

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-752

28.10.2020

Protector Forsikring ASA

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

Fuktskader – manglende byggemelding – risikoopplysninger ved salget – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Grimstad kommune oppført i 1967 og påbygget i 1988 ble solgt "som den er" for kr 5,35 mill., og overtatt av kjøper den 7.9.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst om manglende byggemelding av tiltak, i tillegg til noe fukt og alminnelig aldersforringelse. Etter overtakelsen mente kjøper at påbygget del av boligen manglet byggemelding, og det ble også funnet fukt og sprekk i garasjen. Kjøper anførte at selger og megler hadde misligholdt opplysningsplikten, og at det samlede avviket representerte en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og anførte bl.a. at det ble gitt tilstrekkelige opplysninger ved salget om de anførte forholdene slik at det ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 410 938, krav om erstatning kr 76 781, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vannlekkasje, ulovlig tilbygg, samt fukt og sprekk i garasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Grimstad kommune oppført i 1967, påbygget i 1988.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Mangler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse av ukjent årsak ifølge opplysninger fra Grimstad kommune.

Vi gjør oppmerksom på at flere av rommene er byggemeldt som henholdsvis hobbyrom og boder etter at tegningene var godkjent er innredet til rom som brukes til varig opphold i dag.

Det gjøres oppmerksom på at hybelen over garasjen ikke er registrert som selvstendig utleiedel hos kommunen, det foreligger ikke dokumentasjon på av v/a er omsøkt.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget fremgikk bl.a. følgende:

Enebolig bygget 1967, påbygget/ombygget flere omganger siden. Dagens eier har eid siden 2008. Etablert område med kort avstand til gode kvaliteter. Innholdsrik bolig som er modernisert med årene. Endel utført av eier rundt overtagelse 2008, men også vedlikehold før og etter. Boligen har både nyere og eldre bygningsdeler, eldre deler tilsier videre oppsyn, vedlikehold og utskiftninger. Videre er det en del utseendemessige avik og ufagmessig utførsel rundt om.

I kommunale tegninger tilsendt fra kommunen så samsvarer ikke de med dagens bruksløsning. Videre er det ukjent om deler av påbygg er søkt.

Drenering – TG:2

Eier opplyste at det ble drenert mot nord ca 2008. Grunnmursplast og ny bedre pukkmasse etablert. Før dette var det saltutslag i kjellerstue, det ble ikke observert dette befaringssdag som kunne tilsa at drenering ikke fungerer optimalt. Drenering mot nord bør være tilfredsstillende om utført riktig.

På side mot øst og vest er det ikke utført dreneringstiltak, der må det forventes tjeremaling som ikke har funksjon idag. Mot vest er det mindre tilbakefylt masse mot vegger. På vegger som er påforede innvendig er det ikke utført fuktmålinger, da dette krever inngrep i selve konstruksjonen. På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner og manglende utvendig fuktsperre/nyere dreneringsløsning ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Tg2 settes ut fra risiko ved konstruksjon og alder på boligen/løsninger.

Det er mindre fuktinnslag i krypkjeller ved det nederste rommet. Her står grunmur på fjell, og i overgang der vil de kunne komme inn fukt. Dette vil man aldri kunne forhindre uten vesentlige terrengmessige inngrep.

Eier opplyste at ved renovering av hybel så ble det tatt stikkhull der hvor det nå er beverpanel, og det ble avdekket mellomrom mellom potensiell fuktig murvegg og påforet konstruksjon.

Takkonstruksjon – TG:2

Takkonstruksjon av tre. Undertekking trolig Brettex plater, regnes som enklere type undertak. Liten kontrollmulighet grunnet igjenkledd himlinger, mindre kontroll fra kaldtloft der gulvflate og det er synlig en mindre luftespalte mellom undertak og isolasjon. Det er stedvis noe svartsopp-merker på undertekking. Jevnlig godt oppsyn av loft og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner. Bedre lufting av rom loft anbefales.

Taktekking – TG:2

Yttertaket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking av undertak er ukjent. Ytterteking av plastbelagte stålplater. Det antas at disse er fra rundt 1989 når boligen ble bygget på da de er like over hele boligen. Stevdis er plater tråkket noe ned. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Om lagt fagmessig så bør de ha gjenværende bruksverdi. Noe mose/grønske på dem, kan med fordel behandles. Tg2 settes da mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd.

I egenerklæringsskjemaet ble det bl.a. opplyst at innebygget garasje var bygget om til soverom, uten at tiltaket var omsøkt. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til fuktinnslag etc., og redegjorde for utbedring av dreneringen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 350 000 ved kjøpekontrakt datert 29.7.19, og overtatt av kjøper den 7.9.19.

Etter overtakelsen oppdaget og reklamerte kjøper på ulovlig tilbygg, lekkasjer fra tak og fuktighet og sprekk i innredet garasje.

Ifølge fagkyndige ble utbedring av taklekkasjen estimert til kr 252 938, godkjenning av tilbygg til kr 60 000, og tiltak ved innredet rom i garasje til kr 98 000. Fagkyndige stilte for øvrig spørsmål ved om registreringen av tilbygget kunne bero på en registreringsfeil i forbindelse med digitalisering.

Ifølge selskapets tilbakemeldinger i saken har selger bestridt kjennskap til de anførte forholdene.

Kjøper fremla en bekreftelse fra kommunen i e-post av 28.9.20 på at tilbygget ikke var omsøkt.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha kjent til fukt i innredet garasje, samt at ulovlighetene ved påbygget var underkommunisert. I alle tilfeller var avviket i prosent av kjøpesummen samt kvalitative forhold så upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 410 938, krav om erstatning på kr 76 781, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

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

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la vekt på risikoopplysningene som ble gitt ved salget om bl.a. alder, ulovligheter, og fuktproblematikk, og kunne ikke finne grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det ikke kan anses å foreligge klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om de anførte mangelsforholdene. Dette er nemnda enig i, og sekretariatets begrunnelse kan i det alt vesentlige tiltres. Nemnda har merket seg kjøpers anførsel om at vannlekkasjen er av en slik karakter at selger må ha vært kjent med denne. Kjøper har særlig vist til både lokalisering og omfang av svertesoppen, som tilsier at enhver person som over tid har bebodd boligen må ha sett denne. Nemndas saksbehandling er imidlertid skriftlig, og på bakgrunn av den fremlagte dokumentasjon kan nemnda ikke se at vannlekkasjen er så synlig at selger måtte ha kjent til denne. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

For så vidt gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Som kjent beror mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt. på en samlet helhetsvurdering, hvor bl.a. boligens markedsførte og påregnelige beskaffenhet er relevant, samt avviket i prosent av kjøpesummen.

Vi finner det prosentmessige avviket i denne saken av mindre betydning. Avgjørende blir hvor påregnelig det skadeforløpet som i dag er oppdaget fremsto ved salgstidspunktet. I vurderingen har vi særlig vektlagt alderen på bygningsdelene. Som det fremgår av anslåtte levetidsintervaller i tilstandsrapporten måtte kjøper basert på alderen alene ta høyde for tiltak på kort sikt. Svikt og videre skjulte følgeskader kunne dermed heller ikke utelukkes. Videre vises det til de omfattende risikoopplysningene som ble kommunisert ved salget.

Dette gjelder både konkrete avvik ved taket og utførelsen av kjellerkonstruksjonen tilknyttet den innredede garasjen, ref. tilstandsrapporten. Hva angår påbygget ble det opplyst at det var usikkerheter knyttet til om tiltaket var omsøkt. At det etter overtakelsen eventuelt blir avklart at søknad mangler, ligger etter vårt syn klart innenfor det påregnelige.

Nemnda slutter seg til dette. Som Høyesterett påpeker 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).