

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-777

29.10.2019

Protector Forsikring ASA

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

105 år gammel bolig – fukt i kjeller – opplysninger fra tidligere salg – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i bygning fra 1912 i Stavanger ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.17. Ved salget ble det bl.a. opplyst at rom i kjeller ikke var godkjent til sin bruk, at det var spor etter kondens i kjeller, og dreneringen var fra byggeår. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst "*Har vært vannskade før min tid. Fikset av forsikring*". Høsten 2017 oppdaget kjøper ved tre anledninger fuktinnsig i kjelleren. Fagkyndige konkluderte med svikt ved utvendig fuksikring. Kjøper innhentet salgsoppgaven som forelå når selger kjøpte boligen i 2016, hvor det i egenerklæringsskjemaet ble opplyst "*Kjeller ble oversvømt en gang på 2000-tallet dette løste jeg med å grave langs veggen vendt mot syd, la ned drens og koblet det til kloakken. Dette ble også meldt til gjensidige*". Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om tidligere selgers egeninnsats, og at boligen uansett hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det ikke var tilbakeholdt opplysninger som hadde innvirket på avtalen, og at kostnadene var påregnelige for kjøper. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på til sammen kr 681 495.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i kjeller, jf. avhl. § 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet oppført i 1912. Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Det er lav takhøyde i kjeller. Etasjen er innredet og fremstår som egen boenhet. Denne antas å ikke være godkjent. Det er ikke godkjent alternativ rømningsvei fra etasjen. Der er små vinduer som ikke tilfredsstiller tilgangen på dagslys etc. De rommene som er innredet som soverom og stue etc. tilfredsstiller ikke krav til "rom for varig opphold".

Der er spor etter kondens på enkelte overflater og i vinduer i etasjen.

Drenering TG: 2

Drenering er antatt som normalt på oppføringstidspunktet, Ikke nærmere kontrollert.

Det er topplst på grunnmursplasten på den siden denne er synlig. For øvrig ikke kjent tilstand på drenering eller utvendig fuksikring av grunnmur.

Rom under terreng

Drenasje og fuksikring på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid. Slik at konsekvensen ved svekket eller feil på drenasjen og fuksikringen kan gi fuktskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av veggen. Svakheter eller feil på drenasjen kan gi fukt og saltutslag på innvendige

overflater. Oppførede gulver og innførede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon og anbefales ytterligere kontrollert med tanke fare for fukt mellom trevirke og grunnmur.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid boligen siden 2016, men aldri bebodd denne. På spørsmål om kjennskap til fuktproblematikk eller feil ved drenering hadde selger bemerket:

Har vært en vannskade før min tid. Fikset av forsikring.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.1.17, og overtatt av kjøper den 1.3.17.

Høsten 2017 opplevde kjøper ved tre anledninger fuktinnslag i kjeller. Fagkyndige ble engasjert, og i rapport fra takstmann T. av 14.5.18 fremgikk:

Feilmontert/svikt i drenering. Vedlagt er skadebeløp for kjelleretasjen. Vedlagt er omkostninger for utbedring av drenering på 3 sider. Prisoverslag på 4 side med drenering. Vi anbefaler at alle sider bør tas for å være sikker mot ny inntregning av vann.

Prisoverslag

Utbedring av skade i kjellerleilighet kr 81 448

Utbedring med drenering 3 sider kr 129 300

Drenering på 4 side, og asfaltering i gate/fortau kr 40 000

Tot. Inkl. mva. kr 313 435

Horisintaldelt toamannsbolig oppført med grunnmur i stein og betong. Selgers selger forsøkte å skifte ut en drenering, men trolig er den lagt for høyt og ikke tilstrekkelig under gulvnivå i kjeller. Takvann kan ha blitt ført i samme drenering og eskalere problemet med vanntilførsel istedenfor drenering av regnvann. Hele kjelleretasjen er skadet. Selger som fikk opplysninger gjennom daværende selger og hans egenerklæring fikk opplyst om at i 2000 var kjeller oversvømt. Videre opplyste selgers selger at det ble lagt ny drenering tilkoblet kloakk på sørsiden. Det er trolig denne drenering som ligger for høyt og at takvann er tilkoblet og istedenfor å lede bort vann fra grunnmur så blir det ledet inn i grunnmur og på gulv. Det er trolig skjulte feil og mangler på drenering, under bakkenivå.

Hele gulvet er skadet inkl nedre del av vegger og dette bør renoveres for å unngå soppdannelser og påløpende mer skade.

Vi mener det må legges ny drenering rundt hele grunnmuren med tilstrekkelig høyde (min 20 cm) under topp kjellergulv, for å unngå ny vann-inntregning. Det bør også monteres grunnmursplast på grunnmur før drenerende masser fylles inntil grunnmur.

Kjøper innhentet deretter salgsoppgaven som forelå når selger kjøpte boligen i 2016. Ifølge egenerklæringsskjemaet som forelå ved salget hadde daværende selger eid boligen siden 1995, og det ble bl.a. bemerket:

Kjeller ble oversvømt en gang på 2000 tallet dette løste jeg med å grave selv langs veggen vendt mot syd, la ned drens koblet det til kloakken. Dette ble også meldt gjensidige.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at opplysningen i tidligere eiers egenerklæringsskjema ikke ble formidlet ved salget, og at skadene uansett var så store og upåregnelige at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 475 748, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, og erstatning for advokatutgifter på kr 81 250, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken forelå en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at mangelfulle opplysninger om tidligere eiers egeninnsats ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Tatt i betraktning

boligens alder og risikoopplysninger ved salget, forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-8 grunnet fukt i kjelleren. Etter de nevnte bestemmelsene kan det foreligge mangelsansvar dersom det ved salget ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og en kan gå ut ifra at opplysningssvikten har virket inn på avtalen.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av avhl. §§ 3-7 og 3-8:

Når selger kjøpte boligen ble det etter vårt syn gitt noe mer utfyllende opplysninger enn det som ble formidlet ved siste salg. Det kan dermed stilles spørsmål ved om det kan foreligge en opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Vi finner imidlertid ikke grunn til å konkludere på dette punktet, da vi uansett ikke kan se at innvirkningsvilkåret er oppfylt.

(...)

Etter vårt syn vil generelt opplysninger om ufaglærte arbeider ved bygningsdeler som normalt krever fagkunnskap være egnet til å virke inn på en kjøpsavtale. Begrunnelsen er at ufaglærte arbeider medfører økt risiko for feil, og på kjøpstidspunktet ofte et uavklart utbedringsbehov. Innvirkningsvurderingen skal imidlertid vurderes med utgangspunkt i hvordan forholdene fremsto på salgstidspunktet. Det er følgelig ikke av betydning hvordan forholdene har utviklet seg i ettertid. Se bl.a. FinKN-2012-295.

Innvirkningsvurderingen må dermed bero på om opplysningene selger satt inne med, og som kunne vært formidlet ved salget, ville hatt betydning for avtalens innhold.

I denne saken finner vi å vektlegge at det ved salget til kjøper ble opplyst om en tidligere vannskade. Det ble imidlertid ikke opplyst om hvilke arbeider som var utført, og om det i det hele tatt var utført arbeider ved dreneringen. Vi kan ikke se at salgsdokumentasjonen gir uttrykk for at dreneringen er av nyere dato. Takstmann har tilstandsvurdert dreneringen til TG2, og i mangel av andre holdepunkter må byggeåret legges til grunn som referansenivå. I lys av opplysningene som ble gitt måtte kjøper uansett påregne en fullstendig utskiftning av fuksikringen.

(...)

Det er ikke sannsynliggjort at selger var kjent med avvik ved dreneringen eller fuktinnsig. Riktignok var arbeidene ved en side av dreneringen tilbake på 2000-tallet utført av ufaglærte, men heller ikke selger var kjent med at utførelsen var mangelfull. Slik saken er dokumentert må det legges til grunn at bortledningen av vann siden oppgraderingen har fremstått å fungere tilfredsstillende uten synlige tegn på svikt.

Sett i lys av at de utførte arbeidene var uten synlig svikt på salgstidspunktet, og at de øvrige opplysningene ved salget ga uttrykk for at en fullstendig oppgradering av fuksikringen måtte påregnes, har vi kommet til at det er lite sannsynlig at en ev. opplysningssvikt ville hatt betydning for den aktuelle kjøpsavtalen.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda viser til sekretariatets grundige drøftelse og konklusjon, som nemnda er enig i. Det er ikke fremkommet noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har også anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Vesentlighetsvurderingen inneholder både et kvalitativt og et kvantitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, har kjøper anført at utbedringskostnadene utgjør kr 681 495. Dette tilsvarer i overkant av 27 % av kjøpesummen, og det er klart at det kvantitative elementet er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til sekretariatets vurdering:

Sentralt i den kvalitative vurderingen er hvor påregnelig et skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN-2017-299.

I vurderingen har vi særlig lagt vekt på fuktsikringens alder, og de risikoopplysninger som ble gitt ved salget. Som nevnt ble det ikke gitt opplysninger om at dreneringen er nyere enn byggeår. Følgelig vil en total utskiftning, og følgeskader som følge av svikt, være fullt ut forventbart. Takstmannens tilstandsvurdering av bygningsdelen i rapporten underbygger dette. I tillegg ble det opplyst ved salget at innredet kjeller var en særlig risikokonstruksjon mtp. skjulte skader, og kjelleren som helhet var heller ikke lovlig innredet i tråd med offentligrettslige krav. Allerede på salgstidspunktet måtte det fremstå klart for en kjøper at betydelige kostnader til oppgraderinger måtte påregnes.

På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ved salget, har vi etter en helhetlig vurdering kommet til at avviket ikke er så markant upåregnelig at bestemmelsens kvalitative side er oppfylt.

Sekretariatet fant altså at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn. Det foreligger følgelig etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen(selskapsrepresentant), Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).