

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-177

25.3.2020

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved drenering fra 2012 – utført ufaglært arbeid i selgers eiertid? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En tomannsbolig i Bodø fra 1961 ble solgt "som den er" for kr 4 mill., og overtatt av kjøper den 12.2.18. I boligsalgsrapporten ble dreneringen vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, men det ble opplyst at drenering var skiftet i 2012 på begge langvegger, og at det ikke var behov for utbedringstiltak. Kjøper oppdaget feil ved dreneringen etter overtakelsen, og reklamerte til selskapet. Kjøper viste til at arbeidene ved dreneringen fremsto som ufagmessige, og at dette tilsa at arbeidet var utført av ufaglærte. Videre anførte kjøper at det var gitt en uriktig opplysning om at dreneringen var "skiftet". Selskapet avslo kravet, og anførte at selger ikke hadde kjennskap til forholdene. Selskapet viste til at selger hadde fremlagt faktura fra firmaet som utførte arbeidene før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 67 669, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en tomannsbolig i Bodø kommune oppført i 1961.

I boligsalgsrapporten ble dreneringen vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, med følgende beskrivelse:

Drenering er opplyst skiftet i 2012 på begge langvegger. Drenering på vegg under carport er som opprinnelig.

Vurdering og begrunnelse

Fuktsikringen og dreneringen er fra byggeåret på vegg under carport, men denne er ikke så utsatt for fukt da det er tak over gavlvegg.

Kapillært fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv vegg, samt stedvis avsaltinger i bod og tidligere vaskerom. Forventet tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk.

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Selger hadde i egenerklæringen svart "ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere. Selger opplyste:

Drenering skiftet mot hage og gate i 2012.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.10/2.11.17, og overtatt av kjøper den 12.2.18.

Etter et kraftig regnvær ble det avdekket at taknedløpet nærmest carporten var tettet av stein og grus. Kjøper reklamerte til selskapet den 4.9.18.

Ved nærmere undersøkelser ble det avdekket at dreneringen var lagt over den eksisterende dreneringen.

I rapport fra takstmann H. datert 3.10.18 ble det konkludert med følgende:

2. Registrerte forhold

Det var lagt nye dreneringsrør over den eksisterende dreneringen. De opprinnelige dreneringsrørene lå fremdeles der.

Både fra rørinspeksjonen og konstatert ved oppgravingen at taknedløp var ført direkte ned i grunnen uten noen form for videre avløp.

Fra eier ble det opplyst at dreneringene i tillegg var lagt opp/ned. Fordi rørene allerede var gravd opp, kunne ikke dette verifiseres ved befaringen. Det ble samtidig opplyst at fiberduk var lagt direkte på rørene.

Både fra graventreprenøren, eieren og ut fra synlige forhold på befaringstidspunktet, kan det fastslås at det var brukt leirholdige samfengte omfyllingsmasser.

3. Vurdering

Dreneringen kunne ikke fungere. Utførelsen var feil utført og ikke iht preaksepterte ytelser, verken når det gjelder leggedybde, omfyllingsmasser, bruk av fiberduk eller retning av dreneringsrør.

Taknedløpsrøret fra hovedtaket var stukket rett ned i omfyllingsmassene uten tilgang til avløp.

Taknedløpsrøret fra takoverbygget vindfang var innsnevret til et 90 graders bend på Ø 50 mm og ført videre ned til dreneringsrøret med et rør av samme dimensjon. Dette nedløpet var helt tett av leiraktige finmasser fra støv og steinpartikler fra tak.

Alt tyder på ufagmessig utførelse uten nødvendig kunnskap om dreneringsfunksjon.

Estimerte utbedringskostnader ble beregnet til kr 62 500. Det ble i tillegg fremlagt pristilbud fra firma M. på kr 61 125 og faktura fra firma H. på kr 1 856 for spyling av drenering.

Selger opplyste til selskapet at de ikke hadde hatt problemer med dreneringen i sin eiertid, og de ikke hadde opplevd de forholdene som kjøper reklamerte over.

Selger fremla en faktura fra K. AS på kr 82 025 datert 13.11.12 som dokumentasjon på arbeidene som var foretatt i selgers eiertid.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det var gitt en uriktig opplysning om at drenering var "skiftet". Arbeidene var heller ikke gjort fagmessig, noe som etter kjøpers syn tilsa at dette var utført av ufaglærte.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 67 669, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist mangelskravet. Selskapet har vist til at det ikke foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger har fremlagt dokumentasjon på at arbeidet var utført av faglærte. Selger var ikke kjent med at utførelsen eventuelt var mangelfull.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet fant ikke holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til feil eller ufaglærte arbeider ved dreneringen. Det forelå dermed ingen mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller §3-8 grunnet mangler ved dreneringen, herunder om selger var kjent med forholdene, samt om dreneringen er utført av ufaglærte.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Slik denne saken ligger an vil det avgjørende for vurderingen dermed være om det bevismessig kan legges til grunn at det er utført ufaglærte arbeider på dreneringen i selgers eiertid. I så tilfelle, fremstår det som lite tvilsomt at selger skulle ha opplyst om dette, og at selger har gitt mangelfulle opplysninger om forholdet.

Selger har fremlagt en faktura fra K. AS som dokumentasjon på arbeidene som ble utført i forbindelse med dreneringen. Kjøper på sin side viser til at kostnaden er uforholdsmessig lav til å skulle dekke ny drenering på to av boligens sider, og at arbeidet har flere feil ved utførelsen. Sekretariatet er enige med kjøper i at utførelsen bærer preg av ufagmessigheter, men bemerker at feil ved utførelsen vil forekomme også når arbeidet utføres av faglært. At det oppdages feil og mangler ved drenering er altså ikke ensbetydende med at arbeidet er utført av ufaglærte eller at selger var kjent med forholdet. (...)

Etter vårt syn har selger sannsynliggjort at K. AS har utført dreneringsarbeider ved fremleggelse av faktura. Sekretariatet kan ikke se at kostnaden forandrer dette. Slik saken er dokumentert er det heller ingenting som tyder på at selger har hatt nærmere kjennskap til utførelsen, og eventuelle avvik. De påviste avvikene ved dreneringen synes i hovedsak for å være skjult under bakken.

Sekretariatet kom etter dette til at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette, og slutter seg fullt ut til sekretariatets drøftelse da denne også er dekkende for nemndas syn. Nemnda kan ut fra sakens dokumenter ikke se at det verken er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).