

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-299

27.4.2020

AmTrust Europe Limited

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

Fuktgjennomtrengning i yttervegg – synlig forhold? – kunnskap hos selgers fullmektig – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-10 og 4-12.

En enebolig/rekkehus i Asker fra 1965 ble solgt "som den er" for kr 5,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.11.18. Boligen ble solgt av selgers sønn som fullmektig. I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om det var eller hadde vært problemer med *"drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere"*, og på spørsmål om det var eller hadde vært *"utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"*. Den 10.1.19 var kjøper på befaring i boligen med noen håndverkere. Selgers to voksne sønner var også til stede i boligen under befaringen. Kjøper ble da opplyst av selgers sønn at det var oppdaget fuktgjennomtrengning i den ene ytterveggen for ca. 20 år siden, som medførte at glassfiberstrien på innsiden boblet. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selgers sønn opplyste at ytterveggen hadde *"blitt malt grundig annethvert år"* etter at det ble oppdaget fukt i veggen, og at det derfor ikke var oppdaget fukt siden. Boligen ble overtatt av kjøper den 1.2.19 med forbehold om reklamasjonen vedrørende utettheter i gavlvegg. Selskapet har avslått kjøpers krav, og bl.a. anført at skadene var synlige for kjøper på visning, og at det ikke hadde vært noe problem med fuktgjennomtrengning i veggen etter at det ble oppdaget for ca. 20 år siden. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 151 250, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken gjelder en enebolig/rekkehus i Asker oppført i 1965.

I tilstandsrapporten inntatt ble det gitt følgende opplysninger om boligens tilstand:

Bolighus oppført i 1965.

Ny takteking og 1 nytt bad samt endel nye vinduer i 2011/2012.

For øvrig er huset i hovedsak fra byggeår.

Det er normalt brukt og vedlikeholdt.

Endel modernisering/oppussing må påregnes.

Ingen vesentlige avvik bortsett fra alderssymptom.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Felles bygningsdeler er ikke vurdert. Det foreligger ikke tilstandsvurdering av sameiets fellesdeler.

Det ble gitt følgende opplysninger om grunnmur og drenering:

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:

I kjeller er det utlektet trekonstruksjon på innsiden av grunnmur.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG: 1

Generelt er utlektet trevegg på innside av grunnmur under terreng å anse for en risikokonstruksjon. Dette er fordi det tar lenger tid før ev. fukt i innebygget grunnmur merkes og gir fuktproblemer i utlektet vegg. Det ble gjort stedvise søk i nedre del av veggene med fuktindikator. Det ble ikke indikert fukt i utforet vegg ved bruk av dette utstyret under besiktigelsen.

(...)

Drenering

Beskrivelse:

Ukjent utførelse på drenering/fuktsikring av konstruksjon under terreng. Grunnmurspapp er ikke synlig over terreng.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 – 60 år. Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 – 5 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG: 2

Det er dels bakfall mot grunnmur. Ideelt sett bør det være 1:50 fall i en avstand på 3 meter fra huset. Det var ikke symptomer i kjeller på sviktende fuktsikring ved befaringen. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen. Tilstandsgrad er satt grunnet alder/utidsmessighet.

Videre ble det gitt følgende opplysninger om veggkonstruksjon og utvendige fasader:

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:

Over grunnmur har bygningen yttervegg av bindingsverk i tre.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG: 1

(...)

Utvendige overflater

Beskrivelse:

Utvendig fasadekledning består av ytterpanel.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 – 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 – 12 år. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 – 6 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG: 2

Noe utvendig værslitt.

Om overflater på innvendige vegger, ble det i tilstandsrapporten bl.a. opplyst om "*vanlig bruksslitasje*", og punktet ble vurdert til TG 2.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha bodd i boligen siden 1965. I egenerklæringen svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært "*problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere*". Videre hadde selger svart "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært "*utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade*".

Boligen ble solgt "som den er" ved fullmektig (selgers sønn) for kr 5 900 000 ved kjøpekontrakt datert 27.11.18.

Den 10.1.19 var kjøper på befaring i boligen sammen med noen håndverkere. Selgers to sønner var også til stede i boligen under befaringen. På befaringen fikk kjøper første gang opplysninger om at det hadde vært fuktgjennomtrengning i murveggen på nordsiden av boligen.

Kjøper reklamerte til selskapet den 11.1.19, og anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger.

Selgers sønn, som var selgers fullmektig ved salget, besvarte reklamasjonen i e-post av 15.1.19:

Den brannsikre veggen på nordsiden som det her er snakk om er av typen siporex med betongpuss 5-6 cm på utsiden. Det som har blitt sagt ved visning og privatvisninger er at denne veggen en høst for ca. 20 år siden fikk fuktgjennomtrengning som gjorde at glassfiberstria på innsiden boblet. Noe som kom tydelig frem og ikke ble skjult på visningen. Etter at vi fikk fukt har ytterveggen (ikke innerveggen som ble skrevet på mail) blitt malt grundig annethvert år. Siste strøket ble malt rundt 2013. Det har ikke vært oppdaget fuktighet siden første og eneste gangen for ca. 20 år siden. Veggen er i dag helt tett, men krever vedlikehold som alle andre yttervegger.

Boligen ble overtatt av kjøper den 1.2.19, men kjøper inntok et forbehold i overtakelsesprotokollen om reklamasjonen vedrørende utettheter i gavlvegg.

Kjøper har fremlagt skadetakst datert 27.2.19. Skadetaksten konkluderte med delvis fuktgjennomslag og utposinger på tapet og mur innvendig. Yttervegg burde derfor pusses og behandles med en vanntett/vannavvisende løsning for å gi nødvendig beskyttelse mot fuktinntrengning. Videre fremgikk det av rapporten at det var utbuling på tapet og salt/kalkutslag på store deler av veggen fra 1. etg og helt opp til mønet. Saltutslag kom av stående fukt i konstruksjonen. Utbedringskostnadene ble i rapporten anslått til kr 151 250 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at eiendommen var mangelfull i henhold til avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av tilbakeholdte og uriktige opplysninger om fuktgjennomtrengning i gavlvegg. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 151 250 og forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger et brudd på selgers opplysningsplikt. Selskapet har bl.a. vist til at det ble oppdaget fuktgjennomtrengning i veggen en gang for 20 år siden, og at det ikke var noe som var omfattet av selgers opplysningsplikt, og heller ikke ville ha innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-7. Videre anførte selskapet at blemmene på strien/innervegger var godt synlige for kjøper på avtaletidspunktet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom til at selger, herunder selgers fullmektig, jf. FinKN-2014-093, hadde holdt tilbake opplysninger om forhold som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet la også til grunn at det var gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet, jf. avhl. § 3-8, som klart virket inn på avtalen. Sekretariatet påpekte at selgers opplysningsplikt gikk foran kjøpers

undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10 tredje ledd. Prisavslaget ble fastsatt skjønnsmessig etter standardhevingssfradrag til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er på det rene at selger hadde opplevd fuktgjennomtrengning i en gavlvegg i boligen omkring 20 år før salget, og at ytterveggen etter dette har blitt malt grundig annethvert år. Det ble ikke opplyst om dette før etter at kjøpekontrakten var inngått. I egenerklæringsskjemaet var det for øvrig krysset av benektende på spørsmål om det har vært problemer med *"drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere"* samt på spørsmål om kjennskap til *"om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"*.

Nemnda bemerker at boligen er solgt ved fullmektig, men både selger og fullmektig har en opplysningsplikt. Det er på det rene at fullmektigen var kjent med de anførte forholdene.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel i denne saken:

Selgers sønn har videre opplyst at etter det ble oppdaget fukt i veggen, har ytterveggen blitt malt grundig annethvert år. Det faktum at murveggen måtte males grundig annethvert år for å hindre fuktgjennomtrengning, er åpenbart et forhold som faller inn under selgers opplysningsplikt. Etter sekretariatets syn skulle selger ha opplyst kjøper om tidligere fuktgjennomtrengning i gavlveggen. Sekretariatet finner i denne saken at selger har holdt tilbake informasjon om forhold som han visste om og som kjøper hadde all grunn til å få, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatet vil også kort bemerke at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10 tredje ledd.

I egenerklæringsskjemaet har selger svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til "om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?". Videre har selger svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til "om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade".

Det at selger har krysset av for "Nei" på spørsmålet innebærer også at det er gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Det må også være klart at de manglende opplysninger om tidligere fuktgjennomtrengning i veggen har virket inn på avtalen.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder. Slik nemnda ser det, er det klart at selger har tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger i denne saken, samt at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Nemnda deler også sekretariatets vurdering av at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er fremsatt krav om prisavslag med kr 151 250, og utbedringskostnadenes omfang er ikke bestridt av selskapet. Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper tilkjennes prisavslag med kr 100 000, da det må gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å gjøre et større fradrag, jf. selskapets anførsler om dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).

