

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2014-291

11.6.2014

Inter Hannover

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

Regress – ny drenering? – sikredes selvstendige opplysningsplikt – fal. §§ 4-1, 4-2.

En enebolig i Stavanger oppført i 1864 ble solgt "som den er" for kr 4.850.000, og overtatt av kjøper 1.9.11. Det var opplyst i boligsalgsrapporten at deler av dreneringen var skiftet i 2009-2010, og i salgsprospektet var det under overskriften "*nytt og utbedret de siste årene*" opplyst om drenering tilkoblet sluk i 2009. Kjøper reklamerte etter å ha oppdaget fukt i kjelleren som en følge av mangelfull drenering. Det ble anført at opplysningene om dreneringen var uriktige. Selskapet utbetalte forlik til kjøper på samlet kr 450.000, som også omfattet andre forhold. Selskapet anførte at selger skulle ha korrigert opplysningene om dreneringen i salgsdokumentene før salget, og krevde regress av selger på 50 % av sitt tap tilknyttet mangler ved boligens drenering. Saken reiser spørsmål ved om selger av eget tiltak skulle ha opplyst om at beskrivelsen i salgsdokumentasjonen fremsto som uriktig, samt om det skulle ha blitt foretatt et standardhevingsfradrag ved utbetalingen av selskapets prisavslag til kjøper. Nemnda kom frem til at sikrede hadde forsømt sin opplysningsplikt, og selskapet fikk således delvis medhold.

SKADE: Utbedringskostnader tilknyttet drenering kr 111.925.

SELSKAPETS REGRESS: 50 % av kr 111.925.

Finansklagenemnda Eierskifte bemerker:

Saken gjelder selskapets krav om regress mot selgerne (de sikrede), i medhold av fal. §§ 4-1 og 4-2 om opplysningsplikt ved tegning av forsikringen. Selskapet anfører at de sikrede skulle ha korrigert opplysningen i boligsalgsrapporten om at deler av dreneringen var skiftet i 2009-2010. Ifølge fal. § 4-1 skal forsikringstakeren (som er identisk med de sikrede i denne saken), "gi riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål". Det er ikke anført at de sikrede selv har gitt noe uriktig svar i egenerklæringen. Det følger videre av § 4-1 at forsikringstakeren "av eget tiltak (skal) gi opplysninger om særlige forhold som han eller hun må forstå er av vesentlig betydning for selskapets vurdering av risikoen". Selskapet mener at de sikrede, i kraft av denne regelen, skulle ha korrigert den nevnte opplysningen i boligsalgsrapporten. Nemnda er enig med selskapet i dette. Det fremgår av sakens dokumenter at de sikrede fikk boligsalgsrapporten til gjennomsyn før salget, og at de da sendte noen korreksjoner til takstmannen, uten at opplysningen om drenering ble kommentert. De sikrede forklarer at de trodde takstmannens formulering om skifte av drenering var en teknisk korrekt beskrivelse av det arbeidet som ble gjort i 2009, da dreneringsrør ble samlet til sluk og koblet til offentlig rør. Nemnda kan ikke se at denne forklaringen er tilstrekkelig som unnskyldning for manglende korrigering. At deler av dreneringen skulle være skiftet, må forstås slik at det var lagt ny drenering rundt deler av huset. Det var ikke gjort, og de sikrede må ha visst dette. Takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten, forklarer at opplysningen om at deler av dreneringen var blitt skiftet, kom fra selgerne. Selgerne pliktet, enten takstmannen har misforstått selgerens opplysning eller ikke, å korrigere takstmannens feilaktige oppfatning om dette. Virkningen av forsømt opplysningsplikt etter § 4-1 reguleres av fal. § 4-2. Selv om bestemmelsen ikke gjelder uttrykkelig for regress, er det ifølge nemndspraksis denne bestemmelsen som skal legges til grunn ved vurderingen av selskapets regress og omfanget av regressen. Det følger av § 4-2 annet ledd at forsømmelse av opplysningsplikten etter § 4-1, kan føre til at selskapets ansvar

settes ned eller faller bort, med mindre selgeren kan legges bare lite til last. Uaktsom forsømmelse av opplysningsplikten kan ikke gi grunnlag for regress dersom selgerens skyldgrad er i nedre del av uaktsomhetsbegrepet. Nemnda ser det slik at selgerens skyldgrad i denne saken overstiger terskelen for avkortning og regress. Det må ha fremstått som nærliggende at opplysningen i boligsalgsrapporten ville kunne skape en uriktig oppfatning om dreneringen hos en kjøper, og det må tilregnes selgerne som klart uaktsomt at opplysningen ikke ble korrigert. Det er likevel ikke grunnlag for å karakterisere forholdet som grovt uaktsomhet. Ifølge § 4-2 tredje ledd skal omfanget av regresskravet fastsettes ut fra bl. a. skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers. Skyldgraden er moderat. Skadeforløpet er slik at det er feilopplysningen i boligsalgsrapporten som er grunnlaget for kjøperens krav under forsikringen. Nemnda er alt i alt enig med selskapet i at selgerens forsømmelse gir grunnlag for regress på 50 % av utbetalingen til kjøperen. Selgerne har også reist innsigelser mot grunnlaget for og omfanget av selskapets utbetaling til kjøperen. Nemnda vil bemerke at det er viktig at selgeren har sikkerhet for at utbetalingen til kjøperen er godt forankret i avhendingslovens regler når et eierskifteforsikringsselskap gjør gjeldende regresskrav mot selgeren som følge av forsømt opplysningsplikt. Nemnda kan ikke se at selskapet kunne ha avslått krav fra kjøperen som følge av den uriktige opplysningen i boligsalgsrapporten. Derimot er det grunnlag for noe tvil om hvorvidt det skulle ha vært gjort et visst fradrag i kjøperens krav på grunn av økt standard og forlenget levetid for dreneringen. Nemnda tar ikke bestemt standpunkt til dette, men reduserer av forsiktighetshensyn grunnlaget for kravet fra det utbetalte beløpet på kr 111.925 til en rund sum på kr 100.000. Regresskravet blir etter dette kr 50.000.

Konklusjon: Selskapet gis delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Thalina Kofoed Skramstad, Marianne Kvanvik, Thomas Iversen og Odd-Arne Eidsmo.

Saken gjelder Inter Hannovers forståelse av fal. §§ 4-1 og 4-2 i forbindelse med krav om regress mot selger (sikrede) på 50 % av selskapets utbetaling til kjøper etter mangler tilknyttet dreneringen ved enebolig i Stavanger oppført i 1864.

I prospektet ble boligen beskrevet som en "*lekker renoveret enebolig med høy standard*". Det ble opplyst at den tekniske standarden fremsto som meget tilfredsstillende. Det hitsettes fra prospektet:

Teknisk sett er følgende nytt og utbedret de siste årene:

- Drenering som samles til sluk med rør koblet til det offentlige fra 2009.
- Kjeller ble utgravd og innredet i 2009-2010.

Selger sendte e-poster 31.5.11 og 2.6.11 til takstmann S, som utferdiget boligsalgsrapporten før salget. I e-postene kom selger med korrigeringer til boligsalgsrapporten før den ble inntatt i prospektet. Når det gjaldt boligens kjeller, bemerket selger følgende:

Rom under terreng

Burde det stå her at det er varmekabler i hele denne etasjen da dette forebygger mot fukt?

I boligsalgsrapporten fra takstmann S ble det opplyst om noe oppgradering mellom 1997-2007, og større oppgraderinger fra 2009-2011. Boligen ble vurdert å være i konstruksjonsmessig god stand. Det hitsettes fra boligsalgsrapporten:

Eier ... plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/mangler før rapporten tas i bruk. ...

Det opplyses fra eier at:

Drenering som samles til sluk med rør koblet til det offentlige fra 2009.

Kjeller ble utgravd og innredet i 2009-2010. ...

Drenering

Vurdering. Drenering er ikke visuelt synlig, eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp, pga nevnte forhold er tilstandsgrad primært satt ut ifra levetidstabell.

TG. 1-2

Det opplyses at deler av dreneringen er skiftet i 2009-2010. ...

Rom under terreng

Vurdering. Det er varmekabler i hele 1. etg.

Innredet kjeller. Utforede vegger uten synlige skader men med risiko. ... Det ble på synlige utforede vegger ikke sett tegn til skader, men gjenkleddede kjellervegger og gulv er objektivt sett å betrakte som en risiko for skjulte skader.

TG. 1-2

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha bodd i boligen siden 2007. Selger svarte "NEI" på spørsmål om kjennskap til "fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen". I feltet "Tilleggs kommentarer" opplyste selger om følgende:

Huset har blitt renovert (Ref. boligsalgsrapport) i 2009/2010 for å sikre mot skadedyr/andre feil.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4.850.000 ved kontrakt datert 24.6.11, og overtatt av kjøper 1.9.11.

Kjøper innhentet takstrappreport fra takstmann O, hvor det fremgikk at det var fukt på innsiden av utforede kjellervegger, at det ikke var synlige dreneringsplater på yttersiden av grunnmuren, og feil med utvendige renner og nedløpsrør. Kjøper mottok pristilbud på riving og oppbygging etter fuktskade fra byggmester OT på kr 700.000.

Kjøper oversendte takstrappreportene til selskapet 11.4.12.

Selskapet har fremlagt notat fra telefonsamtaler med selger 25.4.12 og 26.4.12. Ifølge notatet opplyste selger til selskapet at det ikke var ment ny drenering, men kun at dreneringsrør på hjørnet av huset var koblet på offentlig rør.

Selger sendte e-post til selskapet 7.5.12 med sine kommentarer til kjøpers reklamasjon. Når det gjaldt fukt i kjelleren, bemerket selger følgende:

Som selgers takstrappreport viser er det muligheter for fukt i dette området. Videre viser takstrappreport at kun deler av drenering er skiftet 09/10 ... Det er ikke uttalt at det er drenering rundt huset. Dette er også synlig og kjøpere må ha sett dette ved befarings.

Selskapet innhentet skadetakst datert 19.5.12 fra takstfirma L. I rapporten ble utbedringskostnader tilknyttet drenering og fukt i kjeller anslått til kr 111.925 inkl. mva., herunder kr 73.062 for utvendige arbeider og kr 38.862 for innvendige følgeskader. Øvrige forhold kjøper hadde reklamert over ble vurdert å koste kr 351.906, slik at samlede utbedringskostnader ifølge rapporten utgjorde kr 463.831.

Takstmann S, som utferdiget boligsalgsrapporten, opplyste i e-post til selskapet 26.7.12 at det var opplyst fra selger at deler av drenering var skiftet.

Selskapet varslet selger om avkortning/regress 31.7.12. Selskapet anførte at det var åpenbart at selger skulle ha sørget for å korrigere opplysningene om boligens drenering i boligsalgsrapporten før salget. Selskapet var av den oppfatning at det ikke var noe av dreneringen som var skiftet i 2009-2010. Selskapet anførte at det forelå et brudd på sikredes selvstendige opplysningsplikt etter fal. § 4-1, og at det forelå slik grad av skyld at selskapet ville foreta en avkortning på 100 % i forbindelse med kjøpers krav tilknyttet dreneringen, jf. fal. § 4-2.

Takstmann S opplyste til selskapet at han ved hver en befaring oppfordret selgere til å gå gjennom rapporten og korrigere feil.

Selgers advokat bestred at det forelå grunnlag for regress. Det ble vist til at selger ikke hadde opptrådt uaktsomt, og påpekt at de korrigerende opplysningene om dreneringen i boligsalgsrapporten måtte medføre at feil med dreneringen vanskelig kunne utgjøre en mangel etter avhendingsloven.

Selger sendte e-post til selskapet, og bemerket at det ikke var synlig drenering rundt huset, og at dette var beskrevet i boligsalgsrapporten. Selger opplyste at de før salget hadde forklart til takstmann S at det var en vanntunell under huset, at det ble lagt et rør langs veggen som samlet opp fuktighet, og at dette røret ble koblet til sluk over vanntunellen. Ifølge selger var det ut ifra disse opplysningene takstmann S hadde skrevet i rapporten at deler av dreneringen var skiftet ut. For selger, som ikke hadde teknisk kunnskap på feltet, hadde takstmannens opplysning sett riktig ut.

Etter korrespondanse mellom kjøper og selskapet, ble det inngått forlik ved utbetaling fra selskapet på kr 450.000. Forliket omfattet drenering og fukt i kjeller, samt utbedring av lekkasjer fra tre terrasser og utvendig trapp.

Selgers advokat klaget inn saken til sekretariatet for Finansklagenemnda. Det ble anført at kjøpers krav ikke utgjorde mangler etter avhendingsloven, og at selgerne ikke kunne bebreides for brudd på opplysningsplikten etter fal. §§ 4-1 og 4-2. Det ble vist til at opplysningene om dreneringen stammet fra megler og takstmann, og at det i henhold til nemndspraksis skulle mye til før det forelå grunnlag for regresskrav.

Selskapet opplyste i brev til sekretariatet at av de kr 450.000 som var utbetalt til kjøper, knyttet kr 111.925 seg til mangelsansvar etter avhl. § 3-8 for utbedring av dreneringen. Selskapet anførte at opplysningene i salgsdokumentene sammenholdt med selgers svar i egenerklæringsskjemaet ga kjøper en berettiget forventning om at dreneringen var utbedret faglig forsvarlig og av fagfolk. Selskapet bemerket at selgers e-post til takstmann S før salget viste at selger hadde lest nøye gjennom salgsdokumentene, og at det hadde formodningen mot seg at selger ikke hadde oppfattet de uriktige opplysningene om dreneringens tilstand. Selskapet anførte videre at det faktum at ingen deler av dreneringen var skiftet utgjorde et slikt "særlig forhold" som selger måtte forstå var av vesentlig betydning for selskapets risikovurdering, og derfor var omfattet av den selvstendige opplysningsplikten etter fal. § 4-1 (1) tredje pkt.

Selgers advokat anførte at det måtte legges avgjørende vekt på de negative opplysningene som ble gitt om dreneringen og kjelleren i boligsalgsrapporten, og at takstmann, megler og eierskifteforsikringsselskapet måtte oppfatte dette som risikoopplysninger relatert til forsikringsdelen.

Selskapet opplyste at de var av den oppfatning at dreneringen utgjorde en mangel etter både avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble videre bemerket at utbetalingen på kr 111.925 var i henhold til takstrapp fra firma L, og at det ikke var gjort et standardhevingsfradrag ettersom kjøpers forventning var en ny/fornytt drenering.

Sekretariatet vurderte partenes anførsler. I brev til selskapet, bemerket sekretariatet at man ikke kunne se at selger hadde gitt uriktig svar på selskapets spørsmål, jf. fal. § 4-1 (1) andre pkt. Sekretariatet var imidlertid av den forståelse at det ikke var utført arbeider ved boligens drenering ut over sluket i underetasjen som ble koblet på et kommunalt avløp. Sekretariatet var av den oppfatning at opplysningen om at deler av dreneringen var skiftet i 2009-2010 var uriktig. Sekretariatet vurderte om forholdet var omfattet av selgers selvstendige opplysningsplikt overfor selskapet etter fal. § 4-1 (1) tredje pkt., og bemerket:

Selv om vi ikke kan se at det er gitt uriktig svar på spørsmål fra selskapet, kan vi under en viss grad av tvil være enige med selskapet i at opplysningene som fremkommer i salgsdokumentasjonen samlet sett kan fremstå som misvisende og lite dekkende sett i forhold til selgers kjennskap til boligen. I en slik situasjon vil selgers

unnlatelse av å korrigere opplysningene etter vårt syn kunne medføre et brudd på den selvstendige opplysningsplikten. Selskapet kan vanskelig forventes å stille spørsmål til sikrede om noen av opplysningene som er gitt i salgsdokumentasjonen er uriktige.

Sekretariatet er dermed av den oppfatning at selger kan ha brutt sin opplysningsplikt overfor selskapet ved tegning av forsikringen, jf. fal. § 4-1.

Sekretariatet vurderte deretter om det forelå grunnlag for regresskrav mot selger etter fal. § 4-2. Sekretariatet la til grunn at det var ubestridt at selger var kjent med at det ikke var lagt drenering rundt boligen, og at selger ikke hadde korrigert opplysningene i salgsdokumentene. Sekretariatet bemerket at opplysningene gitt om dreneringen stammet fra selgers opplysninger til takstmann S, og at boligens drenering i stor grad fremsto som et skjult forhold for både megler og takstmann. På bakgrunn av selgers e-post til takstmann S med korrigerende av boligsalgsrapporten, kunne sekretariatet vanskelig se at unnlatelsen av å rette opplysningen om drenering kunne bero på en ren forglemmelse fra selgers side. Sekretariatet vurderte selgers skyldgrad, og påpekte:

Sekretariatet vil likevel bemerke at opplysningen om at deler av dreneringen var skiftet ble gitt til kjøper gjennom takstmannens boligsalgsrapport. Det er ikke kjent hva selger opplyste til takstmannen som ga bakgrunn for hans vurdering av at deler av dreneringen var skiftet. Dette har etter vår vurdering en viss betydning ved vurderingen av hvor mye selger er å legge til last.

Den anførte avkortingsgraden på 100 % er etter nemndspraksis forbeholdt de tilfeller hvor skyldgraden ligger mellom grov uaktsomhet og opp mot en forsettlig handling. Sekretariatet kan ikke se at dette er tilfellet i denne saken, og vil bl.a. peke på at den uriktige opplysningen fremkommer i boligsalgsrapporten. Selv om selger etter vår vurdering skulle ha rettet denne, kan vi vanskelig se at det medfører en så sterk grad av klanderverdighet på selgers side som anført av selskapet.

På bakgrunn av en konkret helhetsvurdering finner sekretariatet at selskapets ansvar i tråd med nemndspraksis kan reduseres med 50 %.

Sekretariatet fant videre grunn til å stille spørsmål ved om ikke selskapet skulle ha foretatt et fradrag for økt standard og forlenget levetid ved utmålingen av prisavslaget til kjøper. Et tilsvarende fradrag skulle dermed foretas i selskapets krav mot selger, jf. FinKN-2012-461.

Selskapet kunne i det vesentlige tiltre sekretariatets vurdering av selgers opplysningsplikt og skyldgrad, og aksepterte en avkortningsgrad på 50 %. Når det gjaldt selskapets tap, bemerket selskapet at det ble betalt fullt ut i henhold til pristilbud fra firma L ettersom selskapet var av den oppfatning at kjøper hadde en berettiget forventning om at den del av dreneringen som lå mot innredede rom i kjeller var utbedret. Selskapet var dermed av den oppfatning at det ikke skulle foretas standardhevingsfradrag.

Kjøpers advokat ba om at saken ble fremlagt for nemndsbehandling.

Finansklagenemnda Eierskifte bes ta stilling til hvorvidt det foreligger et brudd på selgers opplysningsplikt etter fal. § 4-1. I så tilfelle bes nemnda ta stilling til størrelsen på et eventuelt krav om regress mot selger, jf. fal. § 4-2.

Tidligere uttalelser:

2009-246 2009-247 2012-461