

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-433

29.5.2019

AmTrust Europe Limited

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

Ikke opplyst at tidligere eier utbedret feil ved drenering – TG 2 – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Rana oppført i 1977, med et tilbygg fra 1995, ble solgt "som den er" for kr 3,27 mill. og overtatt av kjøper 28.7.17. I salgsdokumentene var det gitt en del risikopplysninger om blant annet drenering, fuktsikring, grunnmur og konstruksjon, samt at disse bygningsdelene i hovedsak var gitt tilstandsgrad (TG) 2 og TG 3. I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til tidligere problemer med drenering, fuktsikring, etc. I tiden etter overtakelsen oppdaget kjøper blant annet problemer med fuktinnslag i underetasjen. Kjøpers takstmann konkluderte med at dreneringen var defekt og måtte skiftes, samt at grunnmur måtte forsterkes. I dokumentasjonen fra tidligere salgsledd fremkom det at tidligere eier hadde hatt problemer med drenering og fukt etter oppføringen av tilbygget, men at dette ble utbedret rundt år 2000. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfull og uriktig informasjon ved salget, og at forholdet uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 504 225, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved grunnmur og drenering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Rana oppført i 1977, med et tilbygg fra 1995.

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

Feil/mangler/merknader

Boligen holder en noe eldre standard. Vindu i grunnmuren er utett og det er fare for fukt i konstruksjonen. Originale takrenner/nedløp har lekkasjer. Det er ikke montert snøfangere. På balkongen er det for liten kant opp til døren. Rekkverkshøyden er for lav. Rekkverket har liten stivhet. Sprekker/ deformasjon i grunnmur.

I egenerklæringsskjemaet skrev selger at de hadde eid boligen siden 2012. De svarte "nei" på spørsmål i pkt. 5 om kjennskap til om det hadde vært problemer med drenering, fuktsikring, etc. Selger skrev også at noen arbeider var gjort av ufaglærte, herunder arbeid på el-anlegget og altanen, samt legging av MDF-plater på badet i utleiedelen.

I boligsalgsrapporten var det opplyst at:

Enebolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret 1977 med da-tidens byggeskikk og materialvalg. Boligen framstår som normalt godt vedlikeholdt og med en noe eldre standard. (...) Man må påregne en del oppgraderingskostnader for å oppnå dagens krav til bolig.

...

BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 3

...

Bad/vaskerom underetasje. Oppsummering – Badet er fra byggeår og har passert sin levetid. Ingen membraner på veggflater samt utette rørgjennomføringer.

...

Underetasje. Etasjeskillere og gulv på grunn – Målt avvik på over 20 mm på kontrollerte steder

Enebolig. Konstruksjon – Vindu i grunnmuren er utett og det er fare for fukt i konstruksjonen.

...

BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 2

...

Grunnmur, fundamenter. Grunnmur – Sprekker/deformasjon gir grunn til å overvåke konstruksjonen

Grunnmur, fundamenter. Drenering og fuktsikring – Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt.

Om drenering og fuktsikring skrev takstmannen også at:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Samtidig ble *"rom under terreng"* gitt TG 1, og takstmannen skrev at *"kjelleren virket veldig tørr og fin på befaringstidspunktet og det ble ikke registrert noe uvanlig i forhold til denne type kjeller"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,27 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.7.17, og overtatt av kjøper 28.7.17.

I tiden etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil ved boligen, herunder fuktinnsig i underetasjen. Kjøper rekvirerte takstmann som var på befaring første gang vinteren 2018, og på nytt 4.5.18 etter at snøen var smeltet. I sin rapport 16.7.18 konkluderte takstmannen med at dreneringen var defekt og måtte skiftes. Han registrerte synlige tegn på fuktskader på vegg i tilbygg, og at takplater hadde begynt å sige. Han anbefalte å føre opp en forstøtningsmur utenpå eksisterende leca-vegger, med skifte av drenering. Utbedringskostnaden ble anslått til kr 480 318.

Kjøper innhentet salgsdokumentene fra da selger kjøpte eiendommen i 2012. Den tidligere eieren hadde skrevet i egenerklæringsskjemaet at han hadde bodd i boligen i 26 år, at han var ansatt i ingeniørselskap M., og videre at:

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, eller fuktmerke i kjelleren/underetg.?

- Ja i utbygg. Men utbedret og ikke probl. siste 10 år.

4.1 Kjenner du til om det har vært utført arbeid med drenering/fuktsikring? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og av hvem.

- Ja. Se overfor. Utført personlig (siv.ing. Bygg og anlegg)

Selger har i e-poster av 25.10.17, 08.1.18 og 29.10.18 blant annet forklart følgende:

Nei, dette er ikke kjent for oss. Vi har ikke hatt vannlekkasjer før i den perioden vi har hatt boligen. På soverommet som opplyses er det satt opp 6 mm MDF plater som kan være årsaken til at veggene gir etter. Disse ble ikke limt før de ble festet på veggene, som kan resultere i at disse gir litt etter når det legges press på.

Vi hadde takstmann som målte etter fukt på boden ved vaskerom og den viste null fukt. Vi har ikke sett indikasjoner på at det har vært fukt heller, og vi har aldri opplevd noen oversvømmelse i vår bo tid (...)

...

Tidligere eier har kun utført arbeid på drenering på påbygget under altan (boder). Dette er det opplyst om og man kan se på plantegning fra 1991 at dette er påbygd. Tidligere eier har ikke gjort noe med drenering på hovedhus. Denne er fra byggeår.

Punkt 5 i egenerklæringsskjema: Det er nok gjort en glipp der ja. Vi har ikke hatt noen problemer med dette mens vi har hatt huset. Det ble opplyst at tidligere eier hadde hatt problemer i mur på utbygg ned til bod og at dette var ordnet. Etter dette har vi ikke tenkt mer på dette da vi ikke har vært plaget. Vi leverte den gamle taksten til vår megler i håp om at slike ting skulle bli oppdaget men det ble nok ikke fisket opp.

Så i alt. Tidligere eier har ikke lagt drenering selv. Bare på utbygg som er ifølge plantegningene fra år 1991. Drenering på hovedhus er fra byggeår. Dette er opplyst. Her må nok papirene leses bedre.

...

Det er beklagelig og en glipp som har skjedd i flere ledd ang. at informasjonen fra den tidligere salgsannonsen "ang. bytte av deler av dreneringen på tilbygget" ikke ble med videre til den nye salgsannonsen. Som førstegangs selgere fylte vi ut selverkleringen så pinlig nøyaktig med alle ting som vi har gjort og opplevd med huset i vårt eie. Vi har aldri i vårt eie opplevd problemer rundt fuktinnsig, fuktmerker eller noe slikt slik som det fremkommer i boligsalgsrapporten hvor det ikke var noen utslag av fukt. Da kjøper anklager oss med bemerkning som om at dette var noe selger måtte visst om, så stiller vi oss helt uforstående til det... Det er også helt uforstående hvordan en bolig som ble gjennomgått av takstmann, meglere samt kjøpere ved visning skulle inneha så synlige, store bemerkelser...?

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at forholdet uansett utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen skader i himling og vegger. Dette måtte selger ha registrert. I tillegg til det hadde selger kunnskap om at tidligere eier hadde hatt problemer med drenering og fuktinnsig, og at tidligere eier selv hadde utbedret problemet. Utbedringskostnadens størrelse, sett i sammenheng med arten og omfanget av manglene, gjorde det utvilsomt at opplysningssvikten hadde virket inn på kjøpet. Uansett utgjorde forholdet en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene tilsvarte mer enn 15 % av kjøpesummen. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 495 339, takstutgifter på kr 8 886, samt forsinkelsesrenter fra 27.9.18.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at forholdet ikke utgjorde noe vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at tidligere eier av boligen var sivilingeniør innen bygg og anlegg, og at arbeidene dermed ikke var utført av ufaglærte. Videre hadde ikke selger opplevd noen problemer med fukt i sin eiertid. Selskapet viste videre til risikoopplysningene som ble gitt ved salget, og anførte at kjøper hadde akseptert risikoen for de feilene som nå var oppdaget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at kjøper kjente til problemer med tak og vegger, utover det som var opplyst i egenerklæringsskjemaet. Det var derimot på det rene at selger var kjent med at tidligere eier hadde hatt problemer med dreneringen ved tilbygget, uten at selger opplyste om dette ved salget. Sekretariatet konkluderte imidlertid etter en konkret vurdering med at opplysningen ikke ville ha virket inn på avtalen. Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå en vesentlig mangel, bl.a. på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet tilbakeholdte eller uriktige opplysninger fra selgers side. Sekretariatet har konkludert med at så ikke er tilfellet, og nemnda viser til sekretariatets vurdering hvor det fremgår:

Vi kan ikke se at det foreligger tilstrekkelige holdepunkter for å konkludere med at selger kjente til problemer med tak og vegger, utover det som er opplyst i egenerklæringsskjemaet.

Når det gjelder dreneringen hadde selger kunnskap om at tidligere eier hadde hatt problemer med dreneringen ved tilbygget, og at han selv hadde utbedret dette. Selger opplyste ikke om dette ved salget og har uttalt at dette skyldes en glipp. Det er dermed på det rene at selger kjente til at det tidligere hadde vært problemer med dreneringen ved tilbygget.

Selgers opplysningsplikt omfatter som hovedregel ikke problemer som han har grunn til å tro at er forsvarlig utbedret. Samtidig har nemnda uttalt at uttrykkelige spørsmål i egenerklæringen kan overstyre dette, jf. FinKN-2018-124. I denne saken skal det ha gått minimum 16 år fra problemene ble utbedret og til salget, og det er ikke holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at utbedringen ikke var vellykket. Det kan derfor stilles spørsmål ved om dette faktisk utgjør et brudd på opplysningsplikten.

Hvis selger var kjent med at dreneringen var utbedret av ufaglærte, er dette noe han skulle ha opplyst om, jf. blant annet FinKN-2014-547. Faglært er et noe diffust begrep. Om begrepet uttalte nemnda i FinKN-2012-162 at:

"Nemnda ser det slik at man for å være "faglært" innenfor et fag må kunne vise til mer enn lang arbeidserfaring i faget, idet man også må kunne dokumentere formell utdanning eller opplæring i faget. "

I FinKN-2016-467 ble en "maskinfører" ansett som faglært når det gjaldt legging av drenering.

I denne saken var tidligere selger sivilingeniør innenfor bygg og anlegg, ansatt i et kjent ingeniørselskap. Slik saken er opplyst for sekretariatet er det mest nærliggende å legge til grunn at tidligere selger må regnes som faglært til utbedring av drenering. Sekretariatet er derfor noe i tvil om hvorvidt selger skulle ha opplyst om disse omstendighetene ved salget.

Uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8?

Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om eiendommen utgjøre en mangel. For å kunne rammes av bestemmelsen må en opplysning være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen, jf. Ot.prp.nr. 66 (1009-91) s. 90. Det er videre et krav om at opplysningen har virket inn på avtalen, jf. bestemmelsens andre ledd.

Selger svarte nei på spørsmål om han kjente til at det hadde vært problemer med drenering. Dette er en uriktig opplysning, jf. FinKN-2018-124 og FinKN-2018-562.

Virket inn på avtalen?

Etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 må det være grunn til å tro at opplysningssvikten har virket inn på avtalen for å kunne gjøres gjeldende som mangel.

I denne saken kjøpte kjøper en bolig fra 1977, med et tilbygg fra 1995. Det kjøper kunne forvente var en drenering som i hovedsak var fra byggeåret, med unntak av området rundt tilbygget.

I boligsalgsrapporten var det opplyst om at et vindu i grunnmuren var utett og at det var fare for fukt i konstruksjonen. Denne delen ble derfor gitt TG 3. Videre ble grunnmur gitt TG 2, og det ble angitt at "sprekker/deformasjoner gir grunn til å overvåke konstruksjonen". Drenering og fuktsikring ble gitt TG 2 på grunn av alder, "med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt". Takstmannen skrev videre at "overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om". Det ble også opplyst at boligen hadde noe eldre standard, og at man måtte påregne en del oppgraderingskostnader for å oppnå dagens krav til bolig. Det ble også gjort et fradrag på kr 1 120 000 i boligens tekniske verdi, for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler. Det var altså gitt en rekke risikopplysninger om den relevante konstruksjonen.

Den manglende opplysningen består i at selger skulle ha opplyst om at tidligere eier hadde hatt problemer med dreneringen etter at tilbygget ble etablert i 1995, at tidligere eier var sivilingeniør innenfor bygg og anlegg og selv hadde utbedret problemet. Tidligere eier og selger selv har opplyst at de ikke hadde opplevd problemer med fukt etter at utbedringen ble utført. Tatt i betraktning de risikopplysningene som forelå ved

salget, hvilke forventninger kjøper kunne ha, samt at boligen ble kjøpt uten at dette ble undersøkt nærmere og uten noe forbehold, er det etter sekretariatets vurdering vanskelig å se at en slik opplysning hadde virket inn på avtalen, jf. blant annet FinKN-2018-562, FinKN-2017-276, FinKN-2016-169 og FinKN-2014-466.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for et annet syn på spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda går etter dette over til å vurdere spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til bestemmelsen at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) side 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør om lag 15 % av kjøpesummen. Nemnda finner det noe uklart om det er relevant å medta alle utbedringskostnadene i vurderingen av om det kvantitative elementet er oppfylt, men har ikke funnet grunn til å ta endelig stilling til dette da det uansett er klart at det kvantitative elementet er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet i helhetsvurderingen, legger nemnda til grunn at den anførte mangelen for så vidt gjelder dreneringen omfatter dreneringen rundt tilbygget fra 1995, jf. kjøpers klage til nemnda. Kjøper hadde således grunn til å forvente at dreneringen rundt tilbygget var fra 1995, og at dreneringen for øvrig var fra byggeåret (1977). Selv om dreneringen rundt tilbygget var av nyere dato enn dreneringen rundt huset for øvrig, var de relevante bygningsdelene i boligsalgsrapporten gitt TG 2 og TG 3. Det var videre gitt flere risikoopplysninger om både dreneringen som sådan og konstruksjonen, og det var gjort et forholdsvis stort fradrag i bygningens tekniske verdi. For så vidt gjelder fradraget i bygningens tekniske verdi, er det relevant å se hen til dette i vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. FinKN-2016-356.

Slik saken er forelagt nemnda, må det ut fra opplysningene som var gitt ved salget legges til grunn at det var påregnelig for kjøper at det kunne bli nødvendig med utbedring av dreneringen og grunnmuren i nær fremtid. Dette gjelder også dreneringen rundt tilbygget. Nemnda er på denne bakgrunn enige med sekretariatet i at det ikke foreligger et kvalitativt avvik ut fra hva kjøper kunne forvente.

Nemnda har følgelig 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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), og Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant).