

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-546

13.7.2020

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved drenering – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Moss oppført i 1984 ble solgt "som den er" for kr 5,5 mill., og overtatt av kjøper den 1.12.17. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at dreneringen var antatt å være fra byggeåret. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper indikasjoner på fukt i mur og kjellerlukt. Etter noe tid ble lukten mer fremtredende, det ble oppdaget skadedyr og insekter i kjelleretasjen, malingspuss i kjelleren begynte å miste festet til veggen, og utvendig ble det stadig mer markerte bølger av mørke partier på muren. Det ble senere avdekket at forholdene skyldtes kapillært oppsug og fullstendig svikt ved dreneringen. Kjøper anførte at det var holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger om et fuktproblem, og viste blant annet til at selger erkjente kjennskap til saltutslag. Selskapet avviste ansvar, og anførte i hovedsak at det ikke forelå holdepunkter for at selger kjente til et fuktproblem. Selskapet viste bl.a. til selgers forklaring om at saltutslaget hadde oppstått etter at de hadde pusset og malt muren, og at de antok at det skyldtes for tidlig påføring av maling. Selskapet anførte videre at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt sett hen til dreneringens alder. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 379 000.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig i Moss oppført i 1984.

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

Boligen holder normalt god standard og er velholdt (...)

(...)

Boligen er over 3 plan og har god standard med hensyn til materialvalg og utrustning (...)

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en verdi- og lånetakst. I denne fremgikk bl.a. følgende:

Forutsetninger

(...) Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger (...) Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten (...)

Egne forutsetninger

(...) Bygningens alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing vil kunne avdekkes feil og mangler (...)

Grunnforhold/setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg og røropplegg, kommentarer vedrørende disse punkter i taksten er basert på generell kunnskap.

Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, kun enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimer type MMS.

Bygning, generelt

(...) Boligen er oppført i trekonstruksjoner over 3 plan. Boligen har god standard og planløsning. Garasje og drivhus på eiendommen.

Grunn og fundamenter, generelt

Sprengsteinsmasse med støpte såler og grunnmur i Leca

Drenering

Antar drenering i fra byggeår.

Gulv på grunn

Dekke/gulv på grunn er støpt i betong antatt isolert med isopor.

(...)

Yttervegger

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk kledd utvendig med stående kledning, papp og isolert med mineralull.

(...)

Overflater på Innvendige gulv

Gulver i u. etg. med fliser i vf., gang og kontor. Vinylbelegg i hobbyrom. 1 bod og gjesterom. Malt betonggulv i 1 bod. Epokyebelegg i bad. Lamlnetgulv på soverom.

(...)

Overflater på innvendige vegger

Overflater på vegger i u. etg. med malt glassfiberstrie i vf.. gang. hobbyrom. 2 boder, kontor og soverom. Baderomtapet på vegger i bad. Matt tapet i gjesterom.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha bodd i boligen siden 1984. På spørsmålet "*Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?*", hadde selger svart "*Nei*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.5.17, og overtatt av kjøper den 1.12.17.

Kjøper besiktiget boligen første gang rett etter kontraktsinngåelsen den 18.5.17. Kjøper tok da enkelte bilder av boligen, og forklarte at selv om muren hadde litt merker så den helt grei ut, og bar preg av å være nymalt.

Kort tid etter overtakelsen skal muren ha vist indikasjoner på fukt, og kjøper oppdaget en viss kjellerlukt. Vinter/tidlig vår 2018, da snøen begynte å smelte, ble lukten i kjelleren mye mer fremtredende og det ble oppdaget skadedyr og insekter i kjelleretasjen. Etter noe tid begynte malingspuss i kjelleren å miste feste til veggen, og utvendig ble det stadig mer markerte bølger av mørke partier på den hvitmalte muren.

Kjøper har gitt følgende redegjørelse for hvordan forholdet fremsto:

1. (...) problemet ble framtredende så snart våren kom og snøen ute begynte å tine. Da ble lukten i kjelleren mye mer fremtredende og det begynte å komme inn diverse uønskede insekter. Dette er naturlig da fuktigheten i bakken naturligvis økte når snøen smeltet, og den vinteren var det forholdsvis mye snø. Det var

før dette en viss "kjellerlukt" som vi merket relativt snart etter overtagelse, men problemet ble forverret betydelig så snart våren og dermed snøsmeltingen kom. (...) Det må også bemerkes at første gang vi var på befarings var det en sterk lukt av "kattepiss" i hele kjelleren, det ble da sagt at den gamle katta hadde hatt et "uhell" på badet. I ettertid lurer jeg på om dette var gjort med hensikt, for å skjule kjellerlukt. Jeg ville trukke meg fra kjøpet dersom det hadde vært utpreget kjellerlukt i huset under befarings.

Kjøper reklamerte til selskapet den 9.4.18.

Kjøper engasjerte firmaet F., som gjennomførte befarings. Det ble målt høye fuktverdier i kjellervegger, både ytter- og midt-/innervegger av mur. Følgende hitsettes fra rapport av 8.4.18:

Basert på overordnet befarings kan vi fastslå at veggkonstruksjon i kjeller har en omfattendefuktproblematikk, og at det er behov for en mer grundig kartlegging av forhold og årsak.

(...)

Utside, ene yttervegg

Tydelig, visuelle tegn på kapillær fuktvandring i konstruksjonen ("bølger")

(...)

Inspeksjon bak tapet på vegg.

Tydelig tegn på saltutslag – kommer av fuktavdamping ut i romside fra fuktig konstruksjon.

(...)

Fuktmåling bak tapet på vegg.

Målt høye fuktverdier i murkonstruksjonen – fuktverdi på 605, verdier over 170 anses som fuktig.

(...)

Fuktdyr.

Flere fuktdyr observert (her "skrukketroll"). Livsgrunnlag er avhengig av fuktig konstruksjon/miljø.

Kjøper engasjerte deretter takstmann M., som utarbeidet reklamasjonsrapport av 23.5.18:

Skader utvendig.

Det var på befaringen påfallende hvor stor maling skjoldene var utvendig som skal være nymalt i 2017 før eiendommen ble solgt. Her kan det virke som det er malt over for å skjule et fuktproblem, som tidligere eier må ha vist om. Bilde under viser disse skjoldene som har kommet igjennom vinteren, i området under terrassen der belegningsstein har fallt ut fra mur. Dette fuktopptrekket tyder på at det står mye vann under grunnmur og gulv, som ikke dreneres ut. Normalt her skulle vi ikke hatt slike problem, over terreng i forkant av kjellermuren.

Skader innvendig.

Det er også store skader i maling og puss.

Her kan også her virke som det er malt over fuktskader, som synes å komme av dårlig eller manglende drenering. Sopp og mugg har alt utvikles seg i hjørne her i boden.

(...)

Det som er avdekket her tyder på at det på denne boligen har vært et fuktproblem det ikke er opplyst om. Skader av insekter, puss og malingavflassing og saltustalg kommer ikke plutselig over en vinter. For å kunne utnytte og bruke kjeller slik det er planlagt ut fra prospekt og takst, må det gjøre omfattende tiltak med å grave opp på begge sider og bak boligen. Tiltak fra innsiden vil ikke løse fuktproblemet her.

Undertegnede er av den oppfatning her at prissetting av boligen opp mot de fuktskaden som er avdekket er helt feil her. Vi har her en full tilstandsvekkelse på drenering, og hageanlegg må graves opp som en følge av det som må utbedres. I tillegg har vi skader inne på vegger i boden og utforet vegg mot øst som må utbedres.

SUM UTBEDRINGSKOSTNADER/KONKLUSJON

Full tilstandssvekkelse på drenering, med tiltak både utvendig og innvendig. I forhold til levetids betraktninger er det vurdert at det gjøres et fradrag på 40 % utvendig på drenerings arbeider og hageanlegg. Gjenstående levetid er vurdert til 60 %

Innvendig er det ikke vurdert at det skal gjøres fradrag, det samme på utvendig maling.

(...)

Samlede utbedringskostnader ble vurdert til kr 379 000 inkl. mva.

Selgers datter har på vegne av selger gitt følgende uttalelse:

A. Fuktproblematikk i kjeller.

1A. Fukt innvendig er ikke kjent for selger. Har heller aldri merket noen lukt. Yttervegg/ringmur har blitt pusset i senere år. Maling var om mulig påført litt for tidlig og skapt saltutslag. Dette ble gjort kjent under salg.

2A. Nei, se punkt 1A.

3A. Ingen endringer gjort på innervegg/kjeller. Se punkt 1A for yttervegg/ringmur.

B. Sprekkdannelser rundt peis og knirk.

1B. Det har aldri vært problemer med sprekkdannelser rundt peis eller knirk i gulv, så ikke kjent for selger.

2B. Nei, se 1B.

3B. Nei, har ikke vært et problem.

Kommentar: Er gjort kjent med at huset har stått tomt et stund etter salg. Nedkjølt hus i forbindelse med sprengfyring, kan ha skapt sprekker og knirk. Merk at peisen har kun vært fyret i 3-4 ganger etter installasjon (ca. 25 år siden). Det har aldri vært behov for ekstra fyring pga. god isolering.

Brev mottatt 12.04.2018 vedrørende:

C. Sprekkdannelser i trapp.

Forholdet er ikke kjent for selger.

Kommentar: Tviler på at huset plutselig har beynt å sige/bevege seg etter 34 år. Konstruert på sprengstein/fjell, ikke leire/sand. Sprengfyring nevnt tidligere kan være årsak. Under renovasjon utført av ny eier, har bærevegg eller bærebjelke blitt fjernet?

Kjøper har videre kommet med følgende forklaring:

2. Tidligere eiers datter påstår at det ble opplyst om saltutslag på muren ved besiktigelse av huset, dette er ikke sant. Vi snakket ikke med henne om noe som har med huset å gjøre. Saltutslaget på muren har vært der før og er blitt malt over for at det ikke skulle vises. (...)

3. Sprekkdannelser rundt peis og knirk (...)

4. Selgers datter sier følgende: "tviler på at huset har begynt å sige etter 34 år", nei det tror ikke jeg heller. Problemet har nok vært der i mange år, det viser seg bare ikke i trapp eller som knirk i huset, dørene blir også merkbart tregere om vinteren for så å gå tilbake om sommeren. Selger kan ikke ha unngått å observere dette. Det har nok vært slik lenge.

5. Renovasjon. Vi har ikke gjort noen omfattende renovasjon av huset som tilsier at det skal ha medført noe skade. Badet i kjelleren er pusset opp, og det er fjernet litt tapet på noen vegger, ellers er det stort sett bare maling av vegger og tak som er gjort, og dette kan ikke medføre noen skader på huset. Så langt vi kan se er den eneste veggen som har vært fjernet i huset, den som en gang har stått mellom kjøkken og stue, og den ble fjernet av tidligere eier da kjøkkenet ble pusset opp, 2006/2008.

6. Det må også bemerkes at det er meget underlig at ikke saltutslag på muren er bemerket i takst dokumentene til huset, selv om det er en verditakst, da det skulle være enkelt for en fagmann og se dette, samt å skjønne at årsaken er dårlig drenering og fukt i grunnen. Dette vil påvirke verdien til huset og kommer vanligvis fram i en slik takst/verdivurdering. Det er også betenkelig at ikke megler har bemerket dette i salgsdokumentene, hvis det var synlig da disse dokumentene ble laget.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av fuktproblemer. Kjøper anførte at selger måtte kjenne til forholdene, og viste bl.a. til at det i forkant av salget var malt over fuktmerker, og at selgers datter har erkjent at hun kjente til

saltutslag i muren. Kjøper bestrider å ha fått muntlig opplysning om dette. Videre ble det bl.a. vist til at lukt og malingsflass i kjelleren, samt skrukkedyr, viste at fuktigheten hadde utviklet seg over lang tid, og lenge før kontrakten ble signert. Skadene var lett synlige og ble oppdaget av kjøper før det ble gjort inngrep i konstruksjonen og før fagkyndige ble engasjert. Kjøper har i tillegg anført at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og kjøper viste til at det var avdekket at boligen ikke hadde drenering overhodet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 379 000, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble bl.a. vist til at selgers datter hadde opplyst at fuktproblematikken ikke var kjent for dem. Saltutslaget skal ha vist seg like etter at de malte, og de trodde det kom av at de påførte malingen for tidlig etter pussing av muren. Selskapet har videre anført at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, og viste til boligens alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til et fuktproblem, eller forsto eller måtte forstå at merkene/saltutslaget skyldtes et fuktproblem. Sekretariatet viste til FinKN-2016-481, FinKN-2017-106, FinKN-2017-536 og FinKN-2017-742. Sekretariatet bemerket videre at det heller ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om opplysningssvikt for fuktproblematikk i kjeller, herunder betydningen av saltutslag i muren tilknyttet kjelleren. Sekretariatet har i sin begrunnelse kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for tilbakehold av opplysninger fra selgers side etter avhl. § 3-7, samt at de aktuelle opplysningene om saltutslag i muren under enhver omstendighet ikke kan sies å oppfylle innvirkningsvilkåret i nevnte bestemmelse.

Nemnda har funnet vurderingen av om selger har holdt tilbake opplysninger om fuktproblematikk vanskelig. Det er på det rene at selger observerte saltutslaget i den angjeldende muren, men unnlot å opplyse eksplisitt om dette i egenerklæringsskjemaet. Selger har i ettertid forklart at muren var blitt pusset opp, og hun trodde saltutslaget hadde kommet fordi det var påført maling på muren litt for tidlig etter pussarbeidene. Selv om saltutslag ofte vil være en indikator på fuktproblematikk, er det – som sekretariatet har vist til i sin vurdering – også vanlig at dette oppstår grunnet mindre alvorlige forhold. Årsaker kan eksempelvis være fuktig vær, dugg, kald temperatur eller ujevnt underlag. Ut fra dokumentene i saken er det vanskelig for nemnda å vite hvor omfattende saltutslaget var før salget, noe som er av sentral betydning for selgers opplysningsplikt. De motstridende påstandene om at saltutslaget ble omtalt under besiktigelsen av eiendommen i forkant av salget, kan nemnda vanskelig gå inn i ut fra sin skriftlige saksbehandling. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at selger ikke forsto eller måtte ha forstått at saltutslaget skyldtes et alvorlig fuktproblem. Det foreligger etter nemndas oppfatning derfor heller ingen opplysningssvikt om dette forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Under enhver omstendighet er nemnda enig med sekretariatet i at opplysningen om saltutslag/skjolder i muren ikke kan sies å ha virket inn på avtalen eller dens innhold. Nemnda kan på dette punktet i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda legger for

sin del særlig vekt på at det klart nok ble opplyst for kjøper at dreneringen på eiendommen antagelig var fra byggeåret, og det ble kun utarbeidet en verdi- og lånetakst i saken. Kjøper skal også ha inngitt bud på eiendommen uten å ha besikket denne i forkant. I denne konteksten mener nemnda derfor at en tilleggsopplysning fra selger om at skjolder var observert på muren – ev. i kombinasjon med selgers antatte forklaring på dette – ikke kan sies å ha hatt betydning for budet eller budets størrelse.

Nemnda tilføyer at den heller ikke finner grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller avhl. 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).