

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-078

4.2.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved drenering – opplyst om ny innvendig drenering – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Stavanger oppført i 1911 ble solgt "som den er" for kr 9 mill., og overtatt av kjøper 1.2.18. I tilstandsrapporten ble det opplyst at det var etablert ny drenering innvendig i innredet del av kjeller. Utover dette var det uvisst hvorvidt boligen hadde drenering, og det ble påpekt tegn til mindre fukt og saltutslag i kjeller. Etter overtakelsen ble det avdekket at det ikke var drenert rundt boligen. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten samt at det forelå en vesentlig mangel ved eiendommen. Selskapet avviste kravet og viste til at selger ikke hadde gitt en mangelfull opplysning, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Selskapet viste videre til risikoopplysninger gitt ved salget, og anførte at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 1 020 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av feil ved drenering og innvendige fuktskader, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1911. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble dreneringen vurdert til TG 2, med følgende beskrivelse:

Dreneringen er ikke visuelt synlig. (...) Det er usikkert om det er drenerør rundt huset eller kun steinsetting noe som er vanlig på gamle hus. På grunn av fuktvandringen i kapillærkreftene trekkes vann trekkes vann opp / inn fra grunnen og vanligvis syns som kalk / saltutslag.

Eier opplyser: Ny drenering ble etablert innvendig i innredet del av kjeller ved etablering av leilighet.

Tilstandsrapportens punkt "*rom under terreng*" ble vurdert til TG 2, med følgende beskrivelse:

Delvis innredet kjeller. Utforede vegger uten synlige skader, men med risiko. Noen steder har kjellervegger gjennkledde murflater, med det en på byggfaget kaller "utforede vegger".

Det ble på synlige og observerte utforede veggflater visuelt ikke sett skader, men der det er fritt eksponerte murvegger (ikke gjenkledd) er det tegn til mindre fukt og saltutslag. Videre ble det med bruk av fuktindikator registrert mindre fukt i nedre deler av utforet vegg i innredet del av kjeller (kjøkken og ytre hjørne i soverom). Dette indikerer at det er en viss fukttransport og skader vil være påregnelig. Gjenkledde kjellervegger er objektivt sett imidlertid å betrakte som en risiko for skjulte skader.

Selger hadde i egenerklæringens spørsmål om "*Kjenner du til om det er / har vært problemer med drenering/fuktsikring siste 10 år?*" krysset "ja" og i fritekst skrevet at:

Litt fukt ved pipe i kjeller

Videre fremgikk at leilighet i u-etg. ble "*laget i 1990.*"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9 000 000 ved kjøpekontrakt datert 13.11.17. Overtakelse fant sted den 1.2.18.

Etter overtakelsen ble det avdekket at det ikke var drenert rundt boligen. Takstmann H. ble rekvirert til å foreta en befaring, utgraving og vurdering av forholdet. Fra rapport datert 23.2.18 hitsettes:

Når det gjelder resterende kjeller med kjøkken, bad og stue er det ingen ting som tyder på at det er lagt inn noen drenering.

Det fremgikk videre at det var lagt spillvannsrør og at:

Kjelleren bør dreneres enten utvendig eller innvendig. Grovt vurdert antas utvendig drenering som det mest økonomisk ca. kr 300 000 inkl. mva.

Det ble deretter utarbeidet en ny rapport fra takstmann H., hvor det fremgikk:

Det ble observert drenerør langs yttervegg mot nord-vest. Etter at gulvet var meislet opp viste det seg imidlertid at disse rørene kun var om lag 50 cm lange i hver retning.

...

Konklusjonen blir da endelig: Det er gjort utbedringer av kjelleren i nyere tid, men det er ikke etablert noen form for drenering innvendig.

Kostnader for å utbedre mangelen ved å etablere innvendig drenering og gjenoppbygge leiligheten i kjelleren kunne kalkuleres og kontrolleres etter standard kvadratmeterpriser, og beløp seg til kr 1 020 000.

Selskapet gjenga selgers forklaring:

Selger opplyser at kjellerdel ble håndgravet ca. 1990. Etter hans minne og kunnskap ble det gjort tiltak hva gjelder drenering. Da dette er en del år siden, erindrer man dog ikke konkret hva/hvor knyttet til etableringen. Han har også forsøkt å tenke over dette etter første henvendelse. En mulighet er at det ligger langs med bæreveggen.

Han opplyser dog at fukt og skader ikke har vært et problem i selgers eiertid. Det har vært ett tilfelle av fukt før noen rør ble skiftet. Slik selskapet forstår det relaterer det seg til vannrør som er skiftet, antatt samme som opplysning om vann- og avløp som er skiftet i 1995.

Kjøper har anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Selger hadde eid boligen siden 1989, samt gitt opplysninger om å ha drenert innvendig i innredet del av boligen da kjellerleilighet ble etablert. Det var avdekket at det ikke var etablert innvendig drenering, hvilket selger måtte ha kjent til. På samme grunnlag ble det anført at det forelå en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Det ble videre anført at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da utbedringskostnadene utgjorde mer enn 11 % av kjøpesummen. Kjøper krevde prisavslag på kr 1 020 000 etter avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist at det forelå en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7. Selger hadde bistand ved arbeidene i kjelleren og var av den oppfatning at innvendig drenering ble utført. Det forelå heller ingen uriktig opplysning etter avhl. § 3-8, og selskapet viste til at opplysningen om at det var drenert innvendig ikke var tilstrekkelig konkret og spesifisert. Videre viste selskapet til at det i tilstandsrapporten ble gitt uttrykk for usikkerhet om boligen hadde drenering samt, at alder og tilstandsgrad 2 i alle tilfelle tilsa at forholdet ikke hadde virket inn på avtalen. Det forelå heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger som hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatet konkluderte videre med at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Sekretariatet har konkludert med at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og bl.a. lagt til grunn følgende:

Slik sekretariatet forstår saken har selger forklart at han var av den oppfatning at det ble gjort en form for innvendig drenering i relasjon til arbeider i kjeller. Vi forstår også skaderapporten til (Takstmann H.) dithen at det er lagt spillvannsrør. Selv om dette ikke er det samme som at det er lagt drenering kan det være grunn til å tro at selger oppfattet dette røropplegget som en form for drenering. Vi finner ikke tilstrekkelige holdepunkter for at ikke selgers forklaring kan legges til grunn.

Nemnda tiltrer dette. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er grunnlag for å hevde at selger har holdt tilbake informasjon om dreneringen.

Derimot er nemnda enig med sekretariatet at det kan reises spørsmål ved om opplysningen om at "*Ny drenering ble etablert innvendig i innredet del av kjeller ved etableringa av leilighet*" er korrekt. I så fall blir det et spørsmål om det foreligger en mangel grunnet uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8.

Nemnda bemerker i denne sammenheng at det ikke er gitt hva som ligger i begrepet "*innvendig*" etablering. Nemnda finner det imidlertid ikke påkrevd å gå nærmere inn på om selgers opplysninger om tiltakene i kjelleren var uriktige, all den tid innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 ikke kan anses oppfylt. Rom under terreng var i tilstandsrapporten gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at det forelå indikasjoner på "*en viss fukttransport*" og at "*skader vil være påregnelig*". Nemnda kan ikke se at korrekte opplysninger om hva slags tiltak som var blitt utført i kjelleren ville ha virket inn på avtalen eller dens innhold. Det anses derfor ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-8.

Saken reiser også spørsmål 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 elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Med hensyn til det kvalitative elementet, 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.

Sekretariatet har kommet til at vilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt, og avslutningsvis oppsummert slik:

Selv om utbedringskostnadene i utgangspunktet kvantitativt sett kvalifiserer til vesentlighet foreligger det kvalitative momenter som i tilstrekkelig grad taler for det motsatte, herunder boligens alder, opplysning gitt i selgers egenerklæring om fukt, samt usikkerheten knyttet til dreneringen som beskrevet i tilstandsrapporten.

Nemnda tiltrer fullt ut sekretariatets grundige drøftelse og konklusjon. Det anses således ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).