

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-658

16.9.2020

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om drenering fra 1993/96 – avhl. §§ 3-8, 4-12 og 4-19.

En enebolig i Kirkenes oppført i 1955 ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill., og overtatt av kjøper 2.2.17. I salgsprospektet ble det opplyst om drenering fra 1993/94. I verdi- og lånetaksten fremgikk det at boligen var totalrenovert i 1996, og at drenering var fra samme år. I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om at underetasjen var totalrenovert i 2010 etter en vannskade fra et vannrør. Kjøper oppdaget fukt i kjelleren i mai/juni 2019. Etter omfattende undersøkelser av huset ble det avdekket at det kun var lagt stein rundt sålen, og at boligen manglet annen form for drenering. Kjøper reklamerte over manglende drenering i september 2019, og anførte at selger hadde gitt misvisende og uriktige opplysninger, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. Selskapet kunne ikke se at det var tilstrekkelig dokumentert at selgers opplysninger var misvisende eller uriktige, og bestred at eiendommen hadde en mangel. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om dreneringen, og ga kjøper medhold

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 305 538, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Kirkenes oppført i 1955.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Drenering fra 1993/94.

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Bygningen fremstår som i normalt god stand sett i forhold til opprinnelse og vedlikehold. Etter opplysning er boligen totalrenovert i 1996.

(...)

Drenering fra 1996

I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at selger hadde bodd i boligen i "20 år og 4 mnd".

Selger svarte "ja" på spørsmål om selger kjente til "*problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje*". Det var gitt følgende opplysning:

Full renovering av underetasje etter vannskade som skyldes et sprukket vannrør ute i gaten forbi huset august 2010. (F.) A/S utførte alt renoveringsarbeidet

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 650 000 ved kjøpekontrakt datert 2.12.16, og overtatt av kjøper den 2.2.17.

I perioden mai-juni 2019 avdekket kjøper fukt i kjelleren. Kjøper foretok da ytterligere undersøkelser av fukten, men det var ingen mistanker om at det ikke var drenering rundt boligen. Det ble i månedene etter gjort flere omfattende søk av boligens tilstand for å avdekke hvor fuktens kilde var.

Den 16.9.19 engasjerte kjøper snekker K. for befaring i forbindelse med utbedring av boligens isolering. Da det ble avdekket at huset ikke var isolert, fikk kjøper for første gang en mistanke om at det var gitt uriktige opplysninger om husets drenering.

Kjøper tok kontakt med firma M. AS. Etter råd fra M. AS foretok kjøper stikkprøver i jorden rundt grunnmuren, som indikerte manglende drenering. Kjøper fremsatte etter dette reklamasjon datert 24.9.19.

Den 15.11.19 ble det foretatt et større gravearbeid rundt hele boligen for å avklare om boligen var drenert slik som opplyst. Under arbeidet avdekket kjøperen at boligen ikke hadde noen form for drenering. Kjøper fremla bilder av funnene.

M. AS uttalte den 19.12.19 følgende om forholdet:

Vi bekrefter at under trappen var det grunnmursplast, 0,5 m ned i bakken og 1,6 m langt, det var det eneste vi fant som var gjort utfor mur siden huset var nytt. Det var ingen grunnmursplast rundt resten av huset. Det var ingen drenerør rundt huset, men det var stein rundt sålen, sånn dem gjorde på den tiden da huset ble bygget.

Kjøper har fremlagt pristilbud for utbedring av dreneringen på til sammen kr 305 538 inkl. mva.

Kjøper har anført at eiendommen har en mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Opplysningen om at det var drenert i 1994/1996 var uriktig. Videre bemerket kjøper at utbedringskostnadene utgjorde 11,5 % av boligens kjøpesum, og kostnadene var upåregnelige for kjøper.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 305 538 inkl. mva. jf. avhl. § 4-12 andre ledd, og forsinkelsesrente fra 2.1.20, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avvist kravet og i hovedsak anført at det ikke ble gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet viste til at drenering var et begrep som kunne omfatte flere ulike bygningsdeler, og det var ikke dokumentert at opplysningen var uriktig, jf. avhl. § 3-8. Boligen hadde heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet anførte at det i alle tilfeller var reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-9 og 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og viste bl.a. til at kjøper først i september 2019 avdekket årsaken til fukten, og reklamerte samme måned. Sekretariatet kunne imidlertid ikke se at det var tilstrekkelig dokumentert at det ikke var utført drenering i 1994/96 som opplyst, og kom dermed til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar grunnet uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8, ble det opplyst om drenering fra 1994/1996. Kjøper har opplyst at det i forbindelse med graving utført av M. AS rundt boligen ble avdekket kun et mindre parti med grunnmursplast under trappen. Denne platen var ikke gravd ned, og antas kun å ha hatt en visuell funksjon. Utover dette skal det ikke ha blitt funnet grunnmursplast, drenerør eller drenerende masser. M. AS skal riktignok ha

avdekket noe stein rundt sålen, men dette antas å være et fuktsikringstiltak som ble brukt ved byggeåret i 1955.

Selskapet har i sitt klagesvar imøtegått kjøper slik:

Det er ikke gitt uriktige opplysninger ifb. med salg av eiendommen. Det er opplyst to steder at det er drenering fra hhv. 94 og 96. Det er 1994 som er korrekt, da selger uttaler at dette var gjort før hun kjøpte eiendommen (1996).

Denne side kan ikke se at annet er dokumentert. Drenering er et begrep som omfatter så mangt, herunder alle tiltak for å lede vann bort fra eiendommen. Dette kan være takoverbygg, fall fra bygg, takrenner, skifte av masser som dreneringsrør og plast på grunnmur.

Bilder og utsagt som er oversendt gir uansett ikke et komplett bilde av det påståtte. Det kan ikke legges til grunn for vurdering av mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda kan ikke se at selskapet her har imøtegått kjøpers dokumenterte påstand på noen konkret måte. Gjennom en sakkyndig uttalelse fra M. AS i brev datert 19.12.19, har kjøper sannsynliggjort at det eneste som finnes av drenering er mindre grunnmursplast under trapp (med kun en visuell funksjon), samt noe stein som trolig stammer fra fuktsikringen fra 1955. Når kjøper har fremlagt slik dokumentasjon for nemnda, må selskapet i større grad konkretisere hvorfor de mener denne er uriktig eller ufullstendig. En generell henvisning til at *"drenering er et begrep som omfatter så mangt"* er etter nemndas syn ikke egnet til å svekke M. AS sin fagkyndige vurdering av at det faktisk ikke er avdekket noe som kan tilsa at det finnes drenering fra 1994/1996 på eiendommen. Etter nemndas syn er det derfor sannsynliggjort en uriktig opplysning fra selgers side om dreneringen, og forholdets art og omfang tilsier at innvirkningskriteriet er oppfylt. Det foreligger derfor mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, er utbedringskostnadene angitt til kr 305 538. I vurderingen av prisavslaget må det imidlertid tas utgangspunkt i at kjøper har krav på en drenering fra 1994/96. Det gjøres derfor et fradrag for standardheving på omkring 50 %, og prisavslaget settes skjønnsmessig til kr 150 000.

Forsinkelsesrente er krevd og blir også å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).