

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-795

1.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

28 år gammel drenering – opplysninger fra tidligere salg – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1989 i Notodden kommune ble solgt "som den er" for kr 2,855 mill. ved kontrakt datert 17.7.17. Det ble opplyst i egenerklæringen at boligen hadde fuktmerker på mur i kjellerboden, og i tilstandsrapporten ble dreneringen gitt TG 2. Kjøper avdekket etter overtakelsen fukt i yttervegger i kjeller og innhentet salgsdokumentene fra forrige salg. Her var det opplyst om fuktinntrengning i kjeller og antatt svekket drenering. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysningene fra forrige salg, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet og anførte at opplysningene fra forrige salg i 2015 ikke var noe annet enn hva kjøper hadde blitt opplyst om ved nåværende salg i 2017. Selskapet anførte videre at forholdet heller ikke utgjorde en vesentlig mangel, sett hen til alder og risikoopplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader på kr 272 125 inkl. mva. samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av fuktskader/feil ved drenering, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1989. I tilstandsrapport utarbeidet i tilknytning til salget opplyste takstmann H. innledningsvis at han ikke hadde gjennomgått selgers egenerklæringsskjema. Videre fremgikk det under punktet "*drenering*:"

Det var ikke indikasjon til fukt i under etg. TG:2

Punktet "*rom under terreng*" ble i tilstandsrapporten gitt TG 2, med opplysning om at utføring av yttervegg under terreng var å anse som en risikokonstruksjon, men at det ikke var indikasjon til fukt.

Selger hadde på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til "*om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?*" svart "*ja*", og opplyst:

Fuktmerker på mur kjellerbod, men har ikke vært noe problem

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 855 000 ved kjøpekontrakt datert 17.7.17. Overtakelse fant sted den 13.8.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelse fukt i yttervegger i kjeller. Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann L., som også utarbeidet boligsalgsrapporten ved forrige salg i 2015. I skaderapporten til takstmann L. fremkom:

Vanninntrenging og fukt ble oppdaget av kjøper ca 29.08-2017 da de rev deler av hunderom for å innrede dette til soverom. Det ble registrert en del fukt på gulv da de rev belegget samt en del kalkutslag og fukt på

vegger da overflatene på veggen ble revet. Det ble også registrert fukt i utlektet reisverkkonstruksjon på innsiden av muren i samme rom.

På befaring 22.09.2017 ble det utført befaringer i hunderom med supplerende fuktmålinger, da ble det indikert store fuktavvik, tilknyttet hunderom og en bod i motsatt side av bygning. Fuktmålinger gjort på vegg og gulv. Som vist på foto er det tydelige fuktmerker i betong, samt indikert forhøyede verdier målt med fuktmåler på befaring.

I tilstandsrapport til (Takstmann H.) står det anført at egenerklæringsskjema ikke er gjennomgått, dette anses å være en svikt i rutiner til takstmann, og bidrar til å gi misvisende/manglende informasjon til nye eiere.

Utbedringskostnader ble av takstmann L. estimert til kr 271 125 inkl. mva.

Kjøper innhentet boligsalgsrapporten fra forrige salg i 2015, hvor takstmann L. hadde oppgitt:

Grunn og fundamenter generelt (TG 2)

Det er registrert noe fuktinntregning i hjørne på bod i kjeller med salt, kalkutslag og fuktskjolder.

...

Drenering (TG 2)

Det er registrert noe fuktinntregning i hjørne på bod i kjeller, dette kan tyde på noe svekket dreneringsevne

...

Noe fukt og kalkutslag er registrert på murkonstruksjoner. Kontroll av drenering er meget begrenset.

...

Gulv på grunn (TG 2)

Noe kapilært fuktopptrekk fra utvendig vegger antatt pga svekket drenering.

Tidligere eier hadde i egenerklæringen fra opplyst 2015 om:

fuktmerker i kjellerbod, men har ikke vært noe problem

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og vist til at selger ved sitt kjøp av boligen i 2015 hadde fått opplysninger om fuktproblematikk som følge av tegn til svekket drenering. Når eiendommen ble videresolgt, skulle disse opplysningene ha blitt videreformidlet til kjøper. Kjøper var av den oppfatning at risikobildet gitt i 2015 oversteg det som ble gitt i 2017, og viste særlig til at under punktet "*drenering*" i tilstandsrapporten fra 2015 var det opplyst at fuktinntregning i bod kunne tyde på "*noe svekket dreneringsevne*".

Kjøper anførte videre at eiendommen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene utgjør 9,5 % av kjøpesummen, og det er ikke gitt risikoopplysninger som tilsa at de avdekkede feilene var påregnelige. Kjøper har krevd prisavslag for utbedringskostnadene på kr 272 125 inkl. mva. samt forsinkelsesrente fra den 28.12.17, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selger hadde krysset av "*ja*" for kjennskap til "*problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren*" og opplyst om synlige fuktmerker på muren i kjellerboden. Dette var de samme opplysningene som ble gitt ved salget i 2015, herunder også TG 2. I tilstandsrapporten fra 2017 var det uansett opplyst at takstmann ikke hadde lest selgers egenerklæringsskjema. Selskapet anførte at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det var gitt en rekke risikoopplysninger knyttet til drenering og fukt, og det måtte ha fremstått som påregnelig med utbedring av forholdet. Det var også opplyst at utforinger av yttervegg under terreng var å betegne som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet bemerket at det kunne stilles spørsmål ved om ikke opplysningene gitt i boligsalgsrapporten fra 2015 skulle ha blitt videreformidlet kjøper ved nåværende salg, jf. blant annet FinKN-2016-524 og FinKN-2015-134. Sekretariatet la imidlertid avgjørende vekt på at nemnda i FinKN-2017-154 og FinKN-2016-399 kom til motsatt konklusjon. I tillegg fant sekretariatet det tvilsomt hvorvidt forholdet hadde virket inn på avtalen, jf. FinKN-2017-324. Basert på en totalvurdering kunne ikke sekretariatet se at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Hva gjaldt vesentlighetsvurderingen bemerket sekretariatet at den kvantitative del var oppfylt. Sekretariatet fant imidlertid, jf. FinKN-2017-108 og FinKN-2014-519 at sett hen til alder og risikoopplysninger forelå det ingen vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av ufullstendige opplysninger i salgsdokumentasjonen om fuktskader/feil ved drenering. Selger kjøpte boligen i 2015, og det var i den forbindelse utarbeidet en boligsalgsrapport. Nemnda er enig med kjøper i at de risikoopplysningene som fremkommer i boligsalgsrapporten fra 2015, er noe mer utfyllende enn de som fremgår av tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget i 2017. Samtidig var det ved det siste salget i egenerklæringen opplyst om synlige fuktmerker. Nemnda er enig med sekretariatet i at det som rent faktisk mangler fra rapporten fra 2015 i nåværende salgsdokumenter, er opplysningen om *"noe kapillært fuktopptrekk fra utvendig vegger antatt pga. svekket drenering"*. Det fremkommer av sakens opplysninger at både selger og takstmannen har avvist å ha sett tegn til slikt fuktopptrekk i 2017. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det er vanskelig for nemnda ut fra de foreliggende opplysningene å konkludere med at deres forklaring ikke er korrekt.

Fra sekretariatets avgjørelse siteres:

Spriket mellom rapportene fra 2015 og 2017 er etter vårt syn ikke av et slikt omfang at selger har forsømt sin opplysningsplikt. I de ovenstående siterte uttalelser hvor kjøper ble gitt medhold kan det synes som om at selger bevisst har forsøkt å holde tilbake informasjonen, hvilket vi ikke finner tilstrekkelig holdepunkter for at er tilfellet i herværende sak.

Uavhengig av hvorvidt opplysningen skulle ha vært videreformidlet er det som kjent et vilkår etter § 3-7 at forholdet har virket inn på avtalen, jf. FinKN-2017-324. Sett hen til boligens alder og risikoopplysninger som redegjort for ovenfor, kan vi ikke se at innvirkningsvilkåret er oppfylt her.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder. Etter nemndas syn foreligger det følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt. Kjøper har anført at de nødvendige kostnadene for å utbedre feilene utgjør 9,5 % av boligens kjøpesum.

For så vidt gjelder det kvalitative kravet, bemerket nemnda at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at dreneringen var 28 år gammel, noe som isolert sett ikke entydig tilsier at kjøper måtte være forberedt på svikt i dreneringen selv om dreneringen nærmet seg en kritisk alder. I tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, var dreneringen gitt tilstandsgrad 2 ut fra alder og en indikasjon på tilstand. Det var opplyst at det ikke var indikasjon til fukt i underetasjen, samt at forventet levetid for drenering er fra 20-60 år. Videre var det i selgers egenerklæringsskjema opplyst at det var fuktmerker på mur i kjellerbod. Slik nemnda ser det, var det følgelig samlet sett gitt risikoopplysninger om dreneringens tilstand. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor det særlig er sett hen til dreneringens alder samt de gitte

risikoopplysningene, har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).