

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-845

21.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved 30 år gammel drenering – TG 1 – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1985 i Fræna kommune ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert i juni 2015. I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble dreneringen gitt TG 1. I september 2017 oppdaget kjøper fuktskader i kjelleren, og det ble avdekket at dreneringen var lagt delvis feil. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå en vesentlig mangel. Det ble bl.a. vist til at det i salgsdokumentasjonen ikke forelå noen indikasjoner på snarlig svikt, og at det var en konstruksjonsfeil ved dreneringen. Selskapet avviste kravet og anførte at det ikke forelå et avvik fra forventbar stand, bl.a. ut fra at dreneringen var 30 år på kjøpstidspunktet og øvrige risikoopplysninger. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 257 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle eneboligen er oppført i 1985.

I salgsoppgaven ble det bl.a. oppgitt at boligen holdt en *"generell grei og vedlikeholdt standard"*.

I selgers egenerklæringsskjema ble det svart *"nei"* på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering eller fukt i kjelleren. Det var opplyst at dreneringen ble spylt for fem år siden.

I boligsalgsrapporten ble følgende oppgitt:

Generelt bør man være oppmerksom på at en bolig på ca 30 år kan ha svakheter og egenskaper som mer eller mindre fraværende i en ny/nyere bygning. Dette kan være svakere dimensjonering, mindre eller fraværende isolasjon i moderne forstand, i hele eller deler av bygningen, og det kan være begrenset drenering og fuktsikring av grunnmur og areal mot grunn generelt, samt utidsmessigheter dårligere tekniske løsninger enn det man benytter i dag. Og sist men ikke minst kan slitasje og materialsvekkelse medføre at man ikke tilfredsstiller dagens normale krav. Desto eldre en bygning, eller deler av bygningen er, desto flere slike forhold kan normalt forventes.

...

Det er i hovedsak avdekket tilstandsgrad 1 og 2, dvs. svake til middels kraftige symptomer på generell tilstand. Konsekvensen for tilstandsgrad 1-2 er at det i tiden fremover utføres generelt vedlikehold og mulig utskifting av de bygningsdeler dette gjelder. Konsekvensen av tilstandsgrad 3 er at det bør påregnes normal utskifting eller betyr sammenbrudd.

Dreneringen ble gitt tilstandsgrad (TG) 1 med følgende beskrivelse:

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

...

Ingen detaljopplysninger om drenering. Det legges til grunn normal byggeskikk for tiden ved beskrivelse av drenering; Drensrør langs såle, overflyt med drenerende masse. Under terrengnivå er påsatt "vorteplast" for utvendig fuktsikring av grunnmurene.

Ingen tegn til feil eller opplyste mangler med drenssystemet.

Overflater og innvendige vegger ble også gitt TG 1.

Eiendommen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt fra juni 2015. Kjøpesummen var kr 2 700 000. Overtakelse fant sted 20.7.15.

Kjøper oppdaget i september 2017, i forbindelse med at det skulle skiftes to vinduer i kjellerstuen, at det var vått bak noen bokhyller og at veggen bulte ut. Veggen ble åpnet og det ble avdekket at det også inne i veggen var vått. Dreneringen ble gravd opp, og det ble avdekket feil ved denne.

I reklamasjonsrapport fra takstfirma N. fremgikk blant annet:

Etter det som har fremkommet vel to år etter overtagelsen kan det konkluderes med at opplysningene om dreneringen som er gitt i BSR ikke er korrekte, og da er det spesielt tilstandsgraden som er satt til "1" når dreneringens alder er 30 år og forventet levetid for drens-systemer er 20 – 60 år.

...

F har fortalt at deler av drensledningen viste seg å ligge for høyt i forhold til kjellergulvet, og at det har vært benyttet leirmasser ved tilfyllingen til grunnmurene og at dette etterhvert har forårsaket avleiringer i drensledningen med svekket funksjon som resultat. Videre fortalte han at det under kjellergulvet var magasinert store vannmengder som "fosset" ut da han foretok oppgraving langs vestre grunnmur; d.v.s. i motsatt ende av huset i forhold til avløpet som er på østsiden.

Følgeskaden av sviktende drenering er fuktskadde vegger og gulv i kjellerstua og saltutslag/malingavskalling på yttermurene i de to rommene i bakkjelleren.

Nødvendig utbedring av dreneringen går i grove trekk ut på delvis fornying og etablere ny avløpsledning fra vestsiden som skal påknyttes kommunal overvannledning utenfor tomten.

Videre så pågår utbedringen av vegger og gulv i kjellerstua.

Kostnadene for utbedring ble beregnet til kr 257 000, fordelt på kr 103 163 for drenering og kr 153 837 for følgeskader i kjelleren.

Kjøper har anført at feil ved dreneringen og følgeskadene utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har blant annet vist til at det ikke var gitt noen indikasjoner i salgsdokumentene på at dreneringen ville svikte i nærliggende fremtid, og at både drenering og tilstøtende overflater ble gitt TG 1. SINTEFs levetidstabeller var heller ikke inntatt i boligsalgsrapporten.

Kjøper har krevd prisavslag for utbedringskostnadene på kr 257 000, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, samt forsinkelsesrenter fra 22.12.17, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avvist ansvar, og anført at vilkårene for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum ikke var oppfylt. Selskapet viste til at kjøpers forventning var en drenering fra boligens byggeår i 1985, og at det var påregnelig for en kjøper at en drenering av denne alder vil kunne ha behov for utbedring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant under noe tvil at den kvalitative delen av vesentlighetskravet, i lys av tidligere nemndspraksis, ikke var oppfylt i en slik grad at det etter en helhetsvurdering forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum., jf. bl.a. FinKN-2017-108, FinKN-2017-300, og FinKN-2017-534.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved 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 imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. I dette tilfellet er disse ca. 9.5 % av kjøpesummen.

Med hensyn til det kvalitative element, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Sogn, Skramstad, Olsen og van der Lagen-Larsen – bemerker:

På den ene side fremstår svikten i dreneringen og følgeskadene som upåregnelige når det ses hen til at dreneringen ble gitt tilstandsgrad (TG) 1 i boligsalgsrapporten og det heller ikke var gitt andre konkrete risikoopplysninger knyttet til dreneringen. På den annen side representerer TG 1 *"svake symptomer"*, dvs. en viss risiko for direkte skader og skadefølger. Punktet om TG 1 for dreneringen må også leses i sammenheng med rapporten for øvrig. I rapportens konklusjon heter det eksempelvis:

Generelt bør man være oppmerksom på at en bolig på ca 30 år kan ha svakheter og egenskaper som (er) mer eller mindre fraværende i en ny/nyere bygning. Dette kan være svakere dimensjonering, mindre eller fraværende isolasjon i moderne forstand, i hele eller deler av bygningen, det kan være begrenset drenering og fuktsikring av grunnmur og areal mot grunn generelt, samt utidsmessigheter dårligere tekniske løsninger enn det man benytter i dag.

Under selve punktet om drenering fremgår det videre at takstmannens observasjoner kun er visuelle, samt:

Ingen detaljopplysninger om drenering. Det legges til grunn normal byggeskikk for tiden ved beskrivelse av drenering ...

Flertallet mener saken har visse likheter med FinKN-2013-538. Også her fikk dreneringen tilstandsgrad 1. Huset var 27 år gammelt ved salget, og drenering ble i rapporten eksplisitt oppgitt å ha en varighet mellom 20 og 60 år. Utbedringskostnadene for svikt i dreneringen var i underkant av ti prosent av kjøpesummen.

I dette tilfellet var dreneringen 30 på kjøpstidspunktet, og kjøpers risikoforventninger må ses i lys av dette. I tillegg var det som nevnt inntatt flere forbehold i boligsalgsrapporten, som må sies å supplere angivelsen av tilstandsgraden TG 1. Flertallet anser saken som et grensetilfelle, men har under tvil – som sekretariatet – kommet til at det kvalitative elementet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt.

Det foreligger således ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – bestående av Hafnor og Sørli – bemerker:

Mindretallet har under tvil kommet til at det kvalitative element i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt, og at det derfor foreligger en mangel. Mindretallet mener at det forhold at dreneringen

var gitt TG 1, sammenholdt med at det ikke var gitt risikoopplysninger direkte knyttet til dreneringen, gjør at svikten ved dreneringen og følgeskadene var upåregnelige for kjøper. Mindretallet har da særlig vektlagt at det i salgsdokumentasjonen ikke er gitt opplysninger om dreneringens generelle levetid og at kjøper dermed ikke hadde en forutsetning for å vite at dreneringen nærmet seg tid for utskiftning.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).