

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2020-648

7.9.2020

AmTrust Europe Limited

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

Vanninntrenging i garasje og fuktskader – sølvkre – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Rygge kommune oppført i 1990 ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill., og overtatt av kjøper 1.12.18. I tilstandsrapporten ble det opplyst at gårdsplassen ble steinlagt i 2018 og at boligen ikke hadde fuktsikring/drenering da gulvkonstruksjonen lå over terrengnivå. Det ble også opplyst at boligen ikke var "*spesielt utsatt for tilsig av overflatevann*". Det ble gitt TG 1 både for drenering og terrengforhold. Kjøper reklamerte noen måneder etter overtakelsen over fuktproblemer, sølvkre og lekkasje/oversvømmelse i garasje. Takstmann ble engasjert og det ble konstatert at fallforholdene ved gårdsplassen medførte vanninntrenging inn i garasjen. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann skulle ha opplyst om forholdet, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at tilfredsstillende utbedring kunne foretas for en lavere kostnad. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 367 069 inkl. mva., samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Rygge kommune oppført i 1990.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at gårdsplassen ble steinlagt i 2018. Det ble opplyst at boligen ikke hadde fuktsikring/drenering da gulvkonstruksjonen lå over terrengnivå (TG 1), og at boligen ikke var "*spesielt utsatt for tilsig av overflatevann*" (TG 1).

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bodd i boligen siden 2014. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.12.18.

Den 10.4.19 reklamerte kjøper over fuktproblem i boligen og sølvkre, og den 12.6.19 over lekkasje/oversvømmelse i garasje.

Kjøper engasjerte Mycoteam som i dokumenterte forekomsten av sølvkre i boligen. Videre ble villaforsikringen kontaktet og de engasjerte takstmann fra R. som dokumenterte vanninntrenging ved garasjeport.

Kjøper innhentet også en egen reklamasjonsrapport fra takstmann P. av 2.7.19:

Årsaken til at det strømmer vann inn i garasjen er at belegningsteinen i front er lagt slik at terrenget heller inn mot garasjen. Samtidig er det skrående adkomst ned til gårdsplassen. Gårdsplassen og adkomst er utført slik at det blir en trakt mot garasjen. Alt overflatevann ledes dermed mot garasjen og ikke vekk fra garasjen og huset. Det er også et taknedløp ved ene siden av garasjeporten. Vannet fra takrenner er kun ført ut på

belegningsstein. Dette øker den totale belastningen av overflatevann i front av garasjen. Risten i front av garasjen har ikke kapasitet til å ta av for de store mengdene vann som blir ledet inn mot garasjen.

(...)

Terrenget og gårdsplassen må utformes slik at overflatevannet blir ledet vekk fra garasje og ikke inn mot bygget. Dette fører til at gårdsplassen rett utenfor garasje oppføres med fall vekk fra bygget. Det anbefales og legges en dreneringsrist i overgang i den skrå innkjøringen og den flate gårdsplassen. Belegningsteinen i front må tas opp, fundamentet bygges opp med skrå vekk fra garasjen før steinen legges tilbake. Legges drenerør i pukkfylld ved den øverste parkeringsplassen. Løs maling på garasjegulvet fjernes og males på nytt. Demontere og montere skaper. Vegg mot huset kappes slik at veggen avsluttes ca 10-15 cm over dekket og ikke vil suges til seg fuktighet i senere tid. Fuktig virke og isolasjon fjernes. Fjerning av fukt i veggen vil redusere levevilkårene til sølvkre.

(...)

Kr 76 531 inkl mva

Det ble også innhentet pristilbud for utbedringsarbeider på til sammen kr 339 512. I tillegg utgjorde takseringskostnadene kr 27 557.

Selskapet engasjerte også sin interne takstmann O., som utarbeidet et notat uten å befare eiendommen. Det ble i notatet lagt til grunn at det kunne etableres flere renner som tok unna vannet som ble ledet mot garasjen til en kostnad på kr 62 500 inkl. mva.

Fra selgers kommentar i saken hitsettes:

Rapporten konkluderer med at det er vanninntrenging fra terreng via underkant garasjeport. Under oppsummering sier (R.) i rapporten at tilsvarende sannsynligvis har oppstått tidligere. Dette medfører ikke riktighet. I de årene vi har bodd der har det ved ingen anledning vært vann i garasjen. Hadde vi hatt problemer med vann ville vi opplyst om dette i vår egenerklæring.

(...)

Når det gjelder problemet knyttet til sølvkre, har vi i den tiden vi har bodd i boligen ikke sett eller hatt problem med sølvkre. Det er derfor ikke påpekt i egenerklæringen eller tilstandsrapport. Ønsker også å påpeke at egenerklæringen er svært detaljert, da vi bevisst har ønsket å påpeke alle feil og mangler ved boligen, nettopp for å unngå problemer i forbindelse med eierskifte.

(...)

Når det gjelder utvendig fallforhold og ny belegningsstein er det riktig at det ble lagt ny belegningsstein i 2018. Årsaken til at det ble lagt ny belegningsstein var kun av estetisk årsak, ikke som det blir antydnet av (kjøper) om at "dette trekker i retning av at selger har hatt oversvømmelse av garasjen i sin eiertid".

(...)

Hadde vi hatt ett problem knyttet til vanninntrenging i garasjen vill vi selvfølgelig utbedret dette i forbindelse med at vi la ny belegningsstein. Vi har bildebevis på at fall og sluk er likt som ved vår overtagelse i 2014.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at det forelå en opplysningssvikt fra selger og selgers takstmann, og at det samlede avviket var vesentlig. Kjøper anførte at den positive opplysningen om at boligen ikke var spesielt utsatt for overflatevann, utgjorde et stort avvik fra boligens faktiske tilstand. Videre underbygget det store omfanget av sølvkre i boligen at det tidligere hadde vært oversvømmelser i garasjen. Det var pristilbudene som kjøper hadde innhentet fra fagkyndige som viste de faktiske utbedringskostnadene, og som måtte legges til grunn.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 367 069, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Beløpet inkluderte takseringskostnader og baserte seg for øvrig på innhentede pristilbud.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til selgers forklaring, og at forholdene kunne utbedres rimeligere enn anført av kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente til de påberopte forholdene, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke var sannsynliggjort tilstrekkelig store utbedringskostnader til å utgjøre et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selger har bestridt at de var kjent med sølvkre- og fuktproblematikken i boligen. Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger – til tross for at de har bestridt kjennskap til de anførte mangelfulle forhold – kjente eller måtte kjenne til sølvkre- og fuktproblematikken. Det vises i denne forbindelse til at nemndas saksbehandling er skriftlig, slik at nemndas vurdering av saken må baseres på sakens dokumenter. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at det på disse punkt ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Hva gjelder terrengforholdene, fremholdt sekretariatet i sin vurdering:

Ifølge tilstandsrapporten er terrengforholdene vurdert og funnet i orden. Slik saken er dokumentert forstår vi det slik at terrenget heller ned mot garasjen. Dette er imidlertid ikke helt unaturlig når det er innkjøringen til garasjen. Det var installert aquadrens som i utgangspunktet må antas å fungere tilfredsstillende for å lede bort vann som går ned innkjøringen mot garasjen. Når dette er installert og det ikke opplyses fra selgers side at det har vært problemer med overflatevann, finner vi det vanskelig å legge til grunn at det var grovt uaktsomt av takstmann å ikke gi ytterligere opplysninger. Dette er heller ikke tydelig kommet til uttrykk i de senere innhentede fagkyndigrapporter, og vi kan dermed ikke se at kjøpers anførsel på dette punktet er sannsynliggjort, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

All den tid det ikke er dokumentert at selgers avkryssinger i egenerklæringsskjemaet er gjort mot bedre viten, foreligger ingen opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 første ledd.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det heller ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet. Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ut fra opplysningene ved salget ikke foreligger *"tunge kvalitative momenter som tilsier at forholdene som nå er avdekket er fullt ut påregnelige"*.

Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, fremholdt sekretariatet følgende:

Etter retts- og nemndspraksis må gjerne det kvantitative avviket opp i 5-6 % av kjøpesummen for å oppfylle vesentlighetsterskelen i avhl. § 3-9 andre pkt. I denne saken er det fremlagt flere fagkyndiguttalelser og pristilbud, og vi registrerer et stort sprik i kostnadsvurderingene. Vi kan være enige i at pristilbud ofte gir uttrykk for det mest korrekte bilde av reelle utbedringskostnader. Dette fordrer imidlertid at tiltakene som legges til grunn ikke går ut over det som anses som nødvendig utbedringsmetode. På dette punktet har vi vært i adskillig tvil. Kjøpers egen takstmann gir en velbegrunnet beskrivelse av hvilke tiltak som er nødvendige, og vi kan ikke se at det er fremlagt dokumentasjon som tilsier at anslått metode og kostnader må anses uforsvarlige. Det kan bl.a. stilles spørsmål ved om kjøpers takstmann legger til grunn en mer lokal

utbedring av partiet utenfor garasjen for å hindre innsig av overflatevann, men pristilbudene tar utgangspunkt i større utskiftninger av belegningssteinen. Videre ser det også ut som at takstmannen tar høyde for nødvendig utbedring av innvendige skader. Dette er uansett punkter som er vanskelig for oss å ettergå ved skriftlig saksbehandling, og bør i så tilfelle belyses ved umiddelbar bevisførsel. Dette gjør at vi i tråd med nemndas praksis legger til grunn rimeligste forsvarlige utbedringsestimat, som etter vårt syn må være takstmann P.s anslag. Med dette utgangspunktet finner vi det kvantitative avviket åpenbart for lite til å utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda deler sekretariatets vurdering av at det foreligger et stort sprik i de ulike kostnadsoverslag i saken. Nemnda har for sin del ikke funnet å kunne legge takstmann P. sitt anslag til grunn da det vanskelig kan sies å omfatte alle de utbedringskostnader som synes nødvendige. Slik nemnda ser det, er det nødvendig å foreta utbedringsarbeider både utendørs og inne i garasjen. Selskapets takstmann har anslått at de nødvendige utbedringskostnader utendørs utgjør kr 62 500 inkl. mva. Nemnda finner det ut fra sakens dokumenter sannsynliggjort at dette vil innebære en forsvarlig utbedring av forholdene utendørs. Videre vil det tilkomme kostnader til arbeider innendørs, slik som utgifter til rørlegger, elektriker og byggearbeider. Ut fra de pristilbud som er fremlagt, finner nemnda det sannsynliggjort at totale utbedringskostnader for arbeidene både innendørs og utendørs beløper seg til omkring kr 170 000. Dette utgjør omkring 3,7 % av boligens kjøpesum, og nemnda kan ikke se at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Etter en samlet vurdering finner nemnda at de anførte mangelfulle forholdene ikke representerer et åpenbart misforhold mellom boligens tilstand og det kjøper kunne regne med å få, og det foreligger følgelig ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).