

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-271

29.3.2019

AmTrust Europe Limited

WA - Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eigedom (avh.l.)

23 år gammel bolig – fuktskader i kjeller – TG 1 – avhl. § 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Ringsaker kommune oppført i 1995 ble solgt "som den er" for kr 4,45 mill. og overtatt av kjøper den 15.6.18. I tilstandsrapporten var grunnmur og drenering vurdert til tilstandsgrad (TG) 1. Det ble opplyst at det ikke var registrert symptomer på fukt, men at utforede kjellervegger på generelt grunnlag utgjorde en risikokonstruksjon. I forbindelse med oppussing i september 2018, ble det funnet fukt i vegger i sokkeletasjen. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar i saken og viste til risikoopplysninger gitt i forkant av salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 353 810, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i kjeller / feil ved drenering, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Ringsaker kommune oppført i 1995.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble grunnmuren vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, med følgende opplysning:

Vegger av støpt betong.

Enkelte vegger i kjeller er utforet/ utlektet med organisk materiale. Isolert med mineralull.

...

Det er ikke registrert fuktmerker eller andre symptomer på fukt i utforede konstruksjoner. Utforede vegger mot grunn bestående av organisk materiale er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon grunnet fuktproblematikk og kan forventes å ha noe kortere brukstid.

Dreneringen ble også vurdert til TG 1. Det ble videre opplyst:

To- delt overvann og drenering, begge går til kommunalt overvannsanlegg. Inspeksjons/ stakeluke til begge anlegg.

Eier oppgir at dreneringen er i fra byggeåret. Eier oppgir at det er lagt fiberduk mot finmasser.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 450 000 ved kjøpekontrakt datert 7.5.18, og overtatt av kjøper 15.6.18.

I forbindelse med oppussing i september 2018, ble det funnet fukt i vegger i sokkeletasjen. Dette ble først avdekket da kjøper skulle gjøre om bod i kjeller til soverom og gipsplater ble fjernet for å sette inn et vindu. I denne forbindelse, oppsto det en sterk "kjellerlukt". Ved videre undersøkelser under isolasjonen ble det avdekket fukt og mugg.

Takstmann B. utarbeidet rapport datert 30.10.18:

Feil konstruksjon av utforet kjellervegg under terreng. Støpt grunnmur, innvendig utforet yttervegger under terreng. Trebindingsverksvegg med sponplate ut mot betong, brukt som innvendig forskaling ved støping. 10 cm mineralull, med gipsplater innvendig. Fuktsperre(plast) mellom gipsplater og mineralull. Skadeårsak antas å være kondens, grunnet nullpunkt for langt inn i konstruksjonen.

Kostnadene ved utbedring ble beregnet til kr 348 020 inkl. mva.

Kjøper fremla pristilbud fra firma T. AS for utbedringsarbeider på kr 353 810,- inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Opplysningen om at utforede vegger i kjelleren var en risikokonstruksjon, var kun å anse som en generell opplysning. Dette kunne ikke tas til inntekt for at det var gitt negative opplysninger om boligen, som gjorde at kjøpers forventninger måtte begrenses.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 353 810 og forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Risikoopplysningen som ble gitt vedrørende kjellerveggs konstruksjon var akkurat det forholdet skadetaksten pekte på som årsaken til fuktskadene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. På bakgrunn av opplysningen i tilstandsrapporten, kom sekretariatet til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

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 elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene i herværende sak utgjør 7,6 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet er derfor oppfylt.

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.

I vurderingen av det kvalitative elementet tar nemnda utgangspunkt i opplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten om at *"Det er ikke registrert fuktmerker eller andre symptomer på fukt i utforede konstruksjoner"*, samt at både grunnmur og drenering var gitt TG 1. På bakgrunn av dette var det ingenting som tilsa at det var risiko for omfattende fuktskader grunnet konstruksjonsfeil i grunnmuren. Det avgjørende, slik nemnda ser det, blir hvilken betydning følgende uttalelse og forbehold i tilstandsrapporten skal tillegges:

Utforede vegger mot grunn bestående av organisk materiale er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon grunnet fuktproblematikk og kan forventes å ha noe kortere brukstid.

Nemnda er enig med sekretariatet i at uttalelsen har en viss individuell utforming ved at den gjelder utforede vegger av organisk materiale. Samtidig understrekes det i rapporten at uttalelsen er gitt "*på generelt grunnlag*". I kombinasjon med den forutgående setningen om at det ikke var registrert noen symptomer på fukt, har nemnda kommet til at det vanskelig kan utledes noen konkret risikoforventning av forbeholdet. Nemnda finner i denne saken heller ikke å legge særlig vekt på den generelle oppfordringen som kjøper ble gitt i salgsoppgaven om å undersøke eiendommen. Samlet sett har nemnda kommet til at også det kvalitative elementet er oppfylt, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 353 810 og forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Nemnda anser kravet sannsynliggjort ut fra anslaget til firma T. AS og legger dette til grunn. Nemnda mener det ikke er grunnlag for fradrag for standardheving i dette tilfellet, all den tid det utelukkende dreier seg om utbedring av en konstruksjonsfeil.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).