

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-214

8.3.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved 34 år gammel drenering – TG 2 – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 1985 i bydel Søndre Nordstrand i Oslo ble solgt "som den er" for kr 7 mill., og overtatt av kjøper den 1.2.19. I tilstandsrapporten ble boligens drenering gitt TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det rant vann inn i kjelleren, og det ble konstatert at årsaken var feil ved dreneringen. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke hadde kjennskap til de påberopte forholdene, og at det uansett måtte være påregnelig med utbedring av dreneringen grunnet alder. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 321 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved boligens drenering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i bydel Søndre Nordstrand i Oslo oppført i 1985.

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

Standard

Enebolig med frittliggende garasje, påbygget ca i 2011-. Boligen fremstår innholdsrik, normalt velholdt samt oppgraderinger i nyere tid.

I tilstandsrapporten ble boligens grunn og fundamenter vurdert til TG 2 grunnet alder:

Normale skjevheter / slitasje registrert. Tg2 settes grunnet alder. Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon på de nyere arbeider.

Boligens drenering ble også vurdert til TG 2:

Beskrivelse: Ukjent alder på drenering. Trolig forrige eier som utførte arbeidet er opplyst.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Tilstandsvurdering: Det sees tydelig fuktsikring utvendig på vegg, denne er ikke tilstrekkelig festet med klemlist alle steder. Det er gjort enkle målinger med fuktindikator innvendig på yttervegg. Dette ga ikke noe merkbart utslag. Dette er kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti på at fukt ikke foreligger i konstruksjonen. Det er ikke gjort fysiske inngrep i konstruksjonen for å kontrollere.

Våtrom i kjeller ble gitt TG 3, og det ble opplyst at badet var av eldre dato, og at det var naturlig med utskiftninger.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bebodd boligen siden 2008. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.11.18, og overtatt av kjøper den 1.2.19.

Sommeren 2019 oppdaget kjøper at det rant vann inn i kjelleren.

I juli 2019 innhentet kjøper reklamasjonstakst fra Takstmann S., som slo fast at årsaken til vanninnsig i kjeller var mangler ved boligens drenering. Det ble også registrert råteskader og svertesopp som en følge av vanninnsig. Takstmann S. anslo utbedringskostnadene til kr 321 500. Utbedringsarbeidene besto av å etablere ny utvendig fuktsikring/drenssystem, samt rive/gjenoppbygge utforet yttervegg, trapperom og baderom i kjeller. Kjøper har fremlagt faktura fra takstmann på kr 15 938.

Kjøper reklamerte til selskapet den 11.7.19 som en følge av mangler ved boligens drenering.

Ifølge selskapet har selger opplyst at de ikke har noen kjennskap eller merket noen problemer med de påberopte forhold. Selger har videre opplyst til selskapet at de ikke har utført arbeider på dreneringen eller fuktsikringen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel som følge av feil ved boligens drenering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 321 500 og takstutgifter på kr 15 938.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke er grunnlag for ansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet har også anført at kjøper har utvist passivitet med hensyn til oppfølging av reklamasjonen.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet forhold ved dreneringen til en enebolig fra 1985.

Hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, så har selger forklart at de ikke var kjent med de anførte forholdene. Selger har videre forklart at de har eid boligen siden 2008 og at de ikke har utført arbeider på dreneringen eller fuktsikringen.

Nemnda må vurdere saken på bakgrunn av dokumentene, og slik saken er opplyst for nemnda kan den ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved drenering og fuktinnsig i kjeller. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har utført arbeider på boligens fuktsikring i sin eiertid.

Nemnda finner det følgelig ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette i sin vurdering av saken:

I denne saken utgjør utbedringskostnadene kr 337 438 (inkl. takstutgifter) og 4,8 % av boligens kjøpesum på kr 7 mill. Sekretariatet bemerker at utbedringskostnadene er i det nedre sjiktet sett hen til den veiledende terskelen fastsatt av Høyesterett. Som nevnt over kreves det normalt at utbedringskostnadene ligger opp

mot 5-6 %. Sekretariatet bemerker også at det kan stilles spørsmål ved om kostnadene til badet (gitt TG 3) skal medtas i utbedringskostnadene, men finner ikke dette avgjørende for vurderingen. Sekretariatet kan uansett ikke se at det foreligger tilstrekkelige kvalitative momenter som medfører at det foreligger en vesentlig mangel til tross for det lave kvantitative avviket.

Boligen er oppført i 1985, og var således 34 år på kjøpstidspunktet. I tilstandsrapporten ble dreneringen gitt TG 2, som ifølge rapportens forutsetninger innebærer "middels kraftige symptomer" på tilstandssvekkelse. Det ble videre opplyst at alder på drenering var ukjent, og takstmannen bemerket bl.a.:

Det sees tydelig fuktsikring utvendig på vegg, denne er ikke tilstrekkelig festet med klemlist alle steder.

Sekretariatet finner på bakgrunn av ovennevnte opplysninger at kjøper måtte forvente at dreneringen i hovedsak var fra byggeåret 1985 (med unntak av tilbygget). Videre fremgikk av tilstandsrapporten at normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Det er i nemndspraksis lagt til grunn at en kjøper i utgangspunktet må regne med at det vil kunne bli nødvendig med utbedringer av en 30-35 år gammel drenering, og at det på denne bakgrunn ikke foreligger et kvalitativt avvik fra forventbar stand. Se bl.a. FinKN 2017-108 (27 år), FinKN 2015-068 (29 år), FinKN 2016-252 (30 år) og FinKN 2017-300 (35 år). I FinKN 2017-276 (35 år) uttalte nemnda:

Nemnda viser til at dreneringen var 35 år gammel på kjøpstidspunktet, og kjøperen måtte regne med at det kunne bli nødvendig med utbedringer på grunn av alder. Det fremgår av boligsalgsrapporten at dreneringen var gitt tilstandsgrad 2, samt at normalt intervall for utskifting er mellom 20 og 60 år. Slik nemnda ser det, foreligger det ikke et kvalitativt avvik fra hva kjøperne kunne forvente og det er da ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet har etter dette kommet til at feil ved dreneringen ikke medfører at eiendommen er i "vesentleg ringare stand" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at kjøper i klagen til nemnda har anført noe som gir grunnlag for en annen konklusjon. Nemnda har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er de mer åpenbare misforhold avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte kjøper mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt vesentlig misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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