

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-501

13.7.2018

Protector Forsikring ASA

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

Fukt- og råteskader i kjeller – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig på Løten oppført i 1935 ble solgt "som den er" for kr 685 000 og overtatt av kjøper 1.10.16. Ved salget var det bl.a. opplyst at boligen fremsto med eldre standard fra byggeåret, og at det under deler av boligen var blindkjeller uten adkomst. Selger opplyste at det var fukt i kjelleren, og terrengforhold, grunn/fundamenter og drenering ble gitt TG 2 og TG 3 i tilstandsrapporten. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en luke som førte ned til blindkjelleren. Det ble da avdekket at gulvet i gangen og inngangspartiet var råttent og manglet bæring. Fagkyndig avdekket blant annet at skadeårsaken var innestenging av fuktfordamping fra grunnen, samt fuktighet i krypkjeller over lengre tid. Sopp- og råteskader var etablert. Kjøper anførte at det forelå brudd på opplysningsplikten og at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avviste kravet, og anførte at det ikke var holdepunkter for at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at skadene som var avdekket heller ikke var upåregnelige ut fra de opplysningene som var gitt i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag på kr 139 005, samt krav om erstatning på kr 6 565.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av fukt- og råteskader er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig på Løten oppført i 1935.

I salgsprospektet ble eiendommen blant annet beskrevet som en *"eiendom med landlig og skjermet beliggenhet"*. Videre var det opplyst at *"dette er en bolig som har blitt benyttet til fritidseiendom, men er registrert som enebolig"*.

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

Fundamentert med støpt sparesteins grunnmur. Trebindingsverksvegger med stående utvendig panel. Trebjelkelag i etasjeskillere.

Det var også utarbeidet en tilstandsrapport hvor det ble opplyst at boligen fremsto med *"eldre og byggeårets standard"*, samt at *"tilstanden generelt på boligen ansees som normal i forhold til alder og bruken, og det må påregnes diverse vedlikehold/oppgraderinger"*. Under punktet *"bebyggelsen"* stod følgende:

Enebolig antatt bygd rundt 1935 med blindkjeller, kjeller, 1- og 2. etasje og kryploft.

...

Det er trebjelkelag i etasjeskillere.

Under punktet *"terrengforhold – Utendørs"* fremgikk:

Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra boligen - rundt hele boligen, med fare for fukt/ overvann mot grunnmur. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/ grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

Forholdet ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Under punktet "*Grunn og fundamenter – enebolig*" var det gitt ytterligere opplysninger om kjelleren:

Det er kjeller med adkomst fra luke i kjøkkengulv og utvendig overbygd trapp. Blindkjeller uten adkomst under deler av boligen.

...

Blindkjeller uten adkomst- anbefales etablert kontrollmulighet. Dårlig ventilering av blindkjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ingen opplysninger om radon. TG 3: Ingen utlufting/ventiler i kjeller. Dårlig ventilering av blindkjeller.

Dreneringen var vurdert til TG 3, med følgende informasjon:

Drenering antatt fra byggeår som har utgått brukstid. Tilstandsgrad 3 er satt ut i fra observert tilstand/alder og opplysninger om drenering i forhold til normal levetid på befaringstidspunkt. Det er fukt og fuktgjennomslag etter opptak av fukt i kjeller på befaring.

Selger krysset av for "*ja*" på spørsmål om kjennskap til "*drenering, fuktinnsig, fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg./krypkjeller?*". I tillegg opplyste selger at det "*forekommer fukt i kjelleren*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 685 000 ved kjøpekontrakt datert 20.9.16, og overtatt av kjøper 1.10.16.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen en luke fra kottet under trappen og ned til blindkjelleren. Luken ble ødelagt da kjøper åpnet den. Kjøper avdekket også at gulvet i gangen og inngangspartiet var råttent og manglet bæring. Kjøper henvendte seg etter dette til takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapport til salget for selger. Han kom på befaring og utarbeidet en skaderapport. Det hitsettes fra rapporten:

Årsaken til de betydelige råteskader i trebjelkelag i etasjeskiller, er etter min vurdering innestenging av fuktfordampning fra grunnen og fuktighet i krypkjeller over lengre tid. Fuktigheten har satt seg i treverk/trebjelkelag og betydelig med sopp-råteskader er etablert.

Han beskrev også i rapporten at "*tilstanden på skadet del er etter min vurdering totalskade*". Videre skrev han om skadeomfanget:

Det er betydelig skadeomfang med råteskader i trebjelkelaget i skadet del, og trebjelkelaget i etasjeskiller må etter min vurdering skiftes ut. Det er malte tregulv. Skadet gulv er på til sammen 26 m².

Utbedringskostnaden var beregnet til kr 139 005 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Deler av kjelleren var i tilstandsrapporten beskrevet som en blindkjeller uten adkomstmuligheter. Derfor ble den ikke undersøkt av takstmann og selger hadde ikke korrigert disse opplysningene. Kjøper anførte også at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Utbedringskostnadene utgjør 20,29 % av boligens kjøpesum, og skadene var alvorlige, og måtte utbedres for å forhindre at kjøper trakk igjennom gulvet.

Det ble fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 139 005, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnadene til takstrapport på kr 6 565.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke var kjent med forholdene. Det var ingen holdepunkter for at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. På bakgrunn av opplysninger gitt i salgsdokumentene kunne det ikke være upåregnelig med funn av ytterligere råteskader i boligen. Det foreligger derfor ikke noe misforhold mellom den

påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget. Det foreligger ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom frem til at det var gitt en uriktig opplysning om manglende adkomst til blindkjeller, jf. avhl. § 3-8, men at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Forholdet utgjorde heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., ettersom det var gitt risikopplysninger om kjelleren i forkant av salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet de avdekkede fukt- og råteskadene. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til den aktuelle omstendighet. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og dens vurdering er følgelig basert på sakens dokumenter. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de nevnte fukt- og råteskadene. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da det er gitt en uriktig opplysning om eksistensen av luken til blindkjelleren. Som fremholdt av sekretariatet, må en opplysning være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen, for at den kan anses å være en uriktig opplysning i avhl. § 3-8s forstand. I tillegg er det et vilkår at den uriktige opplysningen må ha innvirket på kjøpsavtalen. Det er i salgsdokumentasjonen opplyst at den aktuelle delen av kjelleren er en blindkjeller uten adkomst. Dette er en uriktig opplysning da kjøper har avdekket at det er en luke ned til denne delen av kjelleren. Nemnda kan imidlertid ikke se at den uriktige opplysningen har innvirket på kjøpsavtalen. Det vises til de opplysningene som ble gitt om eiendommen i salgsdokumentasjonen. Blant annet var det opplyst om at grunnforholdene medførte en fare for fukt/overvann mot grunnmuren. Dreneringen var fra byggeåret (1935), og det var opplyst om fukt i kjeller, samt dårlig ventilasjon. Både dreneringen og ventiler i kjelleren er vurdert til tilstandsgrad 3. Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper ikke har anført dreneringen som en mangel, men det er i salgsdokumentasjonen gitt flere opplysninger som tilsier at det foreligger en risiko for fukt i kjelleren. Takstmannen har beskrevet skadeårsaken som en kombinasjon av fukt i kjelleren og dårlig ventiler. Slik nemnda ser det, er følgelig skadene en konsekvens av de risikopplysningene som ble gitt forut for salget, og det var påregnelig for kjøper å måtte foreta oppgraderinger av boligen på disse punkt som følge av det totale opplysningsbildet som var gitt. Nemnda er etter dette kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering. Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Nemnda finner det hensiktsmessig å ta utgangspunkt i de prisestimatene som er innhentet av kjøpersiden, hvor det er opplyst at de nødvendige kostnadene for å utbedre fukt- og råteskadene utgjør over 20 % av boligens kjøpesum. Nemnda legger uten nærmere drøftelse dette til grunn.

Når det gjelder den kvalitative vurderingen, viser nemnda til de risikoopplysningene som ble gitt ved salget og hvor blant annet dreneringen og ventileringen i kjelleren var gitt tilstandsgrad 3. Nemnda er enig med sekretariatet i at dette innebærer at terskelen for når det i lovens forstand foreligger en vesentlig mangel, heves noe. Det var påregnelig for kjøper – ut fra det totale opplysningsbildet ved salget – at det var et større oppgraderingsbehov i kjelleren. I denne forbindelse vises også til at boligen er oppført i 1935, og det var ikke opplyst at det var foretatt utbedringsarbeider av verken dreneringen eller kjelleren etter dette. I tilstandsrapporten for boligen var det under punktet om *"Konklusjon tilstand"* opplyst at boligen *"fremstår generelt med eldre og byggeårets standard"*. For øvrig var det i tilstandsrapporten opplyst om at blindkjelleren ikke var kontrollert, og det var anbefalt at det ble etablert kontrollmulighet. For kjøper indikerte dette en usikkerhet, særlig sett i lys av at det var opplyst om fukt i den del av kjelleren som var undersøkt. Selv om utbedringskostnadene er store, finner ikke nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstanden som kjøper kunne regne med.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).