

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-872

21.9.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

34 år gammel bolig – svikt ved drenering – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Fredrikstad oppført i 1984 ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill., og overtatt av kjøper den 28.9.18. Ved salget ble det opplyst om drenering fra byggeåret (TG 2). Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader i kjelleren. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten og at skadene var så omfattende at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger var ukjent med fuktskader, samt at kjøpers forventninger til boligens fuktsikring tilsa at avviket uansett ikke var vesentlig. 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 fuktskader og avvik ved drenering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1984. I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i salgsprospekt og tilstandsrapport hitsettes:

Meget velholdt og tiltalende enebolig (...).

(...)

2010: Malt grunnmuren.

(...)

TG:2:

Grunn og fundamenter: Det er utført trevegg i kjellerstuen, dette anses å være risikokonstruksjoner. Noe jordslag i skap, grunnet stablede gjenstander til grunnmuren.

Drenering: Drensplaten er uten klemlist og har oppnådd minste forventet brukstid.

(...)

Det er utført trevegg i kjellerstuen, dette anses å være risikokonstruksjoner. Noe jordslag i skap, grunnet stablede gjenstander til grunnmuren. Tilstandsgraden settes av hensyn til klassifisering av konstruksjonene i kjellerstuen. Grunnmuren ble malt i 2010.

Drenering/utv. fuktsikring antas å være fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

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

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år,

Det ble utført fuktsøk med Protimeter mms2 på innsiden av grunnmuren på utsatte steder samt stikktakninger i innvendige overflater. Det ble ikke indikert høye verdier på fuktsøkeutstyr. Det mangler klemlist på dremsplate. Tilstandgraden settes av hensyn til at dreneringen har oppnådd minste forventet brukstid.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bodd i boligen siden 2006. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til problemer med drenering og fuktproblematikk hadde selger svart "nei". Selger opplyste videre om jordslag i skap i underetasjen.

Boligen ble det solgt "som den er" for kr 3 950 000 ved kjøpekontrakt datert 3.9.18, og overtatt av kjøper den 28.9.18.

Etter overtakelsen ble det oppdaget fuktskader i kjelleren og svikt ved dreneringen. Kjøper innhentet fagkyndig vurdering, samt pristilbud for ny drenering på kr 275 000 og utbedring av følgeskader på kr 392 462. Det ble også fremlagt bilder og uttalelser om at dremsplasten var skjøtet i høyden.

Selskapet har gjengitt selgers tilbakemelding i saken:

De forteller at grunnmuren var pusset av tidligere eier, og at selger malte den ene langsiden og kortsiden mot garasjen i 2010. Da lå det jord helt inn til muren, og på grunn av overbygget kom det ikke regn, så jorden var tørr og støvete. Selger skrapte bort ca. 10 - 15 cm dypt og ca. 25 cm bredt av den tørre jorda og fylte grus på før han malte. Selger oppdaget da at noe av grunnmursplasten lå under jorden. Denne strimmelen kjøpersiden nevner ble skjøtet på grunnmursplasten som lå skjult for å beskytte bedre. Selger har ikke kuttet noen av grunnmursplasten selv, og de stiller seg helt uforstående til anførselen om at det er utført utbedringsforsøk ved dreneringen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til selgers arbeider og tiltak ved muren, samt at avviket fra det forventbare var vesentlig.

Kjøper har krevd å få dekket utbedringskostnadene, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

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 bl.a. til at selger ikke kjente til forholdet, og at kostnadene var påregnelige for kjøper på bakgrunn av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og viser til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda kan ikke se at det er dokumentert at selger foretok slike inngrep i dreneringen at det må oppstilles en opplysningsplikt om dette. Inngrepet kan ikke ses å ha medført noen forhøyet skaderisiko, og salgsdokumentene inneholdt uansett betydelige risikopplysninger om dreneringen. Nemnda mener uansett innvirkningsvilkåret vanskelig kan anses oppfylt.

For så vidt gjelder spørsmålet om avhl. § 3-9 andre punktum kommer til anvendelse, er nemnda enig med sekretariatet i at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Nemnda slutter seg således til følgende uttalelse fra sekretariatet:

Når det gjelder avvikets kvantitative størrelse har vi funnet dette av mindre betydning. Det avgjørende må være hvor påregnelig de skadene og utbedringsbehovet som er avdekket må ha fremstått på salgstidspunktet. I denne saken var boligens drenering fra byggeåret, 1984. På salgstidspunktet var dermed fuktsikringen 34 år, og i tråd med alminnelige levetidsbetraktninger var dermed en fullstendig utskiftning helt påregnelig allerede på salgstidspunktet, ref. s. 8 i tilstandsrapporten. Tilsvarende er lagt til grunn i Finansklagenemnda Eierskifte sin tidligere praksis. Se bl.a. FinKN 2017-108, FinKN 2018-795, FinKN 2018-845, og FinKN 2018-610.

Nemnda har merket seg brev fra kjøpers advokat 21.7.21, men kan ikke se at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).