

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-137

20.2.2019

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om alder på drenering – innvirkning? – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Ringsaker kommune oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill., og overtatt av kjøper den 15.6.17. Ved salget ble det opplyst at to vegger var drenert på nytt i ca. 1995, mens dreneringen på de to øvrige veggene var fra byggeåret. I forbindelse med oppussingsarbeider ble det avdekket fuktskader i kjeller, og det ble samtidig oppdaget at dreneringen i sin helhet var fra byggeår. Kjøper anførte bl.a. at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget, og krevde kostnadene til utbedring av fuktskader og ny drenering rundt boligen dekket. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at opplysningene som ble gitt ved salget tilsa at utbedringsarbeidene var påregnelige, og at det dermed ikke forelå grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at den uriktige opplysningen utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 807 067, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av fukt i kjeller og opplysninger gitt om dreneringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en bolig oppført i 1968. Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Fundamentert på støpte såler med kjellervegger av pussede parallellblokker og støpt plate/kjellergulv. Det er ikke kjeller under hybeldel. Drenering fra byggeår, bortsett fra vest- og sørvegg som ble gravet og lagt ny i ca. 1995.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Det er byttet tak, deler av drenering er fornyet, stikkledninger er meldt skiftet. (...) Kjeller er innredet og bad fornyet.

...

Enebolig med hoved- og kjelleretasje som er oppført etter byggeårets regler, byggeskikk og aksepterte løsninger.

...

Eier oppgir at dreneringen er i fra byggeåret, med unntak av vest og sørvegg som ble gravet og lagt ny i ca 1995.

Normal tid før utskiftning av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Drenering fra 1995 gis Tilstandsgrad 1. Drenering fra byggeåret gis Tilstandsgrad 2 grunnet alder.

...

Oppforede gulv med plater pålagt vinylbelegg. Enkelte rom har vinylbelegg direkte på betongulvet. (...) Oppforede tregulv er i seg selv en risikokonstruksjon i rom under terreng og må følges med jevnlig og en må påregne kortere brukstid. Forhøyede fuktutslag målt på gulv og ved sluk i grovkjøkken og på gulv i tidligere sistene.

...

I kjeller er det utforede vegger. En slik konstruksjon, under terreng, er en risikokonstruksjon som må kontrolleres med jevne mellomrom og en må påregne en kortere brukstid for konstruksjonen.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fylt ut, da det ble opplyst at det var *"salg v/fullmektig som ikke har bodd i boligen"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 950 000 ved kjøpekontrakt datert 10.5.17. Overtakelse fant sted 15.6.17.

I forbindelse med oppussingsarbeider oppdaget kjøper vond lukt i kjeller. Takstmann B. ble engasjert og undersøkte forholdene nærmere. I hans rapport av 5.7.17 het det bl.a. at:

Fuktskader på alle utforede kjellervegger, samt fukt i gulv under vinylbelegg. Alle utforede kjellervegger må rives, samt vinylbelegg på gulv må fjernes. Kjelleren må avfuktes. Før kjeller kan innredes igjen, må det etableres ny drenering rundt boligen.

...

Sum utbedringskostnad kr 300 600 inkl. mva.

Kjøper innhentet pristilbud på innvendige arbeider knyttet til fuktskader i overflater og fukt i gulv. Iht. e-post fra håndverker M. medførte de innvendige arbeidene kostnader på kr 373 255.

T.S. utførte arbeider med drenering. I e-poster fra T.S. fremgikk det bl.a. at:

Det er ikke ny drenering der i det hele tatt Kun gammel type med litt puk over rørene og eternittplater på vegg som ble brukt før i tiden Papp (altså icopal knottepapp) ble brukt fra ca 1970 tallet Noen sider var det også brukt bølgepapp av metall Om de påstår det er drenert for ca 20 år siden er det ikke utført på da tidens normer

...

Som vist på bildet finnes ingen drenerende masse og på vegg er det eternittplater på halve veggen og stå (bølgeblikk) plater på andre halv del

I bunn langs såle er det sementrør med litt puk over

...

Alle sider er fra byggeår etter mitt skjønn (enkelt å se iht utløp da det ikke er rørt og skiftet ut til pvc)

Ifølge kjøper kostet ny drenering rundt huset kr 379 312,50, og taksering kr 4 500. Ifølge kjøper har det i tillegg påløpt kr 50 000 i elektrikerarbeider. Videre har kjøper gjort gjeldende at innvendige skader beløp seg til kr 373 255.

I selskapets tilbakemeldinger ble det bl.a. vist til at boligen ble solgt ved fullmektig og at hun ikke hadde kjennskap til de påreklamerte forhold.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent med lukt i kjeller, og at det ble gitt uriktige opplysninger om at to sider av boligen hadde nyere drenering. I alle tilfeller var de totale skadene som store og upåregnelige at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning tilsvarende utbedringskostnadene på kr 807 067, jf. §§ 4-12 andre ledd og 4-14, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble bl.a. vist til at det ikke forelå noen opplysningssvikt og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Saken var for øvrig ikke tilstrekkelig dokumentert, og det forelå heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8 knyttet til opplysningene om at dreneringen var delvis fornyet i 1995. Sekretariatet fant ingen holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utmålingen ble begrenset til dokumenterte kostnader knyttet til opplysningsmangelen, og ble skjønnsmessig satt til kr 30 000, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering for nemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum, og viser til sekretariatets drøftelse og konklusjon på dette punktet.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. § 3-8, har sekretariatet lagt til grunn at det rent faktisk ble gitt uriktige opplysninger:

Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det objektivt er gitt uriktige opplysninger ved salget. Forutsetningen er at opplysningen er tilstrekkelig konkret og spesifisert til at en kjøper har grunn til å stole på opplysningene, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90.

I takstmannens rapport fremgår det at ny drenering ble lagt i ca. 1995 på vest- og sørvegg.

Tilsvarende fremgår av prospektet. På bakgrunn av T.S.s tilbakemeldinger finner vi det sannsynliggjort at opplysningen ikke stemmer, og at dreneringen på samtlige vegger var fra opprinnelige byggeår.

Etter vårt syn foreligger det dermed en opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 første ledd.

Nemnda slutter seg til dette.

Etter avhl. § 3-8 er det videre et vilkår at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen eller avtalens innhold. På dette punktet har nemnda vært noe mer i tvil. Selv om en drenering fra 1995 er nyere og mer betryggende enn en drenering fra byggeåret 1968, er det usikkert hvor motiverende denne opplysningen kan ha vært så lenge to andre vegger hadde drenering fra byggeåret. Det er vanskelig å se for seg at en fremtidig drenering kun kan foretas for de to eldste veggene. Verdien av at to av veggene har drenering fra 1995 kan derfor diskuteres. Samtidig er dreneringen fra 1995 gitt TG 1 i tilstandsrapporten, mens dreneringen fra 1968 er gitt TG 2. Nemnda antar det lå en viss positiv tilskyndelse og motivasjon i dette. Etter en samlet vurdering, der det bl.a. ses hen til utgangspunktet i nemndspraksis om at det er selger som ved tvil har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn, har nemnda kommet til at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12, har sekretariatet lagt til grunn følgende utgangspunkt:

Prisavslaget skal dermed utmåles med utgangspunktet i kostnadene for å utbedre mangelen. Kjøper har etter vårt syn krav på å få dekket ny drenering på to sider av boligen, hvor det grunnet økt standard og fornyet levetid gjøres et betydelig fradrag. Sekretariatet finner et fradrag på ca. 50 % passende, jf. FinKN-2015-066.

Dette er nemnda enig i. Nemnda er videre enig i sekretariatets vurdering av at det ikke er sannsynliggjort at de innvendige skadene står i årsakssammenheng med opplysningsmangelen. Som påpekt kan disse like gjerne ha bitt forårsaket av fuktopptrekk fra grunn eller fuktinntrenging fra øvrige deler av kjelleren hvor dreneringen var fra byggeåret.

Utmålingen må nødvendigvis bli utpreget skjønnsmessig. Nemnda tar utgangspunkt i e-post av 18.2.18 fra T.S. til kjøper, der kostnadene ved dreneringen er detaljert beskrevet. Samlet kostnad er der angitt til kr 212 500. Ettersom dette er kostnadene for drenering av alle fire veggene, må beløpet deles på to. I tillegg skal det gjøres et fradrag for standardheving, slik sekretariatet har angitt over. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000 inkl. mva.

Det er også krevd dekket kr 4 500 for utgifter til sakkyndig rapport. Om dette har sekretariatet uttalt:

Kostnadene til taksering er dekningsmessig under boligkjøperforsikringen og dekkes ikke iht. nemndas praksis, jf. FinKN-2017-147.

Dette synes ikke imøtegått, og nemnda slutter seg til dette.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd, og blir å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).