

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-272

31.5.2017

Protector Forsikring ASA

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

Fuktskader – 77 år gammel drenering – opplysninger fra tidligere salg – innvirkning? – avhl. § 3-7.

Etter kjøpet av en enebolig fra 1939 i Rygge kommune for kr 4,65 mill. våren 2016, oppdaget kjøper samme sommer at det var problemer med fukt i kjelleren. Årsaken til fukten var en kombinasjon av manglende fuktsperre i gulv, manglende fuktsikring på deler av grunnmur, innkledde vegger, møblering inntil yttervegger, dårlig ventileringsfall mot grunnmur utvendig, samt at vann fra tak økte fuktbelastningen mot grunnmur. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at selger ikke hadde videreformidlet de opplysningene som selger selv hadde fått om fukt i kjelleren ved sitt eget kjøp av eiendommen kun 7 måneder tidligere. Selskapet avviste kjøpers krav og anførte at innvirkningskriteriet, uansett ikke var oppfylt på bakgrunn av dreneringens alder og de opplysningene som kjøper hadde fått. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 143.749 inkludert takstutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som følge av mangel etter avhl. § 3-7 knyttet til følgeskader av fukt i kjelleren.

Eneboligen er oppført i 1939. Da selger selv kjøpte eiendommen i 2015, ble det innhentet en boligsalgsrapport med verdivurdering. Det ble gjort et fradrag for elde og slitasje på kr 2,5 mill. Dreneringen ble gitt tilstandsgrad (TG) 2, med følgende vurdering:

Drenering

Beskrivelse: Ingen opplysninger om eventuell drensledning.

Vedlikehold ol: Søk med fuktindikator gir høyere verdier på nedre del av yttervegger i mur i kjeller.
Fuktmålinger med protimeter MMS og hammerelektrode i trepanel på wc i kjeller gir høye verdier.

Vurderinger: Tilstandsgrad gis for nedsatt kapasitet på eventuell drenering.

Merknad: Ytterligere undersøkelser anbefales av fuktproblemet i kjeller.

Det ble også opplyst om at det var feil fall mot grunnmur (TG 2), og at det var målt høye verdier av fukt i bod under trapp og på toalett i kjelleren. Utvendige kjellervegger og badevegger i kjelleren fikk TG 3, mens resterende vegger i kjelleren fikk TG 1. Gulvene i kjelleren fikk TG 2 og i prospektet ble det opplyst at det var målt fukt i gulvet med ulike verdier.

Da selger la eiendommen ut for salg 7 måneder senere i 2016, krysset selger av på "nei" på spørsmål om kjennskap til fukt i kjelleren.

I forbindelse med salget i 2016 innhentet selger en verdi- og lånetakst. Det ble gjort et fradrag på 26 % i verdien av boligen tilsvarende ca. kr 1 mill. for elde og slitasje. Fra verditaksten hitsettes:

Det ble registrert fuktsikring rundt deler av boligen, denne mangler topplst. I boden ble det registrert tegn til kapillærsug på panelen nær gulv. Med tanke på boligens alder samt ingen opplysninger om eventuelle oppgraderinger/fornyng av dreneringen er det naturlig å tro at dreneringen har nedsatt kapasitet pga. alder og slitasje. Det antas at det ikke er noen fuktsperre under dekket, da dette ikke var vanlig å benytte på byggeåret.

I salgsprospektet kjøper mottok, fremgikk bl.a. følgende:

Eiendomsmegler har anbefalt tilstandsrapport, selger har ikke ønsket å innhente tilstandsrapport. Dette innebærer at det er lite dokumentasjon på den tekniske tilstanden og kjøper anbefales å gjøre egne vurderinger og ta hensyn til dette i budgivningen.

Boligen ble solgt som den var for kr 4,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.4.16. Overtakelse fant sted den 1.5.16.

Kjøper har opplyst at leiligheten i kjelleren ble leid ut i august 2016. Etter kort tid meldte leietager fra om at veggene og kjelleren generelt var svært fuktig. Kjøper reklamerte til selskapet den 14.9.16 på sopp og råte i kjelleren.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann V hvor det ble konkludert med at det kunne være flere årsaker til fukt i kjelleren herunder manglende fuktsperre i gulv, manglende fuktsikring på deler av grunnmur, innkledde vegger, møblering inntil yttervegger, dårlig ventilering, fall mot grunnmur utvendig, samt at vann fra tak økte fuktbelastningen mot grunnmur. Utbedringskostnader ble anslått til kr 92.646.

Kjøper innhentet et pristilbud fra B datert den 7.12.16 på kr 118.500 for utbedring av innvendige fuktskader i kjelleren. Det ble betalt kr 3.995 for en avfukter.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger ikke videreformidlet opplysningene om fukt i kjelleren som selger selv fikk ved sitt eget kjøp av eiendommen.

Selskapet har anført at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selger ikke hadde opplevd fukt i kjelleren i sin eiertid og at en eventuell opplysningssvikt uansett ikke hadde virket inn på avtalen sett hen til alder på dreneringen og de forventingsdempende opplysningene som ble gitt om dreneringen i salgsdokumentasjonen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen har eiendommen en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selgeren på salgstidspunktet "*kjente eller måtte kjenne til*", og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Denne bestemmelsen har som tilleggsvilkår for mangel at unnlatt opplysning kan antas å ha virket inn på kjøpet, for eksempel ved at kjøpesummen ville ha vært lavere dersom fulle opplysninger var blitt gitt.

Selgeren kjøpte eiendommen syv måneder forut for salget i den foreliggende saken. Da selger kjøpte eiendommen, var det utarbeidet og fremlagt en boligsalgsrapport med verdivurdering. I rapporten var det gitt flere negative opplysninger om dreneringens tilstand og fukt i kjelleren. Da eiendommen ble lagt ut for salg i denne saken, var det innhentet en verdi- og lånetakst. Det fremgår av salgsprospektet at eiendomsmegleren hadde anbefalt at det ble innhentet en tilstandsrapport, men selger hadde ikke ønsket å innhente slik. Av denne grunn var det opplyst å være lite dokumentasjon på den tekniske tilstanden, og kjøper ble anbefalt å gjøre egne vurderinger samt hensynta dette ved inngivelse av budet. I den innhentede verdi- og lånetaksten var det blant annet opplyst at det var registrert fuktsikring rundt deler av boligen, men at denne manglet topplst, at det var registrert tegn til kapillærsug på panelen nær gulv i boden samt at det

ut fra dreneringens alder og slitasje var naturlig å anta at den har nedsatt kapasitet. Det ble også antatt at det ikke er noen fuktsperre under dekket da det ikke var vanlig på oppføringstidspunktet.

Flertallet, Nygaard, Skramstad, Olsen og van der Lagen-Larsen, bemerker at da selger kjøpte boligen syv måneder før salget til kjøper i foreliggende sak, forelå det en boligsalgsrapport med en noe mer detaljert redegjørelse for fuktproblematikken i kjelleren. Denne boligsalgsrapporten var det ikke opplyst om ved videresalget, noe det hadde vært en fordel om selger hadde gjort. Flertallet kan likevel ikke se at en eventuell mangelfull opplysning om dreneringens tilstand og omfanget av fuktproblematikken i kjelleren, kan antas å ha innvirket på kjøpet slik denne saken ligger an. Flertallet viser til at det var gitt flere risikoopplysninger om dreneringen og fukt i kjelleren selv om detaljeringsnivået ikke var så høyt som ved denne selgerens kjøp av eiendommen. Det var likevel den samme drenerings- og fuktproblematikken som var berørt i begge rapportene. Kjøpers forventning ut fra opplysningene ved salget var at dreneringen var 77 år gammel, og det var følgelig påregnelig at det ville påløpe utgifter i denne forbindelse. I salgsprospektet var det også opplyst om at det ikke var innhentet tilstandsrapport, noe megler hadde anbefalt, og kjøper var ved dette oppfordret til å gjøre egne vurderinger og hensynta risikoen ved budgivningen.

Flertallet finner etter dette at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Mindretallet, Asak Oftedahl og Sørli, legger til grunn at selger ved å ikke opplyse om fuktskadene som var konstatert i boligsalgsrapporten da han kjøpte huset syv måneder tidligere, har tilbakeholdt informasjon som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7. Spørsmålet er følgelig om informasjonen selger ikke videreformidlet kan antas å ha virket inn på kjøpet. Det følger av retts- og nemndspraksis at det er selgeren som har bevisbyrden for at en tilbakeholdt eller uriktig opplysning ikke har innvirket på kjøpet. Det er en presumpsjon for at innvirkningskriteriet er oppfylt når selger holder tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen med mindre disse er av uvesentlig karakter. Mindretallet bemerker også at "*kan antas*" gir anvisning på et lavt beviskrav.

Etter mindretallets syn er det en sentral forskjell på den alminnelige risiko som det medfører at dreneringen har gått ut på levetid, og konkrete opplysninger om konstaterte fuktproblemer i kjelleren. Mindretallet finner støtte i salgsdokumentasjonen for at de konkrete risikoopplysningene var egnet til å innvirke på verdifastsettelsen, idet aldersfradraget i boligsalgsrapporten, hvor konkrete opplysninger om fuktproblemer i kjelleretasjen fremkom, var satt til 2,5 millioner, mot litt over 1 million i verdi- og lånetaksten som lå til grunn ved overdragelsen til klager. Mindretallet anser det for øvrig sannsynlig, basert på selgers handlemåte, at de negative opplysningene ble tilbakeholdt fordi de ble antatt å kunne få betydning for hva kjøpere var villig til å betale for eiendommen.

Etter mindretallets syn foreligger det på denne bakgrunn en mangel etter avhl. § 3-7.

Uttalelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).