

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-497

1.9.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Flere forhold – synlig sprekk i grunnmur – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1987 i Alta ble solgt "som den er" for kr 3.640.000 ved kjøpekontrakt av 30.10.13. Etter overtakelsen ble det avdekket en rekke forhold ved eiendommen, bl.a. vanninntrenging i garasjen, sprekk i boligens grunnmur, manglende lufting av takkonstruksjonen, m.m. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side og at forholdene samlet sett medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet. Selskapet avviste imidlertid kjøpers krav under henvisning til at selger ikke hadde kjent til de anførte forhold. Videre var selskapet av den oppfatning at de anførte forhold ikke utgjorde noe vesentlig avvik fra forventbar stand. Nemnda kom til at sprekk i grunnmur utgjorde en mangel, men at det for øvrig ikke forelå mangelsansvar for selskapet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader for vanninntrenging i garasje kr 65.725, terrassemur og sprekk i boligens grunnmur samlet kr 226.565, manglende lufting av takkonstruksjon over inngangsparti og manglende byggemelding kr 18.750, manglende lufting av avløpsledninger kr 25.000, brudd på vannrør kr 12.200.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Saken omfatter følgende forhold:

1. Vanninntrenging i garasje
2. Terrassemur og sprekk i boligens grunnmur
3. Manglende lufting av takkonstruksjon over inngangsparti og manglende byggemelding
4. Manglende lufting av avløpsledninger
5. Brudd på vannrør

Boligen var opplyst oppført i 1987, og i selgers egenerklæring ble det opplyst at selger kjøpte boligen samme år. I verdi- og lånetaksten ble det bl.a. opplyst følgende:

Bygningsmessig standard er som fra byggetiden. Boligen fremstår som generelt godt vedlikeholdt.

Det ble foretatt et fradrag for alder og utidsmessigheter på kr 655.000 i verdi- og lånetakstens verdiberegning.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3.640.000 ved kjøpekontrakt datert den 30.10.13, og overtatt av kjøper 27.2.14.

1. *Vanninntrenging i garasje*

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at garasjen var fra 1990, samt følgende:

Garasjebygg oppført på støpt plate på mark. Trebindingsverk og Leca yttervegger, som er uisolert. Taket er saltak tekket med betongstein. Vippeport med automatikk. Innlagt strøm med lys og stikk.

I selgers egenerklæring ble det krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak, med følgende kommentar:

Litt vann innsig om våren (av og til).

Etter overtakelse oppdaget kjøper at omtrent halve garasjegulvet var dekket med vann og is etter mildvær i mars, og reklamerte til selskapet.

Kjøper innhentet skadetakst fra firma S, hvor følgende fremgikk:

Vanninnsig på golv. Saltutslag på lecamur. Oppsprekking i mur i garasje og støttemur utvendig i forlengelse av garasjemur. Grunnmursplate dekker ikke over upusset del av utvendig grunnmur. Støttevegg ikke pusset på synlig del av jordband og heller ikke under jordbandet og ned til og med sålen. Utvasking under betonggolv synlig på motstående langvegg ift. innsig. Drenering (-srør) utover ovennevnte neppe utført.

Det ble anbefalt å montere drenering, rengjøre og slemme lecamur, montere grunnmursplast og fylle ny kult til samlet kr 47.375 inkl. mva. Firma S la til grunn rigggkostnader på kr 28.125 for både garasje og støtte for terrasse.

Kjøper innhentet videre et pristilbud på arbeidet fra håndverker GS på kr 65.725 inkl. mva.

Selger har forklart til selskapet at vanninnsiget varierte fra år til år, og at de aldri hadde opplevd så store mangler som kjøper oppdaget etter overtakelse.

Kjøper innhentet en uttalelse fra naboen som uttalte at selger hadde vært plaget med vann på garasjegulvet, særlig om våren. Det ble i tillegg lagt ved bilder av drenshull i garasjen.

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at vanninnsiget kjøper avdekket ikke samsvarer med selgers opplysning i egenerklæringen om vanninnsig på våren av og til.

Det ble fremsatt krav om prisavslag lik pristilbudet på kr 65.725, jf. avhl. § 4-12 annet ledd.

Selskapet har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7, og vist til at selger opplyste om vanninnsig i garasjen i egenerklæringen.

2. Terrassemur og sprekk i boligens grunnmur

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst følgende:

Grunn og fundamenter, generelt

Betongsåle, antar fundamenter til faste eller komprimerte masser.

Vegger mot grunn

Grunnmur i Leca, innvendig dels påforet med " og isolert med 5 cm mineralull.

I selgers egenerklæring ble det krysset av for "nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Etter overtakelsen innhentet kjøper innhentet skadetakst fra firma S hvor det ble uttalt følgende:

Samtidig ble det registrert følgende lett synlig på boligen: sprekk og utglidning i overgang mot boligens grunnmur. Dyttet glava mineralullisolasjon, kanskje for å unngå trekk i vegg mot bolig? Ingen armering synlig i overgang mur mot bolig.

Støttesøyle for tak og terrasse vridd i overkant og sannsynligvis satt seg noe ned på grunnmursvegg/fundament, da vegg har sluppet innfesting i boligens grunnmur og seget ut.

Terrassen i 1. etg. har seget etter i ytre del/hjørne ved aktuelle søyle.

Foreslåtte utbedring var å sikre bæresøyle og etablere ny armert lecamur med sikker overgang til grunnmur for samlet kr 50.375 inkl. mva. Som nevnt ovenfor la Firma S til grunn riggekostnader på kr 28.125 for både garasje og støtte for terrasse.

Håndverker GS tilbød seg å utføre utbedringsarbeidet nevnt i rapporten til firma S til kr 89.065.

Videre ble det innhentet takstrapport datert 16.9.14 hvor det ble estimert kr 125.000 inkl. mva. for slemming av grunnmur. Utbedring av sprekk i grunnmur ble anslått til kr 12.500 inkl. mva.

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at hverken takstmann eller selger opplyste om sprekker i forbindelse med salget. Kjøper påpekte at det var snø på overtakelsestidspunktet og at den utvendige sprekken ikke var synlig.

Det ble fremsatt krav om prisavslag på samlet kr 226.565 (kr 89.065 tilbud håndverker GS, kr 125.000 for slemming av grunnmur, kr 12.500 for utbedring av sprekk), jf. avhl. § 4-12 annet ledd.

Selskapet har bl.a. anført at sprekken var synlige og ikke kunne anføres som mangel jf. avhl. § 3-10, og viste til bilder i prospektet.

3. *Manglende lufting av takkonstruksjon over inngangsparti og manglende byggemelding*

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst følgende:

Boligen er utvidet med nytt inngangsparti i 1998.

(...)

Takkonstruksjoner

Yttertak som saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av stål.

I selgers egenerklæring ble det krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/garasje/fasade og opplyst om litt vanninnsig på våren. Videre krysset selger av for "nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om ufaglærte personer har utført innvendige og/eller utvendige arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som tømmer, murer eller lignende?

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at inngangspartiet ikke var byggemeldt og at det manglet lufting i takkonstruksjonen.

I takst av 16.9.14 ble det bemerket følgende om inngangspartiet:

Kondens-/vann i raftekaske gir råteskadde bord. Glatt takstein uten snøsikring. Skadde takstein, utette takrenner. Sannsynligvis utilstrekkelig lufting av takkonstruksjon med påfølgende isdannelse i gradrenner, fører til belastning og skader på takstein og takrenner. Anslått utbedring kr 15 000,- eks. mva.

I selgers forklaring til selskapet ble det bl.a. opplyst følgende:

Endring av tak over inngangsparti ifht. opprinnelig tegning, ble gjort tidlig i byggeprosessen høsten 1986. Denne endringen ble utført i full forståelse med Alta kommune, noe ansvarshavende for bygget ordnet med. Han er dessverre gått bort for noen år siden, men Alta kommunes byggekontrollør fra 1987 jobber enda i kommunen og kan sikkert bidra med oppklarende informasjon.

(...)

Altså, det er ikke foretatt endring av tak over inngangsparti etter at boligen ble bygget vinteren 86/87.

Kjøper har fremlagt en e-post fra kommunen hvor det ble bekreftet at det ikke var fremmet søknad eller gitt tillatelse til tilbygg på den aktuelle eiendommen.

Kjøper har anført at selger kjente eller måtte være kjent med manglende byggesøknad og manglende lufting i takkonstruksjonen, jf. avhl. § 3-7. Det ble fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene på kr 18.750, jf. avhl. § 4-12 annet ledd.

Selskapet har anført at selger ikke har brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til selgers forklaring knyttet til oppføringen av inngangspartiet og at det ikke kunne legges til grunn at selger måtte være kjent med manglende byggesøknad. Videre har selskapet anført at selger ikke var kjent med manglende lufting, og at det uansett ikke hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-7.

4. *Manglende lufting av avløpsledninger*

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst følgende vedrørende sanitærinstallasjoner:

Det meste av ledningsnettets vann, kloakk og drenering er fra byggetiden og ikke nærmere vurdert.

I selgers egenerklæring ble det krysset av for "nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er feil ved/vært kontroll på vann/avløp?

Etter overtakelsen innhentet kjøper takstrapport hvor det ble uttalt følgende:

Lufting av avløpsledninger kunne ikke påvises ved befarings. En test av avløpsfunksjonen ved samtidig bruk av avløp fra flere avløpsrør til samling i sluk/vertikalt nedløp på vaskerom i 1. etg, førte til at vannet kom opp av sluk. Dette er også et symptom på manglende avlufting.

Avløp og lukt. Ut fra beskrivelse av luktforløp og vansker med avløp, ble det forsøkt funnet kloakkavlufting på anlegget. Ved en visuell befarings, ble det ikke funnet lufteør innvendig, i eller gjennom takkonstruksjoner. Er mulig årsak til lukt. Anslått utbedring kr 20.000,- eks. mva.

Kjøper har anført at selger måtte ha vært kjent med feilen, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at vann kom opp av sluket ved bruk av flere avløpsrør og at lukten var godt merkbar.

Det ble fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene på kr 25.000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har anført at det ikke forelå noen opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. § 3-7.

5. *Brudd på vannrør*

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det tidligere hadde vært vannlekkasje i boligen i selgers eiertid. Det ble innhentet takstrapport hvor følgende fremgikk:

Berørte rom med registrerte vannspor/skader/mangler, skriver seg sannsynligvis fra tidligere lekkasjer.

(...)

Etter mange nedfuktinger av sponplate, blir plata porøs og til slutt sitter ikke listverk fast. Listverk rundt to dører er misfarget. Belegg på matbod mangler fortsatt, golvmaling dels løsning og limrester er ikke fjernet.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 12.200 inkl. mva.

Selger forklarte til selskapet at det hadde vært to tidligere lekkasjer, som begge hadde blitt utbedret av fagfolk.

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at takstmannen fra villaforsikringen hadde vært i boligen i selgers eiertid, og at takstmannen opplyste at det ikke ble foretatt noen utbedring av skadene.

Det ble fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene på kr 12.200, jf. avhl. § 4-12 annet ledd.

Selskapet har anført at selger ikke har brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger ikke har opplysningsplikt om tidligere forhold som man har grunn til å tro er tilfredsstillende utbedret.

6. *Samlet vesentlighetsvurdering, jf. avhl. § 3-9 andre punkt.*

Kjøper har anført at feilene samlet sett medfører at boligen er i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at de totale utbedringskostnadene på kr 348.240 utgjorde 9,6 % av kjøpesummen, som måtte anses som et tilstrekkelig kvantitativt avvik.

Kjøper har fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene på kr 348.240 jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har anført at det ikke foreligger vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Reklamasjonen gjelder flere forhold. Nemnda er enig med kjøperne i at selgeren må ha kjent til sprekken i muren, og at den skulle ha vært opplyst før salget. Nemnda legger vekt på at sprekken er omtalt som lett synlig i skadetaksten etter kjøpet. At forholdet omfattes av opplysningsplikten, følger også av at skjema for egenerklæring spør uttrykkelig om kjennskap til sprekker i mur. Selgeren har her krysset av for "nei", noe nemnda finner vanskelig å godta som korrekt uttrykk for hva selgeren må ha kjent til. Nemnda kan derimot ikke legge til grunn at kjøperne må ha eller burde ha oppdaget sprekken før kjøpet. Selv om kostnadene til utbedring har vist seg å være relativt beskjedne, mener nemnda at sprekken kunne ha fremstått som alvorlig for kjøperne før kjøpet. Manglende opplysning om denne kan derfor antas å ha virket inn på kjøpet. Det foreligger mangel etter avhl. § 3-7. Sakens dokumenter inneholder flere forskjellige beløp for kostnader til utbedring av sprekken. Nemnda finner ikke grunn til å gå høyere enn den laveste taksten, som er på kr 12.500. Kjøperne tilkjennes dette beløpet som prisavslag. Nemnda nevner at det ikke anses dokumentert at andre påberopte feil ved mur og fundament utgjør mangler ved boligen.

Nemnda finner ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selgeren har forsømt sin opplysningsplikt om andre forhold som omfattes av reklamasjonen. Selger opplyste om vann i garasjen. Selv om omfanget kanskje er større enn selgerens opplysning kunne tilsi, er selgerens opplysning egnet til å sette kjøperne på sporet av et mulig problem. Nemnda har ikke avgjørende holdepunkter for å si at selgeren har underkommunisert problemet på en måte som innebærer at opplysningsplikten er forsømt. Taket over inngangspartiet har etter opplysningene vært slik det er helt siden selgeren overtok huset som nytt i 1987. Nemnda kan ikke legge til grunn at selgeren må ha kjent til at inngangspartiet ikke er godkjent slik det er utført, og at det eventuelt heller ikke er utført forskriftsmessig. At en vegg senere er blitt flyttet er, slik nemnda forstår saken, et annet forhold, som ikke i seg selv har sammenheng med den feilen ved taket som det er reklamert over. Manglende lufting av avløpsledning og lukt som følge av dette er heller ikke noe selgeren nødvendigvis må ha kjent til. Brudd på vannrør hadde forekommet tidligere, men selgeren kunne gå ut fra at problemet var utbedret, slik at tidligere brudd ikke var omfattet av opplysningsplikten.

En samlet vurdering etter avhl. § 3-9 andre punktum av om eiendommen ved kjøpet var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, må ta utgangspunkt i

relevante kostnader til utbedring av upåregnelige feil og svakheter ved eiendommen. Kostnader til utbedring av muren teller med. Problemet med vann i garasjen teller ikke med siden det var opplyst om et slikt problem før salget. Nemnda kan ikke se at det i saken er dokumentert relevante kostnader i en slik størrelsesorden at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum kan være oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).