

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-779

04.11.2019

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – punkterte vinduer – solgt uten takstrapport – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En kjedet enebolig i Ringerike kommune oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill. og overtatt av kjøper den 13.1.17. Boligen ble solgt etter en privatvisning, og takstrapport var ikke utarbeidet på salgstidspunktet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper bl.a. punkterte vinduer, fuktskader i underetasjen, og setningsskader i garasjen. Kjøper fremsatte krav mot selskapet om prisavslag og erstatning, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Selger erkjente kjennskap til punkterte vinduer og setningsskade i garasjen. Selskapet avviste imidlertid ansvar under henvisning til avhl. § 3-10, og anførte at det uansett ikke forelå avvik som utgjorde mangler etter avhendingsloven. Nemnda kom til at punkterte vindu og setninger ved garasje utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag til sammen kr 1 621 712, krav om erstatning kr 151 858, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av bl.a. punkterte vinduer, setningsskader ved garasje, og fuktskader i kjeller, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en kjedet enebolig oppført i 1988. I forkant av salget ble det fremlagt et enkelt prospekt og selgers egenerklæringsskjema. På tidspunktet for visning var det ikke utarbeidet en takstvurdering av boligen.

Prospektet inneholdt svært begrenset informasjon om boligen og ingenting av direkte betydning for den aktuelle saken. I forkant av visning hadde kjøper vært på visning på naboeiendommen, og visningen kom i stand etter tips fra megler.

I egenerklæringsskjema datert 14.7.16 fremgikk det bl.a. at selger hadde eid og bebodd boligen siden byggeåret. På spørsmål om kjennskap til sprekker o.l. hadde selger svart "nei", og på spørsmål om kjennskap til feil ved drenering/fuktsikring hadde selger svart "ja", og bemerket:

Har vært innsig på gulv i bod 1 g. Pga at jeg hadde fjernet overgang fra taknedløp. Nå: OK.

Visning ble gjennomført den 13.7.16 og kjøpers bud ble akseptert av selger den 14.7.16. Ifølge kjøpekontrakt datert 27.7.16 ble boligen solgt "som den er" for kr 3,7 mill., og overtakelse fant sted den 13.1.17. I overtakelsesprotokollen ble det bemerket følgende forhold:

Fukt i hjørne i bod kjeller, soveromsdør samt vindu 2 soverom er punktert, forbehold om at alle vinduer sjekkes ihht. punktering. Selger kontakter Protector.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper på en rekke forhold ved boligen, deriblant:

Punkterte vinduer

Skjeve gulv

Sprekker i betonggulv i underetasje

Fuktskader i underetasje

Setninger og sprekk i garasje

Vannlekkasje fra tak mellom garasje og husvegg

Motfall på verandagulv

Råteskader på vindski ved inngangsparti

Sprekker i grunnmur

Den 5.4.17 sendte selger følgende e-post til kjøper:

De påpekte vinduer er ikke en "mangel", med mindre det er en "rettslig mangel", noe som jeg bestrider. På overdragelse fortalte jeg 2 ganger hva (navn) som er eller var formann i forliksrådet, fortalte på et foredrag. Innholdet i det var at krav i forbindelse med punkterte vinduer som regel ble avvist, da det var noe man måtte regne med på noe eldre hus. (Boligen) var 28,5 år på overdragelsen. Jeg mener også det var noe man både kunne og burde ha sett på visningen som foregikk på lyse dagen. Særlig med tanke på at det er mange punkterte vinduer. I tillegg støttet man seg til en såkalt "fagperson" på visningen.

Skjevheter i gulv i kjeller.

Dette er for oss helt ukjent. Eventuelle krav om dette må rettes til forsikringsselskapet (..).

Setning i gulv garasje.

Eventuelle krav her må rettes til forsikringsselskapet. Jeg mener at man også her både kunne og burde ha sett setningen på visning. Særlig på portbladet er det lett iøynefallende, men også ved at det er et tydelig riss i gulvet der setningen starter.

Den 4.9.17 fikk kjøper oversendt følgende e-post fra megler:

Jeg fikk akkurat en mail fra sønnen til selgerne på (boligen). Han beklaget seg over at han gjorde en feil i egenerklæringsskjemaet. Jeg siterer han i mailen jeg fikk fra han her:

Ved utfylling av skjemaet har jeg krysset av feil for pkt 4, som omhandler " - setningsskader /skjevheter på bolig / eiendommen, for eksempel riss / spekker i mur, skjeve gulv eller lignende." Da jeg tenkte mest på selve boligen krysset jeg av for "nei". Imidlertid, fremre del av garasjen nærmest porten har ikke rom under seg. Gulvet er her støpt som plate på grunn. Massen under platen har satt seg noe slik at fremre del av garasjegulvet heller noe mot venstre. Slik jeg ser det, har det ingen praktisk betydning, men mer av kosmetisk art. Riktig svar på spørsmålet skulle derfor være "ja". Dette er kanskje noe dere oppdaget på visning, men han ville i hvert fall være 100 % ærlig.

Kjøper engasjerte takstmann O., som i rapport av 18.8.17 bl.a. utalte:

Befaringer den 10.06.2017 ble foretatt ved visuell vurdering av bygningsdeler. Undersøkelsen er utført etter NS 3424, nivå 1. TO. gjennomførte selv ikke noen hulltaking for målinger. For øvrig er kontroll av bygningsmessige konstruksjoner foretatt på overflater.

Ved befaringen ble følgende observert

Innvendig:

Isolerglassvinduer er punktert.

Skjevheter/svank på stue-, gang- og kjøkkengulv.

Skjevheter på gulv i flere rom i underetasjen, soverom, gang og boder.

Sprekker i gulv i underetasjen, rom betegnet disp. ca. 8,5 m2.

Fukt i underetasjen, hjørne i rom betegnet disp. Fuktigheten observert i hjørnet på veggene mot sør (gavelvegg) og øst. Veggene ble senere åpnet av eiere.

Utvendig:

Råte på vindski ved inngangsparti, (..).

Sprekker i grunnmur ved murte blomsterkasser mot syd, (..).

Grunnmurssikring/ grunnmursplast manglet/var ikke synlig

Setninger i forkant av garasje, (..).

19. Konklusjon vedr. feil og mangler

De ovennevnte punktene henviser til alvorlige og omfattende feil og mangler. Forholdene er konkret illustrert og dokumentert med bilder fra befaringen den 10.06. 2017 og mottatt tilleggsinformasjon fra (kjøper) etter oppfordring fra (takstmann). Forholdenes art og omfang overskrider langt det som er påregnelig for en bolig hvor tidligere eier ikke har opplyst om de alvorlige bygningsmessige og tekniske svakheter i egenerklæringsskjemaet.

20. Tiltak

Skader og feil bør etter (takstmann) sin oppfatning utbedres i nær fremtid da de ellers kan medføre ytterligere alvorlige skader på bygningen. Det anbefales at det innhentes konkrete priser fra fagkyndige håndverkere før arbeidene settes i gang. Alt arbeid bør utføres av personer som er faglig vel kvalifiserte og kan dokumentere at de leverer håndverksmessig god kvalitet med godkjennelse innenfor fagområdet.

Takstmann O. estimerte de samlede utbedringskostnadene til kr 1 621 725. I beløpet var det bl.a. inkludert nye vinduer, nye gulv, nye baderomsvegger, og ny drenering. Kostnader til fagkyndigrapporter og juridisk bistand utgjorde hhv. Kr 43 108 og kr 108 750.

Selskapet innhentet fagkyndigrapport fra B. datert 23.10.17, hvor det bl.a. fremgikk:

Punkterte vinduer

Konklusjon:

Omfanget/antall punkterte vinduer lot seg ikke stadfeste på befaringen. Basert på mottatt bildedokumentasjon fremstår mange av vinduene med punkterte glassruter. Sett opp mot vinduenes alder vil det være påregnelig at enkelte vinduer er punktert. Sett opp mot omfang, samt observasjoner gjort på befaringen (ujevnheter pakninger) vurderes det dog som sannsynlig at punkteringen skyldes produksjonsfeil. I regi av eiere er det innhentet tilbud på nye isolerglass fra H. AS (tilbud datert 08.03.2017). Tilbudet gjelder kun utskifting av isolerglass og inkluderer arbeid og materiell. Kostnader ved foringer og belistning vil derfor bortfalle. Vi vurderer tilbudet å være i tråd med vår vurdering av kostnader og tilbudet anbefales derfor lagt til grunn.

Utbedringskostnader

Kostnader i henhold til pristilbud fra H. AS, kr 42 762 eks. mva.

Skjevheter i gulv

Konklusjon:

Helningsavvik og overflater i nye boliger vurderes opp mot Norsk standard 3420, men det stilles ikke samme krav til plan- og helningsavvik for overflater i brukte boliger. Skjevhetene stammer etter all sannsynlighet fra tidspunktet rundt byggeår. Det er ikke avdekket tegn til eller opplyst om aktive setninger. De fleste eldre boliger har varierende grad av skjevheter, og god kjennskap til omsetningspriser viser at avvik på dette nivået har liten eller ingen konsekvens for boligenes markedsverdi. Forholdet har i dette tilfellet i all hovedsak ingen vesentlig bruksmessig konsekvens, utover behov for tilpasninger ved montering av faste innredninger i rom med størst avvik mot yttervegger (stue og disponibelt rom). Dette er derfor lagt til grunn i understående kostnadsoverslag.

Kostnadsoverslag inkl. mva. avr. Kr 43 000

Sprekker i gulv (disponibelt rom)

Konklusjon:

Årsaken til sprekkdannelsene har etter all sannsynlighet årsakssammenheng med setninger/skjevheter som følge av bevegelser i perioden etter oppførelse (ref. beskrivelse under punkt 2.2.2). Sprekkdannelsene vurderes til ikke å ha konstruktiv betydning. Dog vil det, avhengig av type belegg, være behov for

utjevning/sparkling av sprekkene for å sikre et plant underlag. Ved etablering av parkett/laminat vil sprekkene ikke ha betydning.

Utbedringskostnader:

Nødvendige utbedringskostnader for sparkling av underlaget vil ligge i nivå kr 2 000 eks. mva.

Fuktskader i underetasje

Konklusjon:

Årsaken til skader i hushjørner er etter vår vurdering primært at fukt ved nedbør har trukket inn i grunnmuren som følge av at vann, snø og is vil kunne magasineres i sjakt og renne videre ned bak grunnmurssikringen. Dette som følge av at grunnmurssikringen "henger" ut fra veggen og ikke er avsluttet fagmessig med avslutningslist. Dette fører til bortledning av takvann ned påfølgende økt fuktbelastning vurderes å kunne være medvirkende årsak.

Utvendige utbedringstiltak:

En utbedring innebærer at grunnmurssikring kompletteres og sikres fagmessig avslutning med avslutningslist. Sett opp mot noe krevende tilkomst anbefales at massene suges opp for å forenkle komplettering av grunnmurssikringen. Videre bør det gjennomføres oppspyling av nedløpsrør. Understående kostnadsoverslag forutsetter at eksisterende rør kan videreføres. Oppspyling av rør for bortledning av takvann er å anse som normalt vedlikehold og er derfor ikke medtatt i understående kostnadsoverslag.

Innvendig utbedringstiltak:

En utbedring omfatter at skadet trevirke erstattes og at vegger tilbakeføres.

Kostnadsoverslag inkl. mva. avr. Kr 66 000

Motfall balkong

Konklusjon:

Manglende fall vurderes å ikke ha praktisk betydning og er således kun et kosmetisk avvik.

Undertak

Konklusjon:

Basert på observasjoner vurderes undertaket i de angjeldende områdene til ikke å ha tilstrekkelig innfesting/overlapp på taksperre. Dette med unntak av område hvor det er lagt ytterligere ett lag med Brettex. Forholdet anses som byggefeil og bør utbedres.

Utbedringskostnader:

En utbedring kan utføres lokalt og innebærer de- og montering av takstein, lekter, sløyfer i de områder hvor undertak har løsnet. Undertak erstattes med nytt som monteres etter gjeldende anbefalinger/veiledning for produktet.

Nødvendige utbedringer ansettes til kr 15 000 eks. mva.

Råteskader på vindski og forkantbord

Konklusjon:

Fuktskader på forkantbord skyldes fuktbelastning over tid grunnet manglende vedlikehold av takrenne. Fuktskader på vindski skyldes etter vår vurdering alder i kombinasjon med manglende ettersyn/vedlikehold. En utbedring innebærer utskifting av vindskeer/israfter. Lokal utskifting av fuktskadet treverk på forkantbord, samt lokal reparasjon av takrenne.

Kostnadsoverslag inkl. mva. avr. Kr 14 000

Sprekker i grunnmur

Konklusjon:

Sprekkens plassering er i overgang grunnmur/etasjeskiller for garasje og skyldes at pussene ikke har tilstrekkelig fleksibilitet til å oppta mindre bevegelser i overgangen. En utbedring innebærer at sprekk renskjæres og erstattes med mykfuge.

Utbedringskostnader:

Nødvendige utbedringer ansettes til kr 5 000 eks. mva.

Setninger i garasje

Konklusjon:

Årsaken til skjevhetene er ikke kjent men kan erfaringsmessig skyldes at garasje opprinnelig ble oppført skjevt og/eller setninger. Se for øvrig beskrivelse under pkt. 2.2.2. Det er ikke avdekket tegn til eller opplyst om aktive setninger. Skjevhetenes omfang tilsier i tillegg at det ikke vil være mulig å oppnå tett overgang over og under garasjeport. Dette vil isolert sett la seg utbedre ved nedsliping av betongen innenfor garasjeporten. Skjevhetene videre inn i garasjen tilsier at vann som følger med bil inn i garasjen ikke ledes ut av garasjen men mot yttervegg/gavlvegg. Vi anbefaler derfor at gulvet avrettes i sin helhet.

Kostnadsoverslag inkl. mva. avr. Kr 49 000

Sum: kr 250 000 inkl. mva.

Selskapet har redegjort for selgers forklaring i saken:

Selger har ikke hatt kjennskap til skjevheter i boligen. (...) Selger har ikke utført tilpasning av garderobeskap eller andre møbler, og har ikke opplevd skjevheter ved boligen. Dette ble som kjent utført av utbygger i 1988.

Selger kan heller ikke bebreides som grovt uaktsom for at opplysning om riss i garasje ikke fremgikk før avtaleinngåelse. Boligen er kun solgt med egenerklæringskjøp (ees). Spørsmålet under pkt. 4 i ees ble tolket feil. Dette rettet han imidlertid opp i ved å informere megler i epost av 4.08.2016.

Selgers kjennskap til de to punktene vinduene er ikke omtvistet. (...) Dugg nederst på vinduene var, ifølge selger, godt synlig, og de anså det derfor ikke som noe de måtte opplyse om spesifikt om.

Det medfører for øvrig ikke riktighet at selger har vært styreleder av grendelaget. Selger (...) har kun vært styremedlem en periode. Det bestrides imidlertid ikke at utskiftninger har vært tema og at det har vært opp til hver enkelt boligeier å skifte ut vinduene. Selger har ikke gjort noe med vinduene siden byggeår, og har ikke opplevd vinduene som noe problem og valgte derfor ikke å skifte ut disse.

Selger erkjenner å ha sett riss i betonggulv i garasjen. Det medfører imidlertid ikke riktighet at selgers sønn har sendt e-post til megler, hvor det opplyses om setning av gulv i garasje. Selger sendt selv denne e-posten til megler den 03.08.2016, da han ble usikker på om han hadde tolket dette riktig. Selger tolket spørsmål i skjemaets pkt. 4 for å gjelde boligen, og opplyste derfor ikke om garasjen. (...) Selger bekrefter at det var synlige riss i betonggulv i garasjen. Dette var også synlig for kjøperne ved visning og ville uansett ha blitt oppdaget dersom kjøper hadde gjennomført den grundige befaringen som er forventet ved salg utenom markedet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger var kjent med flere av de påreklamerte forholdene, og at dette var opplysninger kjøper måtte regne med å få og som ville ha virket inn på kjøpsavtalen. I alle tilfeller var avviket så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel. Ved mangelsvurderingen måtte kjøpers takstrapport legges til grunn.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 621 712, erstatning på kr 151 858, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at mangelskravet var avskåret i medhold av avhl. § 3-10. I alle tilfeller forelå det ingen opplysningssvikt og heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold i klagen. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel i medhold av avhl. §§ 3-7 og 3-8 knyttet til punkterte vinduer og setningsskader i garasje. Prisavslaget ble satt til kr 50 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Når det gjaldt de øvrige anførte

forholdene, herunder skjevheten i boligen, sprekker i betonggulv og mur, vannlekkasje og fukt og råteskader, la sekretariatet til grunn at det ikke forelå opplysningssvikt fra selgerens side etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapets takstrapport ble lagt til grunn i mangelsvurderingen, og det ble heller ikke funnet grunnlag for mangelsansvar etter 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 opplysningssvikt fra selgers side.

For så vidt gjelder de punkterte vinduene og setningsskadene i garasjen har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det foreligger en opplysningssvikt fra selgers side. Dette er nemnda enig i, og det vises i sin helhet til sekretariatets vurdering.

Når det gjelder de øvrige forholdene, har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt.

Nemnda har for sin del riktignok vært noe mer i tvil for så vidt angår fuktskadene i underetasjen. I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst at det *"Har vært innsig på gulv i bod 1 g. Pga at jeg hadde fjernet overgang fra taknedløp. Nå: OK."* Siste del av formuleringen kan trekke i retning av at selger har utført en utbedring av fuktproblemer. Samtidig er formuleringen upresis, og det er for nemnda uklart om det er tale om en lokal utbedring eller et situasjonsbetinget vanninnsig som har gått over av seg selv. Samlet sett har nemnda kommet til at opplysningen ikke er tilstrekkelig presis til at kjøper kunne ha en forventning om en form for utbedring av eller garanti for det fuktforholdet som er anført som mangel.

For det øvrige mangelsforholdene er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger opplysningssvikt, og det vises til sekretariatets vurdering på dette punktet.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt, og bl.a. vist til følgende:

Etter en gjennomgang av saken er vår vurdering at bestemmelsens kvalitative side ikke er oppfylt. Vi har bl.a. vektlagt at det ikke ble gitt opplysninger om at de aktuelle bygningsdelene var av nyere dato. Følgelig er byggeåret korrekt referansenivå, og på bakgrunn av alder og forventet vedlikeholdsintervall fremstår samtlige forhold langt på vei påregnelige. Se til sml. FinKN-2014-519, FinKN-2015-068, FinKN-2017-108, og FinKN-2018-795. Det må i en sak som denne også tillegges betydelig vekt at det i forkant av salget verken forelå en verdi- og lånetakst eller en boligsalgsrapport. I mangel på dette måtte kjøper forvente at det kunne fremkomme feil som ellers ville vært oppdaget, og risikoen for dette må påhvile kjøper. Se til sml. FinKN-2017-832 og FinKN-2018-665.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette. Også nemnda mener det må tillegges betydelig vekt at boligen ble solgt i en prosess der verken takst eller boligsalgsrapport ble utarbeidet. Kjøper tok en stor risiko, og nemnda kan ikke se at den taksten som er fremlagt i etterkant så å si "dokumenterer" at de aktuelle mangelsforholdene ikke hadde blitt avdekket. Den fremlagte taksten er kun en begrenset verdi- og lånetakst, uten noen teknisk gjennomgang av boligen. Under enhver omstendighet kan ikke en slik etterfølgende undersøkelse av boligen redusere betydningen av den risikoen kjøper tross alt tok på salgstidspunktet. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 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) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og det kan ikke anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger derfor etter nemndas oppfatning ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, har sekretariatet skjønnsmessig fastsatt dette til kr 50 000. Nemnda slutter seg til dette og viser til sekretariatets vurdering.

Det er videre krevd erstatning for utgifter til sakkyndig og advokatbistand, jf. avhl. § 4-14. Sekretariatet har utmålt en forholdsmessig erstatning på dette punktet til kr 35 000, og nemnda slutter seg også til dette. Forsinkelsesrente fra påkrav 4.8.17 er krevd og tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).