

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-457

7.5.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig opplysning om drenering – TG 2 – innvirkning – (tidl.) avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig oppført i 1987 ble solgt «som den er» for kr 2,9 mill. i juni 2021. Ved salget ble det opplyst at «*nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensør*». Dreneringen ble vurdert til TG 2 pga. alder. Selger hadde i egenerklæringen svart «ja» på spørsmål om kjennskap til fukt i kjeller/underetasje med følgende kommentar: «*fuktinnslag på mur i garasje*». I forbindelse med gravearbeider tilknyttet garasjen avdekket kjøper at boligen ikke hadde drensør. Kjøper anførte bl.a. at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og at avtalen hadde blitt inngått på andre betingelser med korrekt informasjon. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, ettersom utbedring av dreneringen uansett var påregnelig for kjøper. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 163 188, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om drenering, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1987.

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

Den romslige boligen på ca. 229 kvm. er regulert til boligformål, men er de siste årene benyttet som fritidseiendom. Boligen går over 2 plan med 5 soverom, egen sokkelleilighet og garasje.

(...)

Standard:

(...)

Grunnmur, fundamenter: TG 0 - 1:

Boligen har grunnmur i betongstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn.

Drenering: TG 2:

Dreneringen er fra byggeår. Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre). Beslag som toppavslutning. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensør. TG 2 på grunn av alder.

I boligsalgsrapporten ble overflater himling, gulv og ventilasjon i rom under terreng gitt TG 0 og 1. Overflater vegger og konstruksjoner ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om symptomer på fuktighet. Garasjen ble vurdert til TG 2, og det ble opplyst om fuktvandring i konstruksjonen, som tydet på svakheter ved dreneringen.

Drenering ble gitt TG 2, med følgende beskrivelse:

Dreneringen er fra byggeår.

Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre).

Beslag som toppavslutning.

Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.

TG 2 Helhetsvurdering: Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2016.

På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller var det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Fuktinnslag på mur i garasje.

På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i boligen ble det krysset av for "ja":

Ved vannskade ref. bad sokkel og kjøkken var det råteskader i vegg mellom bad og kjøkken i sokkelen. Dette ble utbedret av R.

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade ble det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Saltinnslag i tak garasje. Ble byttet terrassedekke i 2015 og lagt ny tetting over tak til garasjen. Utført av huseier.

På spørsmål om det var utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade ble det krysset av for "ja, både av faglært og av ufaglært/egeninnsats" med følgende kommentar:

Firmanavn: «F. Flis»

Redegjør for hva som ble gjort og av hvem: «Nytt tak bolig. Utført av F. flis i 2011. Decra tak. Nye takrenner og nedløp. Nytt beslag på pipe og luftehatter. Nytt terrassedekke i 2015. Ny takpapp under som tetting ned til garasje. Blikkeslag over kant betongdekke for beskytte mot vanninntreking. Byttet glass i fire vinduer i eksisterende vindusramme.»

På spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte, f.eks. på drenering, murerarbeid og tømmerarbeid var det krysset av for "nei".

Boligen ble deretter solgt «som den er» for kr 2 900 000 ved kjøpekontrakt signert i perioden 18.6-29.6.21, og overtatt av kjøper den 2.7.21.

I forbindelse med planlagte oppgraderingsarbeider og graving rundt garasjen, oppdaget kjøper at boligen manglet drenerør og nedløp for bortledning av takvann. Kjøper reklamerte over forholdet den 1.8.24.

Kjøper fremla skaderapport/pristilbud av 3.9.24 fra A AS:

SAMMENDRAG

Det er ikke avdekket noen drencledning rundt huset, eller noe avløp fra tak-vann.

Den 29 august 2024 utført en befarig for å avdekke om det var lagt drenering rundt bolighuset. Det ble gravd opp på 3 plasser, gravehull 1-2-3.

Ingen av prøvegravings hullene hadde drencledning eller rør for takvann.

Det er lite sannsynlig at det ligger drenc på et dypere plan også da det er meget grove masser videre nedover, eller fjellet er avdekket.

(...)

Drensmasser mellom fjell og grunnmur. Det er ikke brukt grøftsingel eller annen sortert grusmasse som er egnet som tilbake fyllingsmasser. Det er brukt grove sprengsteinsmasser med innhold av sandholdig gravemasser noen plasser. Forså vidt er dette gode masser til å drenere vann, men kan lett skade grunnmursplasten som er lagt på grunnmuren (det er flere hull i pappen). Avslutning av grunnmurspappen ved bankett er noe uklar høyde på, noen plasser høyt oppe og noen litt lengre ned og noen plasser lagt utover steinfyllingen ved ende av grunnmur/gulv. Det er heller ingen klar bankett på grunnmuren, eller forsterket bankett.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 163 188.

Takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten ved salget, har forklart følgende:

Normalen for hus fra 1987 angående drenering er ganske lik dagens krav. Forskjellen er at i 1987 var det tillat å bruke masser som er på tomten som ofte er var sprengstein i varierende størrelse og at den var drenerende. En drenering er for oss umulig og sjekke da den er skjult, om oppbygging er rett utført. Det er derfor den blir bedømt på alder etter anbefalinger fra Byggforsk. I dette tilfelle hadde den fått TG2 helhetsvurdering på grunn av alder og det var observert fukt på murvegg i underetasjen noe som var kommentert i punktet «rom under terreng». Noe som kan indikere at drenering begynner å svikte. At det mangler drensrør er ikke mulig å oppdage uten å grave opp langs mur.

Kjøper har anført at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og at forholdet utgjorde en alvorlig mangel med dreneringen, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 163 188.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger mangelsansvar. Når det gjaldt avhl. § 3-8, mente foretaket at kjøper ikke kunne stole på opplysningen som ble gitt om at boligen hadde drensrør. Foretaket kunne uansett ikke se at opplysningssvikten hadde innvirket på avtalen. Foretaket viste til at det uansett var påregnelig for kjøper å utbedre dreneringen, jf. LB-2007-29517 og LB-2011-27307 og FinKN 2018-942. Vedrørende avhl. § 3-9 andre punktum, viste foretaket til at det ble gitt en rekke risikoopplysninger. Ved en eventuell utmåling, anførte foretaket at det måtte foretas et stort fradrag, jf. FinKN 2024-819.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og viste til FinKN 2023-344.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da det etter overtakelsen er avdekket at dreneringen mangler drensrør. I vurderingen heter det:

I nærværende sak ble dreneringen vurdert til "lys" TG 2 pga. alder. Det ble opplyst at dreneringen var fra byggeåret og takstmann skriver bl.a. at "nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensrør".

Kjøper har imidlertid dokumentert at dreneringen verken har drensrør eller slike nedløpsrør.

Disse opplysningene om drensrør fremstår etter vår vurdering som klart spesifiserte og konkrete nok til at en ukyndig kjøper må kunne stole på takstmanns vurdering. Dersom det i utgangspunktet ikke var mulig for selgers takstmann å avdekke om dreneringen hadde drensrør på befaringsdagen, stiller vi et spørsmålstegn bak hvordan han som fagkyndig takstmann da kunne opplyse om at dreneringen nettopp hadde slike drensrør.

Vi har etter dette kommet til at det har blitt gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8.

Når det gjelder innvirkningsvilkåret viser vi til at opplysningen i seg selv fremstår som kjøpsmotiverende. Dersom drensrør i utgangspunktet ikke var noe kjøper kunne forvente iht. til byggeåret, betyr det at boligens drenering holdt en særlig god standard til tross for alderen. Vi antar også at levetiden på en drenering med drensrør normalt er lengre enn en drenering uten.

Når det gjelder opplyst risiko har vi allerede påpekt at dreneringen utelukkende fikk TG 2 pga. alder. Videre fremstår risikoopplysningene tilknyttet rom under terreng som generelle, uten at synlige skader ble observert, se til sml. FinKN 2023-344.

Det var kun i tilknytning til garasjen at det ble gitt konkrete risikoopplysninger som kunne indikere en dreneringssvikt, men dette kan ikke få avgjørende betydning for mangelsvurderingen som sådan, herunder skrev også takstmann at det ikke hadde "store konsekvenser for bygget slik bygget brukes i dag".

Vi har etter dette kommet til at innvirkningsvilkåret er oppfylt og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i at det er gitt uriktige opplysninger ved salget slik boligsalgsrapporten lyder. Når det gjelder vurderingen av om lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, har nemnda vært noe i tvil – særlig sett i lys av risikoopplysningene som var gitt om dreneringen og dens alder. Det er foretaket som har bevisbyrden for at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Etter en samlet vurdering og som nevnt under noe tvil, er nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan i det vesentlige tiltre begrunnelsen.

Nemnda finner følgelig at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det er da ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet kom til at kjøper skal tilkjennes prisavslag med kr 110 000 etter at det var gjort et standardhevingsfradrag. Nemnda er kommet til at det ut fra dreneringens alder og risikoopplysningene som var gitt, bør gjøres et noe større fradrag ved utmålingen av prisavslaget. Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 60 000.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).