

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2015-090

27.2.2015

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Regress – ufullstendig svar på spørsmål i egenerklæringen – fal. §§ 4-1 og 4-2.

En leilighet i Oslo kommune, oppført i 1922, ble solgt "som den er" for kr 3.957.000 med overtakelse 1.12.12. Sikrede (selger) hadde i egenerklæringen krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var/hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig osv. i kjeller, og hadde kommentert "Mindre fukt i en bjelke som skyldes lekk takrenne som nå er reparert." Sikrede hadde i sin eiertid innlemmet kjelleren i leiligheten, og i den forbindelse innhentet rapport vedrørende fuktproblematikk. I rapporten ble det bl.a. frarådet å kle inn kjellerveggen, samt opplyst at dreneringen ikke fungerte. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktproblemer knyttet til kjelleren, og reklamerte over dette. Selskapet utbetalte kr 270.000 i tilknytning til kravet, og krevde 70 % regress av sikrede. Selskapet mente at sikrede ikke hadde overholdt sin opplysningsplikt overfor selskapet både ved å gi ufullstendige opplysninger i egenerklæringsskjemaet, og unnlate å opplyse om at veggene var kledd i strid med rapportens anbefaling. Sikrede avviste kravet. Han viste bl.a. til at arbeidet var utført av fagfolk, og at han hadde grunn til å tro at forholdene rapporten påpekte var ivarettatt. Han hadde ikke forstått det slik at det var nødvendig å drenere på nytt, og pekte på at det var svært vanlig med kjellerutbygginger i borettslaget, noe han ikke var kjent med hadde medført problemer knyttet til dreneringen. Nemnda mente at sikrede hadde forsømt opplysningsplikten sin, og selskapets regresskrav var således berettiget.

SKADE: kr 270.000.

SELSKAPETS REGRESS: 70 %.

Finansklagenemnda Eierskifte bemerker:

Leilighetens kjellerrom ble ombygget til beboelse i 2012 og leiligheten ble solgt umiddelbart etterpå. I en situasjon der det skjer en ombygning og renovering med sikte på salg, skjerpes selgers opplysningsplikt om svakheter og risikoforhold knyttet til de arbeider som han har foretatt. Slik nemnda ser det, gir selgers opplysninger – selv om de ikke er direkte feil – et klart misvisende bilde. Det er fremhevet at kjelleren er isolert etter TEK 10-normen samtidig som det ikke er opplyst at selger var frarådet å kle inn veggene slik det ble gjort. Det er også opplyst om at det er mindre fukt i en bjelke som nå er reparert, men ikke opplyst om fuktvandring i murveggen og årsakene til dette, slik det fremkommer i den rapport selger innhentet før arbeidene ble satt i gang. Etter nemndas oppfatning er dette vesentlige forhold ved eiendommen som selger burde gitt selskapet opplysning om da eierskifteforsikringen ble tegnet. Nemnda konkluderer med at dette utgjør et klart brudd på opplysningsplikten etter fal. § 4-1 første ledd og det er ikke grunnlag for å nedsette ansvaret etter analogisk anvendelse av § 4-2. Selskapet har bare krevet 70 % regress og gis etter dette medhold i kravet som utgjør kr 189.000.

Konklusjon: Selskapet gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Christian Fr Wyller (leder), Thalina Kofoed Skramstad, Ole Smedsrud, Claus Listerud, Thomas Iversen og Odd-Arne Eidsmo.

Saken gjelder hvorvidt selskapet har krav på regress fra sikrede (selger) etter utbetaling under sikredes eierskifteforsikring i International Insurance Company of Hannover Ltd.

Selskapets krav var opprinnelig på kr 270.000, som tilsvarte 100 % av selskapets utbetaling knyttet til det aktuelle forholdet. Regresskravet er senere redusert til 70 %.

Selskapet har begrunnet sitt krav med:

- at sikrede har gitt et ufullstendig svar på spørsmålet i egenerklæringen knyttet til kjennskap til problemer med fuktinnsig og problemer med drenering

- at sikrede har unnlatt å opplyse om at han var frarådet å kle inn veggene i kjelleren

Leiligheten i Oslo kommune ble solgt "som den er" høsten 2012. Kjøpesummen var kr 3.957.000 inkludert leilighetens andel av borettslagets fellesgjeld. Overtakelsen fant sted 1.12.12.

Leiligheten besto av 1. etg. og underetasje. I underetasjen var det trapperom, to soverom og bad/wc. Gården var oppført i 1922. Underetasjen var opplyst "nyutbygget" i 2012 i henhold til krav i TEK 10. Den var opplyst å holde en gjennomgående høy standard.

Det fremgikk videre av prospektet:

Leilighetens underetasje er isolert etter kravene i TEK 10 som gjelder fra 1/7-2011. Det innebærer blant annet 15 cm express isolasjon i gulv og 10 cm express isolasjon i yttervegg.

I egenerklæringsskjemaet hadde sikrede krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var/hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjelleren/krypkjeller og kommentert:

Mindre fukt i en bjelke som skyldes lekk takrenne som nå er reparert.

Sikrede hadde også krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til om det forelå skaderapporter utarbeidet de siste fem år, og det var kommentert:

Rutinemessig fuktkontroll ifm kjellerutbygging, se punkt 5 ellers ingenting.

Kjøper reklamerte til selskapet 11.2.13. Det fremgikk av reklamasjonen at det var avdekket vann i bod, og kulde og fukt i tak på badet.

Kjøper kontaktet selskapet 22.11.13 og opplyste om at malingen flasket av i det ene soverommet, at veggene var åpnet og det var avdekket store mengder sopp og fukt. Kjøper mistenkte feil ved utførelsen av utbyggingen.

Kjøper kontaktet firma M som foretok sopp- og fuktkontroll. I rapporten fremgikk det bl.a.:

Kjelleren i K gate 10 er i utgangspunktet ikke beregnet for å benyttes som boareal. Da bygningen ble oppført for ca. 90 år siden, ble det ikke foretatt tiltak som drenerer vekk vann langs grunnmuren eller som hindrer at vann under sålen trekkes kapillært opp gjennom gulvstøp og innvendige murvegger. Som følge av manglende fuktsikringstiltak før utbygging av kjelleren samt flere uheldige konstruksjonsdetaljer, har det oppstått soppskade i kjelleren.

Kjellervegger under terreng er i mange tilfeller både utsatt for fuktinnsig fra utsiden og kondensering på innvendig side. I utforete vegger der treverk eller annet organisk materiale ligger i kontakt med muren er det risiko for utvikling av skader forårsaket av mugg- eller råtesopp. Den naturlige uttørkingen av fuktighet som akkumuleres i en utelettet vegg er begrenset. Under slike forhold vil det ofte forekomme muggvekst i lukkede konstruksjoner. Dette vil kunne føre til en negativ innvirkning på innneklimaet ved at muggsopp sporer og andre forbindelser spres til romluften. I områdene som ble avdekket i kjelleren, ble det påvist fuktighet, mugglukst og muggsoppvekst i lukkede konstruksjoner.

Rapporten pekte på tre konstruksjonsmessige problemer med tiltaket: innredning av vegger under terreng uten at det var foretatt utvendig fuktsikring og drenering, 10 cm innvendig isolasjon uten at det var etablert utvendig isolasjon, samt bruk av forhudningspapp mot fuktig mur under terreng.

Kjøper engasjerte firma A som estimerte utbedringskostnaden knyttet til soppskaden til kr 412.750 eks. mva. Rapporten viste også til soppkontroll som sikrede, i samsvar med reglene i borettslaget, hadde fått utarbeidet i forbindelse med utbyggingen av kjelleren. Rapporten var vedlagt.

Det fremgikk av borettslagets utbyggingsregler at andelseierne, forut for utbygging av kjelleren, måtte få gjennomført fukt- og soppkontroll.

I den forbindelse hadde sikrede engasjert byggmester F som hadde utarbeidet rapport av 27.3.12. Sekretariatet forstår det slik at rapporten kun omfattet arealer som skulle bygges inn i sikredes leilighet. Av rapporten fremgikk det bl.a.:

I bodene til B og S, var bjelkelag i murverket normalt fuktig, og ingen spesielle bemerkninger.

Bod merket K:

Store forekomster av saltutslag på innsiden av grunnmuren i et stort område venstre siden mot gaten.

Forholdet oppstår med bakgrunn av fuktvandring i murverket, der salter og mineraler fremkommer på murens innside.

For øvrig store forekomster av mugg/svertesopp på gulv, og pappesker som var lager på gulvet utenfor det nevnte området.

...

Det ovenfor nevnte forholdet skyldes fuktvanding i murverket fra utsiden, og oppstått med bakgrunn av følgende:

- Defekter i lysgraver

- Terreng som heller inn mot murverket, etter synking fra gravearbeider.

- For øvrig har nok nedløpet til tider sprutet vann på veggen, under kraftig nedbør

Drenering og fuktbeskyttelse av grunnmuren fungerer ikke tilfredsstillende ut fra det nevnte, og bør vurderes som en oppgradering foretatt av BRL i fellesskap.

Bør vurderes og utføres av kyndig.

...

Anbefaler ikke å kle innsiden av grunnmuren under bakkenivået, men benytt en svært diffusjonsåpen malingstype, egnet for murverk som til tider kan utsettes for fukt.

Sikrede hadde oversendt rapporten til borettslagets styre forut for utbyggingen. Av e-posten fra sikrede fremgikk det bl.a.:

Sprutingen av vann på vegg, som det ellers snakkes om, antar jeg kan henge sammen med at et nedløpsrør langs skillet mellom K gate 12 er gått helt opp i en skjøt, som vi så på i går.

...

Jeg kan ellers ikke se noen andre årsaker til at fukten i grunnen her skulle være større enn ved andre steder i borettslaget. Både den nevnte bjelken og det beskrevne saltutslaget finnes ved den østlige delen av muren mot K gate, det vil si der vann fra det skadede nedløpsrøret kan treffe veggen, og vil treffe bakken.

...

Det er sprekker i den nest østligste lysgraven, og det kan virke som at grunnen utenfor det planlagte boligarealet er litt lavere (mer nedsunken?) enn omkringliggende grunn. Rapporten foreslår en "oppgradering foretatt av BRL i fellesskap". Jeg antar det må være opp til borettslaget å vurdere denne typen tiltak i en større sammenheng.

Rapporten var også sendt til byggefirmaet.

Selskapet tilskrev sikrede. Det ble vist til at selskapet mente sikrede hadde forsømt sin opplysningsplikt knyttet til fal. § 4-1 ved å ha gitt uriktige/ufullstendige opplysninger i egenerklæringsskjemaet under punktet om kjennskap til problemer med drenering osv. Selskapet opplyste at konsekvensen av dette var at forsikringsdekningen bortfalt i sin helhet, og at selskapet således ville foreta en avkortning på 100 % i forbindelse med selskapets utbetaling til kjøperne.

Selskapets takstmann besiktiget skaden. Under "Teknisk vurdering" fremgikk det:

Konstruksjonsfeil som følge av feil oppbygging som gir grobunn for soppvekst. Forskriftens generelle krav til beskyttelse mot fukt er dermed ikke opprettholdt. Kappilæroppslag i seg selv er helt ufarlig, Problemet oppstår når man bygger inn konstruksjonen, hvilket er gjort i dette tilfellet.

Utbedringskostnaden ble estimert til kr 267.447. Dette inkluderte ikke utbedring av utvendig drenering.

Selskapet fremsatte forlikstilbud på kr 270.000 for dette forholdet, men økte dette til kr 322.000 for å omfatte kravet knyttet til radon. Dette ble akseptert av kjøper.

Selskapet fremsatte krav om at sikrede innbetalte kr 270.000.

Sikrede avviste kravet. Hva gjaldt fukt –og sopprapporten fra byggmester F, forklarte han at den ble oversendt både borettslaget og byggefirmaet som sto for utbyggingen. Hva gjaldt anbefalingen om å ikke kle inn veggene på innsiden, festet sikrede seg ikke ved dette, da det på dette tidspunktet ikke var aktuelt å kle inn veggene. Dette ble senere endret for å tilfredsstille byggeforskriftenes krav til energisparing. Hva gjaldt avkrysningen i egenerklæringsskjemaet, så vurderte han det slik at rapporten ikke ga uttrykk for et "problem" ved dreneringen som han skulle opplyse om. Sikrede hadde også ytterligere bemerkninger til saken.

Selskapet opprettholdt kravet med samme begrunnelse som tidligere.

Sikrede klaget saken inn for sekretariatet for Finansklagenemnda. Det ble anført at sikredes avkrysning i egenerklæringsskjemaet ikke var uriktig, da han hadde krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med dreneringen, og at sikrede for øvrig ikke uaktsomt hadde forsømt opplysningsplikten. Det var vist til at sikrede i oversendelse av rapporten til borettslaget antok at noe av fukten skyldes et ødelagt nedløpsrør, og at oppgraderingen av dreneringen måtte være opp til borettslaget. Uansett var sikredes skyldgrad i den nedre del av uaktsomhetsbegrepet, og ga således ikke grunnlag for regress. Det ble opplyst at sikrede ikke hadde hatt problemer med fukt i sin eiertid etter utbedringen.

Hva gjaldt opplysningssvikt knyttet til at veggene var innkledd til tross for at dette var frarådet i fukt- og sopprapporten, så fant sikrede det uklart hvor han skulle ha opplyst om dette i egenerklæringen. Det ble også bemerket at sikrede stolte på at arkitekten og byggefirmaet sørget for fagmessig utførelse av arbeidet. Det ble vist til at rapporten fra byggmester F var fremlagt. Subsidiært ble det anført at selskapets regresskrav var for høyt. Det ble vist til FinKN-2012-078.

Selskapet fastholdt sitt krav. Det ble vist til at sikredes kommentar i egenerklæringen var så misvisende at den måtte anses som uriktig. Det ble vist til FinKN-2012-079. Uansett mente selskapet at opplysningen om dreneringen, samt at sikrede var frarådet å kle inn kjellerveggene, var omfattet av sikredes selvstendige opplysningsplikt.

Selskapet mente det var grunnlag for 100 % regress. Det ble vist til at skyldgraden var høy, da sikrede hadde hatt positiv kunnskap om risikopplysninger ved eiendommen uten å videreformidle dette til kjøper eller til selskapet. Det ble vist til FinKN-2011-453.

Sekretariatet vurderte det slik at sikrede ikke hadde gitt et fullstendig svar på spørsmålet i egenerklæringen knyttet til fukt i kjeller, dreneringsproblemer med videre, da det kun var opplyst om mindre fukt i bærebjelke, mens forholdet knyttet til dreneringen, som var påpekt i rapporten fra byggmester F, ikke var medtatt. Sekretariatet mente også at skyldkravet var oppfylt.

Sekretariatet kunne imidlertid ikke se at selger hadde brutt opplysningsplikten sin ved å unnlate å opplyse om at veggene var kledd i til tross for at byggmester F frarådet dette. Det ble vist til at det normalt skal mye til før sikrede har en selvstendig opplysningsplikt om et forhold, og sekretariatet vurderte det slik at selger ikke skulle ha opplyst om dette av eget tiltak. Det ble vist til at arbeidet

var utført av fagfolk, og at sikrede burde kunne forvente at oppbyggingen av veggene var forsvarlig utført.

Hva gjaldt regresskravets størrelse, mente sekretariatet at 100 % var for høyt, og at skyldgraden tilsa at regresskravet måtte settes vesentlig ned.

Selskapet opprettholdt at 100 % regress var berettiget og viste til FinKN-2012-461, 2011-453 og 2014-291. Selskapet var imidlertid villig til å sette ned kravet til 70 %, noe som utgjorde kr 189.000.

Sikrede hadde innsigelser til sekretariatets vurdering. Det ble vist til at det i rapporten var brukt ord som "bør" og "oppgradering", og at dette ikke kunne anses som et problem av en slik karakter at sikredes unnlatelse av å opplyse om det ble rammet av fal. § 4-1. Det ble videre vist til at det var vanlig med kjellerutbygginger i borettslaget og at sikrede ikke var kjent med at det hadde oppstått konkrete problemer tilknyttet dreneringen.

Sikrede fremla rapporter fra tre andre kjellerutbygginger, og påpekte at ingen av disse hadde nevnt at det var nødvendig å utbedre dreneringen dersom kjelleren skulle bygges ut. Kun den ene nevnte at utvendig drenering/fuktsikring kunne bedre forholdene, men sikrede mente dette måtte forstås slik at det var mulig å unngå dette ved å ta forholdsregler.

Selskapet avviste at rapportene fra de andre leilighetene var av relevans for denne saken.

Sikrede hadde ytterligere kommentarer til saken.

Finansklagenemnda Eierskifte bes ta stilling til hvorvidt selskapets regresskrav er berettiget, og i så fall ta stilling til kravets størrelse.

Tidligere uttalelser:

2014-291 2012-461 2012-079 2012-078 2011-453