

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-359

6.5.2019

**AmTrust Europe Limited**

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

Feil ved drenering – opplyst "*ordnet*" i 2014 – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig fra 1966 i Øksnes kommune ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill. ved kjøpekontrakt datert den 20.4.18. Selger oppga i egenerklæringsskjemaet at det hadde vært problemer med dreneringen, og opplyste at "*Det ble ordnet i 2014*" av faglærte. I verditaksten ble det opplyst at oljetanken var gravd opp i 2014, samt "*ordnet drenering*". Kjøper oppdaget få dager etter overtakelsen at dreneringen kun var ny på en 4 meter lang strekning på en av boligens sider. Kjøper anførte at det forelå både opplysningssvikt og en vesentlig mangel. Selskapet avviste at det forelå opplysningssvikt da kjøper kun kunne forvente en lokalt utbedret drenering. Det ble også avvist at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Boligen var av en alder hvor utbedring av drenering i alle tilfelle måtte anses som påregnelig. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 310 000, samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

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

Eiendommen er en enebolig oppført i 1966.

Verdi- og lånetaksten opplyste at:

Oljetank gravd opp i 2014 samt ordnet drenering å ny plen

Selger hadde i egenerklæringen svart "*ja*" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer ved blant annet drenering, og i fritekst opplyst at:

Det ble ordnet i 2014

Selger hadde videre svart "*ja*" på spørsmål om kjennskap til "*om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte*" og i fritekst opplyst at:

Drenering faglært

Det forelå ikke salgsoppgave ettersom boligen ble solgt ved oppgjørssalg. Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 500 000 ved kjøpekontrakt datert 20.4.18. Overtakelse fant sted den 1.7.18.

Kjøper oppdaget få dager etter overtakelsen at dreneringen kun var ny på en 4 meter lang strekning på en av boligens sider. Kjøper innhentet rapport fra takstmann J., og det hitsettes fra rapporten:

Det er registrert fuktskade på gulv i u.etg. som i fremlagt takst er benevnt "soverom". Det er registrert fuktinntrengning i rom i u.etg. som i fremlagt takst er benevnt "vaskerom" og "fyrrom". Disse forhold er også registrert og bekreftet ved undertegnede befaring. De stedlige forhold tilsier at det er fuktinntrengning fra tilstøtende terreng eller grunn som er årsak til fuktinntrengningen og tilhørende skade på gulv og vegger i

soverom. Det er ikke registrert eller informert om vann- eller avløpsledninger i det aktuelle området, eller andre forhold, som tilsier at det er andre årsak til de nevnte negative forhold.

Videre fremgikk det av rapporten at boligen foruten en mindre del på 4 meter hadde *"ingen indikasjoner på nyere drenering"*. Utbedringskostnadene ble kalkulert til kr 310 000.

Kjøper innhentet også uttalelse fra murmester N., hvor det fremgikk at det blant annet var 3 meter med synlig vortepapp som manglet kantlister og tetning. Det ble også avdekket jordholdige masser inn mot grunnmur. Denne feilen gikk igjen rundt boligens øvrige sider samt at det ble avdekket fukt, vann under parkett og vanninntrenging i mur.

Selger forklarte til selskapet at:

Da kjøper opplyste om sin interesse for bolig hadde vi en fin samtale via TLF der vi snakket om hva som er gjort med boligen og hva som måtte utbedres som vi viste om. Min far hadde visning med kjøper og samboer før de bestemte seg for å kjøpe. Her ble det opplyst om eldre kloakkrør som burde skiftes, vinduer i kjeller, strø på taket, lekkasje i utebod som er under altanen, takrenner og noe lukt i kjeller. Dette er de feil og mangler som jeg som selger viste om og som kjøper fikk opplysninger om.

...

I forbindelse med at en oljetank ble tatt opp med gravemaksin ble det samtidig tatt ca 5 meter ved muren og lagt ned dreneringsrør, det ble fylt singel, stein og jord oppå. Gravemaskin ble styrt av en som jobber på teknisk etat i kommunen der jeg og min far hjalp til med å bære stein samt kjøre singel. Trodde dette var faglært ifh til gravemaskin og etterarbeid.

Videre fremla selskapet forklaring fra selger på opplysningen som ble gitt til kjøper:

Her står det oljetank gravd opp i 2014, ny drenering å ny plen. Under denne skulle det egentlig stått På ny plen. Det utgjør ca 5 meter vegg. Min far opplyste kjøper at det er skiftet drenering fra altanen og ca 5 meter vegg. Dessverre er det kommet en skrivefeil på vedlegget som er sendt, men det er muntlig fortalt hvor dreneringen fant sted.

**Kjøper** har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om boligens drenering, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anførte også at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det var flere steder gitt opplysninger som ga kjøper en berettiget forventning om at dreneringen var ny i 2014 og at arbeidet var utført av faglærte. Det var da ikke påregnelig at det nå måtte legges ny drenering til en utbedringskostnad som utgjorde over 20 % av kjøpesummen.

Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 310 000, og forsinkelsesrente.

**Selskapet** har avvist at det foreligger opplysningssvikt da det kun var opplyst om at det var *"ordnet drenering"* i 2014 i verdi- og lånetaksten, og i egenerklæringen fremkom heller ingen opplysninger som tilsa at hele dreneringen ble lagt i 2014. Kjøper kunne kun forvente en lokalt utbedret drenering, tatt i betraktning de opplysninger som ble gitt. Det ble også avvist at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Boligen var av en alder hvor utbedring av dreneringen i alle tilfelle måtte anses påregnelig, og det var ikke gitt opplysninger som tilsa annet enn at arbeidene i 2014 var en lokal utbedring.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom under tvil til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at kostnadene som hadde oppstått ikke fremsto som påregnelige på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget.

### **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. 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 i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til følgende:

Sett hen til at utbedringskostnadene utgjør mer enn 20 % av kjøpesummen finner vi at det kvantitative vilkåret klart er oppfylt. Hva gjelder vurderingen av den kvalitative delen har sekretariatet funnet at saken byr på stor grad av tvil. Legger man til grunn boligens oppføringsår som utgangspunkt for drenerings tilstand, kan det argumenteres for at dreneringen nærmer seg utlevd levetid. Se til illustrasjon for dette blant annet FinKN-2014-519. Nemnda synes her å ta til orde for at det som et utgangspunkt kan synes å være en grense på om lag 30 år før en drenering har slik alder at total utbedring må anses påregnelig.

På den annen side er det gitt opplysninger i verdi- og lånetaksten samt selgers egenerklæring som tilsier at det er gjort arbeider ved dreneringen i 2014. Spørsmålet er om opplysningene sett i sammenheng er av en slik art at kjøper kunne forvente noe mer enn drenering fra 1966 med kun lokal utbedring i 2014, og heller en drenering som i sin helhet var fra 2014.

Selger har opplyst at det har vært problemer ved dreneringen men at "dette ble ordnet i 2014." Opplysningen kan etter vårt syn leses både som at et lokalt problem har blitt "ordnet," eventuelt at hele dreneringen ble "ordnet." I utgangspunktet er det etter vårt syn nærliggende, opplysningsbildet sett i sammenheng, å tolke opplysningen dithen at det var det problemet man avdekket i 2014 som ble "ordnet." Hva dette problemet / feilen innebar er ikke nærmere angitt.

Finansklagenemnda Eierskifte har imidlertid lagt til grunn at for tilfelle hvor deler av tak er utbedret på et gitt tidspunkt i nyere tid, må man legge til grunn at også takets underliggende konstruksjon samtidig er kontrollert, jf. FinKN-2012-330. Legger man en slik fortolkning til grunn i herværende sak, kan det stilles spørsmål ved om ikke den faglærte som "ordnet" dreneringen i 2014, også må ha kontrollert drenerings øvrige deler. Når det da ikke er bemerkt at denne har omfattende svikt slik som nå avdekket, må kjøper etter vårt syn kunne legge til grunn at hele dreneringen ble funnet tilfredsstillende i 2014.

Se også FinKN-2018-843. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om "tilbakeslag i avløp. Alt utbedret". Noen dager etter overtakelsen opplevde kjøper tilbakeslag i sluk. Nemndas flertall kom til at det var gitt en uriktig opplysning, og ga kjøper medhold. Uttalelsen gjelder mangelsvurderingen etter avhl. § 3-8 men kan like fullt ha en viss overføringsverdi til herværende sak hva gjelder kjøpers forventning.

Som nevnt innledningsvis har vi funnet at saken byr på tvil. Etter en totalvurdering finner vi at opplysningsbildet i sin helhet tilsier at det ikke var påregnelig med utbedring i et slikt omfang som nå er avdekket. Utbedringskostnadene er høye og slik saken er dokumentert var også skaden akutt og måtte utbedres snarlig. Dermed foreligger det etter vårt syn en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er, som sekretariatet, enig i at opplysningsbildet i sin helhet klart tilsier at det ikke var påregnelig med en utbedring i et slikt omfang som nå er avdekket. Nemnda har merket seg de innvendinger til saksbehandlingen som er fremsatt av selskapet i brev av 1.4.19, samt de opplysninger om saken som der fremkommer. Nemnda kan ikke se at dette endrer nemndas konklusjon om at både det kvantitative og kvalitative elementet i avhl. § 3-9

andre punktum er oppfylt. Eventuelle skrivefeil om dreneringen i egenerklæringsskjemaet må selger uansett selv bære risikoen for.

Det skal etter dette utmåles prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet har i sin vurdering utmålt kr 80 000, med tillegg av forsinkelsesrente:

Vi finner like fullt at det må gjøres et betydelig standardhevingsfradrag sett hen til boligens alder og utbedringsbehov på boligen forøvrig. I henhold til nemndspraksis i tilsvarende saker finner vi at et passende fradrag kan utgjøre om lag 75 %, jf. blant annet FinKN-2014-442, FinKN-2018-943, FinKN-2015-256 og FinKN-2014-117.

Nemnda er enig i at det må gjøres et betydelig fradrag for standardheving, og slutter seg til sekretariatets skjønnsmessige fastsettelse av kr 80 000 med tillegg av forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*