

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-692

16.9.2019

**AmTrust Europe Limited**

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

103 år gammel bolig – vann i kjeller – innvirkning – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Sandefjord oppført i 1915 ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill. i 2018. Ved salget ble det opplyst om krypkjeller med noe synlig fukt, og borebiller i stubbeloft. Det ble videre bemerket at boligen ikke hadde noen synlig drenering eller utvendig fuktsikring, som var normalt ut ifra byggeåret. Omtrent en måned etter overtakelsen avdekket kjøper at det kom vann opp fra kjellergulvet. Selger forklarte at de hadde opplevd vanninntrenging ved kraftig regn, og at det hadde blitt boret et hull i gulvet for å avhjelpe dette. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og viste til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste ansvar og viste til at det måtte sees hen til det totale opplysningsbildet ved vurderingen av selgers opplysningsplikt. Nemndas flertall kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 450 000.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vann i kjeller, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Sandefjord oppført i 1915.

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

Noe synlig fukt i deler av kjeller

I tilstandsrapporten var det opplyst om kjeller:

Tilgang til krypkjeller via kjellerlem på kjøkken og utvendig luke i ringmur.

...

Det er noe fukt i hjørne ved sluk og det er borebiller i stubbeloft. Det bemerkes at kun tilgjengelig del av kjeller er vurdert. Kryp kjeller uten tilgang har økt fra for skjulte skader.

Dreneringen ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2:

Ingen synlige dreneringer eller utvendig fuktsikring av murer. Dette er normalt ut fra byggeår og konstruksjonsmåte.

Eier informerer om at det er montert drenering på gårdsplass.

...

Det er noe synlig fukt på gulv ved sluk i krypkjeller. Det er luft avfukter som er i gang på permanent basis.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om selger kjente til om det "er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 450 000 ved kjøpekontrakt datert 12.7.18, og overtatt av kjøper 6.10.18.

Den 10.11.18 avdekket kjøper at det kom vann opp fra kjellergulvet. Kjelleren er en krypkjeller/råkjeller med nedgang fra kjøkkenet. Kjøper kontaktet selger og spurte om de hadde hatt vann i kjeller før. Selger skal da ha opplyst til kjøper at de hadde opplevd dette tidligere ved kraftig regnskyll, og at selger boret hull i kjellergulvet for å drenere bort vann.

Kjøper har fremlagt SMS fra selger datert 10.11.18:

Ja, det står i takstrappporten og (navn) har boret hull i gulvet så det skal renne ut. Men den ene gangen vi hadde det var etter en stor regnskyll, trodde ikke det hadde regnet så mye i dag?? Så kjedelig da ...

Da været lettet forsvant vannet i kjelleren. Kjøper foretok seg ikke noe mer med dette, utover at det ble forsøkt å tette igjen noen av hullene. Kort tid etter kom det mer vann opp av hullene, grunnet mer regnvær. Kjøper tok da kontakt med entreprenør for å få utbedret forholdene.

Entreprenør vurderte ifølge kjøper forholdene som kompliserte med sikte på å tette hullene med en gang, og anså at løsningen måtte være drenering og/eller å pigge opp gulvet for så å lage nytt fundament. Den 6.12.18 forsøkte kjøper å utbedre forholdene ved vannstopper, for å tette igjen hullene. Vannet gikk etter dette noe tilbake, men dette skyldes også kaldere vær.

Kjøper fremla fagkyndigrapport utarbeidet av K. AS datert 21.1.19. Det hitsettes fra rapporten:

Det er tydelige sopp/ salt innslag på flere steder på gulvet og i overgang mellom gulv og vegger, selv om det står en avfukter og går konstant i kjelleren.

Det er flere steder der det vises at det fortsatt er fuktig betong, selv om det er lenge siden det har vært nedbør i form av regn. Dette er særlig i nærheten av der det er boret hull i gulvet.

Det står også en bor igjen i gulvet som sannsynligvis ble brukt den gangen den ble tatt hull i gulvet. Ser med bekymring også på at dette da boret sitter fast. Første som slår meg er at huset står på fjell. Hadde det vært løse masser under gulvet så kunne man bare dratt opp boret, men boret sitter som støpt fast.

Har fått det forklart av huseier at hullene var der når hun flyttet inn og hullene var der for å drenere UT vannet, dvs. få vannet vekk fra kjelleren, men at det fungerer mot sin vilje, og at det ved nedbør spruter/renner vannet inn i kjelleren gjennom hullene, men også andre steder.

Denne kjelleren er pr i dag ikke brukbar til noen ting da alt som blir forsøkt lagret der vil bli ødelagt pga fukt, eller vannskader ved nedbør, samt at gjenstander blir muggete etter kort tids lagring.

...

Skal kjelleren kunne brukes må det dreneres på utsiden av huset.

...

Lurenmur: er en mur type som var vanlig på hus fra 1900 og opp til ca. 1925-35 og den er ca 100-120 cm tykk innover i huset, og noen av den har en slags luftekanal midt i. (...) Muren er veldig porøs, og det er veldig tidkrevende å drenere hus med slike murer.

Det ble ikke oppgitt totalpris for arbeidene, men priser for ulike momenter for utbedring av dreneringen.

Kjøper fremla også rapport fra takstfirma R. datert 14.2.19. Det hitsettes fra rapporten:

Sluk er tett, vann har flommet ut over betonggulv i grovkjeller.

...

Grovkjeller: Ingen skader påvist på befaring, kunn tett sluk som må spyles opp.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget har i e-post datert 21.3.19 forklart følgende til kjøper:

Jeg kan ikke huske at det var noen med meg i krypkjeller og at jeg fikk beskjed om at det var boret noen hull, men jeg kan ikke påstå at jeg husker riktig da jeg befarer mange eiendommer og det er vanskelig og huske alle detaljer fra alle.

#### Selger har gitt følgende forklaring til selskapet:

Ja, dette er kjent for både oss og kjøper.

Vi hadde enkelttilfeller av innsig av vann i kjeller ved kraftig nedbør i perioden etter at vi flyttet inn. For å unngå at vannet rant over kjellergulvet til sluket i motsatt ende av kjelleren, boret vi hull i gulvet slik at vannet som seg inn ble drenert direkte til grunn i nærheten av innsigspunktet. Forholdene i kjelleren gjør det enkelt å se at det er anlagt en provisorisk drenering, og vil være blottlagt ved visning/befaring. I tillegg ble (navn) med takstmann ned i kjelleren under befaring i forbindelse med utarbeidelse av takstrapport og forklarte hvordan vi hadde løst problemet. Takstmann var derfor kjent med problematikken da takstrapporten ble utarbeidet.

...

Under visning var ikke kjøper villig til å være med ned i kjeller da hun anså den som "ekkel". Jeg åpnet luken og forklarte problemene med fukt. Jeg informerte om at vi har hatt en avfukter i kjelleren i alle årene vi har bodd der og at dette har gitt gode nok lagringsforhold for oss. Jeg informerte om hvorfor det er fuktig, og at det kan komme vann inn ved mye nedbør. Jeg forklarer at vi hadde laget hull i betonggulvet slik at vannet ikke skulle renne over hele gulvet. Kjøper spør da; "Er det et problem nå?" "Nei, vi har ikke hatt problemer med dette siden vi flyttet inn", forklarte jeg. "Da behøver jeg ikke å forholde meg til den kjelleren", sier kjøper. Jeg forklarer at det måtte hun, da varmtvannstank er der nede, at det er inngang til krypkjeller, rørsystem og stoppekran. Kjøper vil fortsatt ikke ned å inspisere kjelleren.

...

Vi ser i ettertid at vi har krysset feil på egenerklæringsskjema som kjøper henviser til. Vi har lest "underetasje" og tolket det som bebodd underetasje. Dette er meget beklagelig. Vi har ikke hatt til hensikt å skjule noe, og har informert både takstmann og selger om nevnte forhold. Dersom kjøper påstår at informasjon ikke er gitt om ovennevnte forhold, medfører ikke dette riktighet.

Kjøper har forklart at kjelleren var tørr ved visning. Kjøper har også fremlagt flere bilder av kjelleren som viser fukten.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra firma F. datert 5.8.19 på kr 281 250 inkl. mva. for utbedring av drenering og kjellergulvet.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde holdt tilbake opplysninger om at det var boret hull i gulvet og omfanget av fukten. Det var videre krysset av uriktig i egenerklæringsskjemaet, da selger visste om fuktproblemene. Forholdene som var avdekket fikk vesentlig betydning for boligens verdi. Kjelleren burde ha vært vurdert til tilstandsgrad (TG) 3 av takstmannen. Kjøper ønsket prisavslag på bakgrunn av mangel. Kravet fra kjøper var på kr 450 000, da dette tilsvarte beløpet som kjøper betalte over prisantydningen.

**Selskapet** har avvist kravet og i anført at det ikke forelå en mangel ved eiendommen. Selskapet viste til at det måtte ses hen til det samlede opplysningsbildet, og at det var opplyst ved salget om fuktproblemer, og at boligen var uten drenering.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom under tvil til at forholdet ikke hadde innvirket på kjøpsavtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Det er på det rene at selger har erkjent kjennskap til vanninnsig i kjelleren under regnvær, samt at det er boret et hull i kjellergulvet med det formål at vannet skal renne ut av kjelleren. Disse

opplysningene ble ikke videreformidlet til kjøperen før salget. Spørsmålet er om selger har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatet kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og nemnda er enig i dette. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Selv om det er opplyst om fukt i kjelleren og at det ikke er synlig drenering rundt boligen, har selger etter sekretariatets vurdering opplysningsplikt om fuktproblemene de har erfart i sin eiertid. De opplysningene som er gitt er ikke fullt ut dekkende for de faktiske forhold. Selger har også erkjent å ha misforstått spørsmålet i egenerklæringsskjemaet om fukt i kjelleren. Som en konsekvens av dette, er det gitt et uriktig svar på dette spørsmålet.

Spørsmålet er etter dette om en kan gå ut fra at de ufullstendige og uriktige opplysningene har innvirket på avtalen. Det er selger som har bevisbyrden for at de ufullstendige og uriktige opplysningene ikke har innvirket på avtalen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet har funnet saken tvilsom. Det er som nevnt opplyst at boligen er bygget i 1915, at det er fukt i kjelleren og at det ikke var synlig drenering rundt boligen. En avfukter var opplyst å stå på i kjelleren. Opplysningene samlet sett gir en klar forventning om fuktproblematikk i kjelleretasjen. Når sekretariatet finner saken tvilsom er det fordi selger har kjent til vanninnsig i kjelleren ved "enkelttilfeller". Sekretariatet forstår det slik at det har skjedd ved flere anledninger, ettersom det er beskrevet i flertall. Selger har også boret hull i kjellergulvet i et forsøk på å drenere ut vann, men som i stedet har forverret situasjonen, ettersom vann lettere finner veien inn. De tilbakeholdte opplysningene gir et bilde av et fuktproblem som synes noe mer alvorlig enn det kjøper har fått opplyst.

Sekretariatet finner imidlertid å legge vekt på at utbedringsmetoden går ut på å legge drenering rundt boligen. Sett ut fra opplysningene som ble gitt ved salget, måtte kjøper være forberedt på at det kunne bli nødvendig å gjøre tiltak med dreneringen.

Etter dette konkluderte sekretariatet med at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt, og at det følgelig ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda har i dette spørsmålet delt seg i et flertall og et mindretall.

#### **Flertallet – bestående av Nygaard (leder med dobbeltstemme) og Bones – bemerker:**

Nemndas flertall er enig i sekretariatets konklusjon, men også flertallet har vært i tvil i denne saken. Flertallet har i sin vurdering særlig lagt vekt på de risikoopplysninger som var gitt ved salget. Boligen er oppført i 1915, noe som i seg selv taler for at det er påregnelig at det vil påløpe kostnader til utbedring av blant annet fuktproblematikk. Det var i salgsprospektet og tilstandsrapporten opplyst om noe synlig fukt i deler av kjeller. I tilstandsrapporten var det videre opplyst at det var gjort noe begrensede undersøkelser av kjelleren, samt at det ikke var synlig drenering eller utvendig fuktsikring av murer. Etter en helhetsvurdering av de risikoopplysninger som er gitt, har flertallet altså under tvil kommet til at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Det foreligger etter flertallets skjønn ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Flertallet er for øvrig også enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, noe kjøper for øvrig heller ikke har anført for nemnda.

#### **Mindretallet – bestående av Hafnor og Takvam-Borge – bemerker:**

Mindretallet er av den oppfatning at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det er selgeren som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på kjøpet, og etter mindretallets syn er bevisbyrden ikke oppfylt i denne saken. Hadde selger opplyst at det var boret hull i gulvet for å drenere ut vann, ville kjøper forstått at det var et pågående vanninntrengningsproblem, og ikke bare en generell risiko for utbedringsbehov av fuktsikringen grunnet alder og tilstand på dreneringen. Den uriktige opplysningen er etter

mindretallet av en slik art at den kunne påvirket beslutningen om hvor langt kjøper var villig til å strekke seg i en budrunde.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).*