

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-611

22.6.2021

Protector Forsikring ASA

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

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

En enebolig i Lillestrøm kommune oppført i 1985 ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill., og overtatt av kjøper den 1.4.19. Ved salget ble det opplyst om at dreneringen var fra byggeåret, og dreneringen ble gitt tilstandsgrad (TG) 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper mangelfull utførelse ved dreneringen. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at avviket var vesentlig. Selskapet avsto kravet. Det ble vist til at selger ga fullstendige opplysninger ved salget og at utskifting av dreneringen var påregnelig for kjøper på bakgrunn av boligens alder. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Lillestrøm kommune oppført i 1985.

I prospektet ble det opplyst:

Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder som fremstår med opprinnelig utførelse. Det er normal enkel standard over innredninger, overflater og utstyr.

Boligen har blitt jevnt vedlikeholdt og har lyse flater over hele boligen.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1985. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til problemer med bl.a. drenering.

Dreneringen ble gitt tilstandsgrad (TG) 2 i tilstandsrapporten:

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong, siporex/ytong og støpte kjellergulv til fast masse eller stabile masser og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.

Drenering/utv. fuktsikring antatt med drensplate og drensrør. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Drenering fra byggeår. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Ut fra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.1.19, og overtatt den 1.4.19.

Kjøper reklamerte den 28.12.20 over feil ved dreneringen.

Det ble innhentet takstrapport som viste at drensrørene var lagt feil og at vann ikke ble ledet bort fra boligen. Ifølge kjøper ble utbedringskostnadene anslått til ca. kr 300 000, og i tillegg måtte det påregnes kostnader til å rive og gjenoppføre terrasse/tilbygg.

Ifølge selskapet var selger ukjent med feil ved dreneringen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper anførte at selger hadde opplyst muntlig at det var selger selv som sto for arbeidet med dreneringen da huset ble bygget. Videre måtte det bl.a. tas hensyn til utførelsen til drensrørene og at det forelå en konstruksjonsfeil. Aldersbetraktninger var dermed uten betydning, og forholdet var en skjult mangel selskapet heftet for, jf. LB-2004-55104. Da forholdet ikke var opplyst om ved salget ble det også gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om dreneringens beskaffenhet. Kjøper har krevd å få dekket utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste i hovedsak til at forholdet var ukjent for selger, og til dreneringens alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for misligholdt opplysningsplikt, og på bakgrunn av boligens alder og risikopplysninger ved salget var heller ikke avviket vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet sviktende drenering. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forhold, og det er heller ikke gitt objektivt sett uriktige opplysninger ved salget.

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

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør omkring kr 300 000, noe som er 8,8 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel etter bestemmelsen, siteres fra sekretariatets vurdering av saken:

I denne saken ble det opplyst ved salget at dreneringen var fra byggeåret, 1985. På salgstidspunktet var dermed dreneringen om lag 34 år. Som det vises til i tilstandsrapporten var dermed bygningsdelen godt innenfor påregnelig vedlikeholdsintervall. Dreneringen var også tilstandsvurdert til TG 2 – som indikerer middels kraftige symptomer på svikt. Etter hva vi forstår er det nå ikke alminnelig slit og elde som har ført til at dreneringen må skiftes, men en opprinnelig konstruksjonsfeil fra byggeåret. Etter retts- og nemndspraksis er imidlertid dette uten betydning. Mangelsvurderingen knytter seg til de forventninger til påregnelige skader og utbedringsbehov som forelå på salgstidspunktet. Selv om behovet for utskiftning har en annen årsak enn alder alene, så måtte en kjøper uansett ta høyde for en fullstendig utskiftning på kort sikt. Det vises til omfattende nemndspraksis som tiltrer tilsvarende standpunkt.

(...)

Sekretariatet vil påpeke at avhl. § 3-9 andre pkt. er ment å ramme de utvilsomme avvik fra forventbar tilstand. I denne saken hadde dreneringen oppnådd en høy alder, samt at det var gitt risikopplysninger ved salget som tilsa at en fullstendig utskiftning kunne bli nødvendig på kort sikt. Vi er enige i at de dokumenterte avvikene ved dreneringen utgjør et avvik fra det avtalte, men sett i lys av ovennevnte momenter så kan ikke

forholdet anses å utgjøre et vesentlig avvik. Følgelig foreligger ikke et tilstrekkelig stort kvalitativt avvik, og dermed heller ingen vesentlig mangel.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at det ut fra dreneringens alder var påregnelig med vedlikehold, eventuelt utskiftning av drens-system med drensledninger, jf. side 9 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, samt at dreneringen var gitt tilstandsgrad 2 i nevnte tilstandsrapport. Nemnda kan ikke se at kjøpers anførsel om at boligen ligger klimagunstig til kan tilsa en annen vurdering ut fra de foreliggende opplysninger. Det er for øvrig ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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