verditaksten hitsettes:

Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

...

Sterkt skrånende tomt på husets bakside med naturtomt.

...

Eiendommen er normalt godt utstyrt og vedlikeholdt og holder normal god standard.

...

Tilbygget, renover, ombygget og modernisert i 2006.

...

Har hatt tilbakeslag av kloakk i kjeller flere ganger, pga problemer med det kommunale avløpsanlegget ved store nedbørsmengder og snøsmelting.

Det opplyses at kommunen har påtatt seg ansvar og kostnadene med montering av tilbakeslagsventil til huset så snart telen er borte fra bakken.

...

Bygningen som opprinnelig er av noe eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befarings.

Generelt utsatte punkter er drenering, ...

Drenering

Drenering dels bestående av steinsetting, dels grunnmurspapp, drens-slange, drenerende masser.

Påkostninger:

2006/Ny drenering delvis i front i forbindelse med tilbygg.

Vedlikehold ol:

Drenering vil erfaringsmessig bli delvis tilstoppet av løsmasser som nedsetter funksjonen og kan føre til lekkasjer med vanninntrengning i kjeller i nedbørrike perioder. Drenering har normal levetid på 25 til 60 år. Kjøper må påregne utgifter med rehabilitering av dreneringen.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om et problem med tilbakeslag av avløpsvann i kjelleren, men at kommunen nå hadde lovt at de skulle ordne dette.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.9.14, og overtatt av kjøper 15.10.14.

Kjøper reklamerte til selskapet den 28.9.17 etter å ha oppdaget at det ved regnvær og snøsmelting trenger vann inn i huset som en følge av sviktende drenering.

I rapport fra takstfirma L. AS ble det konkludert det med:

På boligens vestsiden er det ikke mulig å stadfeste drenering.

...

Det er manglende drenering på bygningens vestsiden som er årsaken til at vann fra overforliggende terreng renner etter fjell, under mur og betonggulv og fyller opp byggegropen til det kommer vann inn over kjellergulv gjennom sprekker, krak og åpninger i betonggulv.

Det ble i rapporten lagt til grunn at det måtte monteres drenering rundt hele boligen, og det estimeres utbedringskostnader på mellom kr 312 500 til kr 375 000 inkl. mva. Kostnadene var kun knyttet til boligens nord- og vestsiden, som var en del av det nye tilbygget.

Ifølge selskapet, har selger forklart at de ikke har opplevd problemer med vanninntrengning i det aktuelle området, men at de opplevde tilbakeslag av avløpsvann, slik det ble opplyst om ved salget.

Takstmann M., som utarbeidet verdi- og lånetaksten, har i e-post av 30.11.17 gitt følgende kommentar:

Det ble registrert fjell i dagen helt inntil grunnmur i nordvestre hjørne tilbygg som tilsier at det er vanskelig å etablere tilfredsstillende drenering uten at fjellet blir fjernet.

Det bemerkes i rapporten at kjøper må påregne kostnader med utbedring av dreneringen, og da menes hele dreneringen som må kontrolleres og eventuelt skiftes ut, det samme med avløpet fra dreneringen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av at selgers takstmann ikke opplyste om behov for drenering av tilbygget i verditaksten. Kjøper har også anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at det ikke var påregnelig for kjøper å drenere tilbygget fra 2006.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 375 000 og forsinkelsesrente fra 24.12.17.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at hverken selger eller selgers takstmann har eller må ha kjent til det påreklamerte forholdet, jf. avhl. § 3-7. Selskapet har videre anført at det heller ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til boligens alder og opplysninger gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold, og kom til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet la til grunn at de dokumenterte utbedringskostnadene utelukkende gjaldt boligens tilbygg, og at disse ikke var påregnelige for kjøper tatt i betraktning at tilbygget kun var 8 år gammelt ved salget. Sekretariatet var av den oppfatning at opplysningen ved salget om at kjøper måtte påregne utgifter til rehabilitering av dreneringen like gjerne kunne forstås slik at dette gjaldt gammel del av bygningen, ikke tilbygget. Sekretariatet kunne heller ikke se at det var grunnlag for fradrag av betydning ved utmålingen, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering av om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum uttalt følgende:

Vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel vil bero på om boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. I lovens forarbeider er det påpekt at misforholdet mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med må være "utvikelsomt", jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså ikke tilstrekkelig at eiendommen fremstår i dårligere stand enn hva kjøper kunne regne med, den må være i vesentlig dårligere stand. Høyesterett har i Rt. 2010 s. 103 uttalt at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må overstige 5-6 % av kjøpesummen før manglene kan regnes som vesentlige. Som Høyesterett uttalte, er prosentsatsen imidlertid kun et veiledende moment og det skal i tillegg gjøres en vurdering av andre relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Avgjørende for om det foreligger en vesentlig mangel beror dermed på en samlet helhetsvurdering, jf. også HR-2017-1073-A avs. 27 og 29.

Sekretariatet anser det som avgjørende i saken hvor stor del av kostnadene som knytter seg til utbedring av dreneringen ved tilbygget. For det tilfellet at de samlede kostnadene som oppgis i rapporten fra L. AS – kr 312 500 (ca. 13 % av kjøpesummen) – knytter seg til drenering og fuktsikring av et tilbygg som var 8 år gammelt ved salget, fremstår det som klart for oss at både det kvantitative og kvalitative vilkåret er oppfylt. Som nevnt, er det ikke gitt noen risikopplysninger av betydning om dreneringen ved tilbygget, og vi kan ikke se at dette var kostnader som var påregnelige for kjøper.

Nemnda slutter seg til dette.

Nemnda viser dernest til opplysninger i tilleggsnotat fra L. AS datert 27.8.18 der følgende fremgår:

Vanninnsiget kommer i hovedsak fra vestsiden av bygning, samt noe fra nordsiden. Beregnet kostnad med reparasjon som er estimert til 250 000,- til 300 000,- eks. mva. er for å etablere ny drenering på vestsiden og på nordsiden av bygning, som kobles på eksisterende drenering på bygningens sør og østside. Vestsiden og nordsiden av bygning er begge en del av det nye tilbygget. Eier opplyste på befaringsstidspunktet til L. AS at han hadde fornyet drenering på sør og østsiden av bygningen før befaringen. Kostnader med ny drenering på sør og østsiden av bygningen er derfor ikke medtatt i estimert sum.

Opplysningene i tilleggsnotatet innebar at sekretariatet i ny vurdering av 31.8.18 fant at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum under henvisning til at *"disse kostnadene var klart upåregnelige for kjøper på bakgrunn av opplysningene ved salget."*

Nemnda er enig i dette. Det kan ikke ses å ha blitt gitt noen risikoopplysninger overhodet om dreneringsforholdene for tilbygget. Tvert imot ble ny drenering i 2006 for tilbygget angitt som et moment under *"påkostninger"*. Kjøper hadde dermed en klar forventning om at dreneringen var problemfri akkurat på dette punktet. Samlet sett har nemnda derfor kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det skal etter dette utmåles prisavslag etter avhl. § 4-12.

Takstfirma L. AS har angitt utbedringskostnadene for dreneringen ved tilbygget til kr 300 000 med tillegg av mva., dvs. kr 375 000. Kravet legges til grunn som dokumentert og godtgjort.

Det er videre krevd forsinkelsesrente fra 24.12.17. Nemnda ser det slik at forsinkelsesrente ikke kan kreves før kravet ble klargjort fra kjøpers side, dvs. når kravet ble presisert og angitt til å gjelde utbedringskostnader for drenering ved tilbygget. Dette skjedde først gjennom tilleggsnotatet fra L. AS datert 27.8.18. Forsinkelsesrente blir å regne fra dette tidspunktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).