

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-737

14.10.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

50 år gammel bolig – feil ved drenering – vann i kjeller – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Eidsberg kommune oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill. og overtatt av kjøper den 15.8.19. Det fremgikk bl.a. av salgsdokumentene at innforede vegger og oppforede gulv var risikokonstruksjoner med tanke på fukt, og at det var noe fuktoppsug i gulvet i potetkjelleren. Under en måned etter overtakelsen avdekket kjøper fritt vann på det støpte gulvet i kjelleren. Kjøper innhentet en fagkyndigrapport som konkluderte med at drenslangen lå for lavt, at takvann ikke ble ledet bort fra grunnmuren, samt kapillært oppsug fra grunnen. Kjøper reklamerte overfor selskapet og anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 122 500, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av vanninnsig i kjelleren, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Eidsberg kommune oppført i 1969.

Ved salget ble det fremlagt salgsoppgave, inkl. prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst om følgende:

Innforede kjellervegger og oppforede kjellergulv er generelt sett en risikokonstruksjon med tanke på fukt. Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre boliger er bygget etter datidens byggeskikk og krav, og ikke etter dagens krav.

(...)

Noe fuktoppsug i gulv i potetkjelleren. Malingsflass. Kypekjeller. Lemmer i gulv. Kypekjeller er en risikokonstruksjon med tanke på fukt. TG 2

(...)

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) – kr 980 000

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig i kjeller, etc., men bemerket: *"Montert ventilasjonsanlegg under hele huset"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.5.19, og overtatt av kjøper den 15.8.19.

Den 9.9.19 oppdaget kjøper fritt vann i kjelleren, og reklamerte den 8.10.19. Takstmann ble engasjert, og fra hans rapport hitsettes:

Undertegnede konkluderer med at drensslange ligger for lavt grunnet fjell i grunnen og at fullgod drensfunksjon derav ikke oppnås. Dette kombinert med at takvann ikke er ledet bort fra grunnmur fører til fuktinnsig. Ved store nedbørsmengder eskalerer fuktinnsiget og resulterer i vannansamling. Fuktnivået i krypkjeller/ potetkjeller er høyt og vil mest sannsynlig føre til råteskader i etasjeskiller/bunnsvill om tiltak ikke utføres. I potetkjeller vises fuktopptak i betonggulv og nedre del av vegger. Dette indikerer kapillært oppsug fra grunnen, som igjen er et resultat av fukt som samler seg i grunnen og ikke ledes ut av byggegroppen.

Totalsum inkl. Mva. kr 122 500

Ifølge selgers tilbakemeldinger til selskapet ble det bestridt kjennskap til de anførte forholdene. Ventilasjonsanlegget i kjelleren ble montert i 1980 i forbindelse med utbygging og tidligere fuktskade.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at selger måtte ha kjent til omfanget av fukt i kjeller, da det ble oppdaget store mengder vann kort tid etter overtakelsen, og at det oppsto vannansamling i et "basseng" i krypkjelleren. I alle tilfeller var avviket vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 122 500, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå en opplysningssvikt som var egnet til å virke inn på avtalen, samt at avviket fra det forventbare ikke var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Det forelå heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet vanninnsig i kjelleren.

Selger har bestridt kjennskap til de anførte forholdene. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at kunnskapsvilkåret i avhl. § 3-7 er oppfylt. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda tiltrer. Det foreligger etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter denne bestemmelsen, og sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Vedrørende bestemmelsens kvantitative side, er utbedringskostnadenes størrelse målt i prosent av kjøpesummen av betydning. Rettspraksis gir uttrykk for at de totale utbedringskostnadene som et utgangspunkt bør ligge i det øvre sjikt av 5-6 % målt opp mot kjøpesum, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 49. Etter hva vi kan se ligger det kvantitative avviket under denne veiledende terskelen. Dette utelukker ikke i seg selv at det kan foreligge en mangel etter bestemmelsen, men det må da foreligge tunge kvalitative momenter i saken.

Med hensyn til bestemmelsens kvalitative side, skal det i tråd med rettspraksis, 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 side 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 denne saken finner vi å legge særlig vekt på de opplysningene som kjøper ble forelagt i forkant av salget. Det vises bl.a. til at det ikke var gitt opplysninger om fornyinger av boligens fuktsikring siden byggeåret. Sett i lys av alderen alene måtte oppgraderinger påregnes på kort sikt. Allerede oppstått svikt med skjulte følgeskader kunne heller ikke utelukkes. Kjøper fikk i tillegg opplyst om allerede avdekkede fuktutslag i kjelleren, samt at krypkjelleren var en særlig risikokonstruksjon. Større arbeider på disse punktene måtte dermed anses fullt ut påregnelige.

Det er heller ikke dokumentert at kjøper gjorde nærmere undersøkelser av forholdene i forkant av kjøpet, eller tok forbehold om kjellerens tilstand ved inngivelse av bud. At skadene nå er større enn hva kjøper antok, er noe kjøper selv må bære risikoen for. Det må endelig vektlegges at det i tilstandsrapporten var gjort et betydelig fradrag i boligens tekniske verdi. Selv om dette ikke er avgjørende alene, måtte fradraget også gi en viss indikasjon på at det måtte påregnes vesentlige oppgraderingsarbeider ved boligen.

Vi ser at skadene og utbedringsbehovet som nå er avdekket trolig var noe større enn kjøper tok høyde for ved salget. Unntaksbestemmelsen i avhl. § 3-9 andre pkt. er imidlertid ment som en sikkerhetsventil fra "as is"- klausulen, og skal verne de særlig markante avvikene fra forventbar stand. Etter vår vurdering er det ikke særlig tvilsomt at et slikt upåregnelig avvik ikke foreligger i denne saken.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at den er enig med sekretariatet i at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse, og kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en endret konklusjon. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).