

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-594

1.7.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Uriktig opplysning om ny drenering (TG 0 og 1) – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig i Oslo oppført i 1963 ble solgt "som den er" for kr 25 mill. Ved salget ble det opplyst at dreneringen var fra 2010/2011, og ble gitt TG 0 og 1. Ved overtakelsen ble det avdekket fukt i kjeller. Kjøper foretok nærmere undersøkelser, og avdekket at det ved tidligere salg var opplyst at dreneringen kun var delvis fornyet. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det ikke kunne konkluderes med mangelsansvar ettersom det ikke var dokumentert svikt ved dreneringen. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 397 560, med tillegg av forsinkelsesrente fra 20.1.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om drenering, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1964.

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

Drenering

Selger opplyser om at drenering er fra 2010/2011.

TG 0 og 1: Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Alder – Vann fra yttertak og bortledning

TG 2: Utvendig terreng, ink fuktsikring av grunnmur. Topplst på grunnmurspapp mangler på vegg mot sydvest.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2013. Selger hadde krysset "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fukt merker i underetasjen/kjellere.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 25 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.5.21. Overtakelsen ble gjennomført den 1.9.21, og følgende ble inntatt:

Noe fukt i gulv i kjeller oppdaget ifm. lagring av pappesker i rom under terreng ifm. flytting

Kjøper reklamerte over forholdet 2.9.21.

Kjøper kontaktet tidligere eier, og ble gjort kjent med at det i salgsdokumentene fra 2013 ble opplyst:

Taket er skiftet i 2012, med nye taknedløp og takrenner. Det er etablert drensgrøft på vestsiden, og det er drenert langs nordsiden med unntak av den sykkelboden samt langs østsiden foran garasjen frem til

drengskum. På sørsiden av huset er dreneringen ikke fornyet, men alle taknedløp er ført ned i rør og samlet og ender i kum.

Det ble fremlagt befaringsrapport utarbeidet av takstmann S.:

I boliger bygget før 1970-tallet var det ikke vanlig at det ble benyttet fuktsperre under grunnmur og støpt dekke. Det vil derfor, oftest forekomme noe avdampning fra grunnen, samt noe kapillært opptrekk, selv om utvendig drenering og fuktsikring har normalt god funksjon. Resultatene etter fuktsøkene vurderes i dette tilfellet som normale for et hus av denne alder. Selv om man fornyer dreneringen rundt huset, vil det fortsatt kunne forekomme noe fukt i dekket og nedre del av grunnmuren. Basert på at dreneringen her er skiftet rundt deler av huset, og fuktsøkene viser tilnærmet samme resultat, med svakt forhøyede fuktverdier i nedre del av grunnmur, er det tvilsomt om fornyelse av de sider som ikke er drenert om i 2010, vil bedre fuktproblematikken i kjellerstuen.

Konklusjon

Det er gitt feil opplysninger i forhold til at dreneringen ikke er skiftet rundt hele huset, men kun på to sider. Dog kan jeg ikke se at dette har ført til skader, eller at resterende drenering må fornyes på kort sikt. Uansett vil eier måtte opplyse om at kun deler av drenering er utskiftet dersom boligen skal selges på nytt. De sider av boligen der dreneringen ikke er utskiftet, vil også sannsynligvis måtte fornyes langt tidligere enn de sider som er drenert om i 2010. Forholdet vurderes derfor som svikt i forhold til de gitte opplysninger.

Det ble fremlagt to pristilbud for utbedring av drenering på kr 477 250 fra B. AS og kr 317 871 fra O. AS.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble vist til at det i tidligere salgsoppgave fremgikk at det kun ble delvis drenert rundt boligen i 2010/2011.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 397 561, med tillegg av forsinkelsesrente fra 20.1.22.

Selskapet har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-8. Selskapet har bl.a. vist til at det ikke kunne konkluderes med at det var gitt en uriktig opplysning da det ikke var dokumentert svikt. For det tilfellet at det forelå en mangel, måtte prisavslaget utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var sannsynliggjort at opplysningen om ny drenering var uriktig, jf. avhl. § 3-8. Det samlede opplysningsbildet ved salget tilsa at kjøper kunne forvente en fullstendig drenering rundt hele boligen fra 2010/2011. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2021-652, FinKN 2020-657 og FinKN 2020-345.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det var sannsynliggjort at opplysningen om ny drenering var uriktig, jf. avhl. § 3-8. Det samlede opplysningsbildet ved salget tilsa at kjøper kunne forvente en fullstendig drenering rundt hele boligen fra 2010/2011. Nemnda slutter seg til dette, og viser til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Når det gjelder spørsmålet om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet kommet til at de fremlagte pristilbudene i saken ikke i tilstrekkelig grad dokumenterer kjøpers utbedringsbehov. Sekretariatet holder likevel muligheten åpen for at prisavslag kan utmåles etter bestemmelsen i avhl. § 4-12 første ledd.

Nemnda har kommet til at det vil være forsvarlig å ta utgangspunkt i pristilbudet fra O. AS på kr 317 871 inkl. mva. Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter for at dette tilbudet går ut over kjøpers utbedringsbehov, eller at tilbudet på annen måte er beløpsmessig urimelig lavt og/eller innholdsmessig uforsvarlig. Nemnda mener videre det må være mest korrekt

å ta utgangspunkt i det laveste tilbudet på ny drenering, ikke et gjennomsnitt av de to innhentede pristilbudene. I tillegg mener nemnda det må gjøres et mindre standardhevingsfradrag, gitt at kjøper var forespeilet en ca. ti år gammel drenering. Det vises her til FinKN 2018-002, hvor fradraget ble satt til 20 % ved en 11 år gammel drenering. Prisavslaget etter avhl. § 4-12 annet ledd settes skjønnsmessig til kr 275 000. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).