

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-797

4.11.2020

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om grunnmur – fukt i kjeller – risikoopplysninger – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Sortland kommune fra 1925 ble solgt "som den er" for kr 2,49 mill., og overtatt av kjøper den 3.10.18. Ved salget ble det opplyst at boligen var betydelig påkostet i nyere tid. Det ble videre opplyst om grunnmur av betong i opprinnelig del, og ringmur av betong i tilbygget del. Dreneringen ble opplyst å være fra byggeåret, og det ble påpekt noe fukt i grovkjeller ved mye nedbør. Etter overtakelsen oppdaget kjøper vann i kjelleren, og at deler av grunnmuren var en sparesteinsmur, og ikke betong som det ble opplyst ved salget. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte i hovedsak at opplysningene samlet sett ikke var uriktige, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt på bakgrunn av risikoopplysningene ved salget. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om grunnmuren som hadde virket inn på avtalen, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 407 825, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Sortland komme oppført i 1925.

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

En smakfull og betydelig påkostet enebolig med blant annet nytt bad, ny kjøkkeinnredning, fornyet overflater og MYE mer.

(...)

Godt vedlikeholdt og betydelig påkostet enebolig med moderne finish. Her er det aller meste fornyet!

BYGGEMÅTE

Oppført på betong grunnmur i eldste del og betong ringmur i tilbygget del. Drenering fra byggeår.

(...)

Vi ber interessenter merke seg følgende fra takstmannens rapport:

- Manglende terrasserekkverk
- Tidvis noe mindre fuktinntregning i kjeller.
- Stedvis noe skjevhet i gulv
- Stedvis sprekk/riss i grunnmur og ringmur

Notater fra selgers egenerklæring:

- Noe fukt i grovkjeller ved mye nedbør.

Det ble videre opplyst at boligen var betydelig påkostet i 2015 med bl.a. nytt bad, innvendige overflater, el-anlegg, sanitæranlegg, kjøkken, yttervegger, tak, vinduer og dører.

I verdi- og lånetaksten datert 8.8.18 fremgikk bl.a. følgende:

Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger.

(...)

Den påstående enebolig er meget betydelig påkostet de senere år og gir generelt et godt bygningsmessig helhetsinntrykk.

(...)

Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig standard betegnes som tilfredsstillende/god, hensyntatt boligens alder, dette bl.a grunnet omfattende påkostninger de senere år samt lite preg av bruksslitasjen.

(...)

FEIL/ MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER

Av registrerte og opplyste mangler/ gjenstående arbeider nevnes bl.a.:

- manglende terrasserekkverk
- tidvis noe mindre fuktinntregning i kjeller.
- stedvis noe skjevhet i gulv
- stedvis sprekke/riss i grunnmur og ringmur

GENERELT

Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.

(...)

MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING

Betong grunnmur i eldste del og betong ringmur i tilbygget del.

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

(...)

ETASJESKILLE

Etasjeskiller er utført som tradisjonelt trebjelkelag, og stubbloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

GULV PÅ GRUNN

Gulv på grunn er i boligdel utført med betong, og med stedlige masser i kryprom.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2015. Selger svarte "ja" på spørsmål om det var eller hadde vært *"problemer med drenering, fuktinnsig, fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/ krypkjeller/garasje"*, og oppga:

Ved mye nedbør i grovkjeller.

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid ved drenering/fuktsikring de siste 10 årene. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært setningsskader/skjevheter ved boligen, og oppga:

Sprekk mur/trapp.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 490 000 ved kjøpekontrakt datert 11.9.18 og overtatt av kjøper den 3.10.18.

Kjøper oppdaget i februar 2019 at både krypkjeller og hovedkjeller var fylt opp med 10-15 cm vann etter snøsmelting. Kjøper fremla en egen rapport inkludert bilder med beskrivelse av hvordan skaden ble oppdaget, hvordan den utviklet seg, skadeomfang, og hvilke midlertidige tiltak som ble gjennomført.

Kjøper fikk pristilbud fra B. AS for dreneringsarbeider på kr 175 000 inkl. mva.

I forbindelse med kartlegging av utbedringsalternativer ble det avdekket at grunnmuren i boligens hoveddel kun var pusset på innsiden. Videre ble det avdekket "sparemurs-teknikk" mot terreng uten puss/støp mot terreng på utsiden.

Kjøper innhentet salgsdokumentene fra selgers kjøp av boligen i 2015. Her fremgikk det bl.a. at kjeller hadde *"støpt yttervegger med sparestein"*.

Kjøper fremla også et pristilbud fra K. AS datert 14.5.19 for påstøp av ringmur på kr 75 000 inkl. mva. Kjøper innhentet nytt tilbud fra B. AS datert 21.5.19 for drensarbeider på kr 203 750 inkl. mva.

Kjøper har opplyst at grunnet sakens kompleksitet måtte kjøper ta ut fire uker med avspasering for å bistå under utbedringsarbeidet som fant sted sommeren 2019. Kjøper har dokumentert utbedringsprosessen og har fått bekreftelse fra entreprenørene B. AS og K. AS i to ulike erklæringer.

Kjøper har også lagt frem et tilbud fra K. AS av 29.10.19 for gjenværende utbedring av ringmur på kr 129 500 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt en uttalelse av 18.2.20 fra takstmann J.:

Beskrivelse

Eldste del (ca 1925): Støpt mur med sparestein. Muren er imidlertid ikke oppført som en "normal" mur med sparestein. Innvendig er det betong ned til gulv i kjeller. Utvendig er det imidlertid ikke støpt under terrengnivå (ca 50-150 cm over gulvnivå), kjeller), kun mur av tørrmurt stein. Dette virker å være en forlengelse av fundamentet (også tørrmurt stein) under muren.

Nyere del (60-tallet): Støpt mur (noe mer usikkert om det er sparestein her). Muren er satt på et fundament av stein (pukk).

Under hele muren/fundamentet er det et lag med jord av varierende tykkelse før man kommer til "fast fjell".

(...)

Undertegnede skal ikke hevde å ha full oversikt over byggeskikker i Vesterålen på 1920-tallet, men jeg har ikke sett tidligere måten kjellermuren er satt opp på. Murer med sparestein var vanlig på i hvert fall til ut på 50-tallet, men her støpte man helt ned til et fundament. Det er rimelig å anta at man her ønsket å bruke mindre betong for å spare penger.

(...)

Grunnforholdene her medfører at det er tilnærmet umulig å forutse hvordan vann i grunnen tar veien. Det er også meget komplisert å stoppe vanninnsig på eksisterende (eldre) boliger.

(...)

På grunn av utførelsen av muren og grunnforholdene, kommer det inn til dels store mengder vann i kryprom under tilbygg, samt fukt i kjeller (eldste del). Det er ikke uvanlig med vann/fukt i gamle kjellere, men mengden vann som kommer inn i krypkjeller kan bli et problem. Rennende vann medfører erosjon, som på sikt kan grave bort masser under muren og forårsake sig. Hjemmelshaver har fått lagt drenering rundt boligen (så godt det lar seg gjøre under de rådende forhold), samt en ekstra grøft 1-2 meter fra muren for å lede vannet bort fra boligen. Dette har vist seg å ha begrenset effekt.

(...)

Beregning av verdireduksjon

Forutsetningen er nå-situasjonen, at deler av yttervegg er forsterket men at enkelt deler gjenstår. Utfordringen med å utbedre (2) vegger i krypkjeller er at arbeidet må gjøres "for hånd". Hjemmelshaver har mottatt tilbud (fast pris) på betongarbeider, kr 129 500 inkl. mva. Gravearbeidene er forbundet med en del usikkerhet og hjemmelshaver har ikke fått noen til å gi fast pris. Alt i alt er det naturlig å tro at arbeidene totalt vil komme opp i rundt kr 200 000. Nå er som nevnt ikke vann/fukt i krypkjeller/jordkjeller noe uvanlig problem: men rennende vann med påfølgende erosjon kan medføre sig i konstruksjonen. Det er denne usikkerheten som er det kritiske i dette tilfellet.

I tillegg er det en psykologisk effekt som vanskelig kan måles i kroner. En potensiell kjøper (ved videresalg) kan godt trekke seg som følge av usikkerhet om fremtidig (mulig) sig i konstruksjonen.

Ut fra tilgjengelige opplysninger, samt normalt prisnivå i området, settes reduksjonen i verdi skjønnsmessig til kr 200 000 inkl. mva. Dette gjelder kun gjenstående arbeider.

Det er i prissetting ikke tatt hensyn til fukt i kjelleren, da dette må betegnes som normalt i så gamle boliger.

Selskapet opplyste at selger kun hadde bodd i boligen i ca. 1 år, og ikke hadde opplevd at kjelleren hadde stått i vann.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Videre anførte kjøper at det både var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene samt estimert verdiminus ved videresalg, til sammen oppad begrenset til kr 407 825. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente fra 18.3.20.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger noe avvik fra avtalen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. I alle tilfeller mente selskapet at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Opplysningene om grunnmuren var samlet sett ikke uriktige, og kunne uansett ikke ha virket inn på avtalen. På bakgrunn av boligens alder og risikopplysningene som ble gitt ved salget, hadde boligen heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning om grunnmuren som utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN 2013-242, FinKN 2019-214 og FinKN 2020-568.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet mangler ved grunnmur i boligen fra 1925. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at grunnmuren var av betong i eldste del og betong ringmur i tilbygget del. Det var opplyst at det stedvis var sprekk/riss i grunnmuren og ringmuren. Videre var det opplyst om at dreneringen var fra byggeår samt at det var noe fukt i grovkjeller ved mye nedbør. Etter overtakelsen oppdaget kjøper vann i kjelleren, samt at deler av muren var sparesteinsmur.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder fuktproblematikken. Det følger av nemndas praksis at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til en mangel. I likhet med sekretariatet, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente til fukt i større omfang enn hva som fremgår av salgsdokumentene. Bildene som kjøper har fremlagt av vannet i kjelleren, går utover hva som normalt er omfattet av de beskrivelsene som er gitt i salgsdokumentene, men det er – slik saken er forelagt nemnda –

ikke sannsynliggjort at selger har opplevd noe tilsvarende i sin eiertid. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Nemnda bemerker i forlengelsen av dette også at den ikke kan se at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til opplysninger om oppbygningen av boligens fundament og grunnmur, og det foreligger heller ikke på dette punktet en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at det er gitt en uriktig opplysning om eiendommen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Selskapet viser til at verdi- og lånetaksten kun er basert på enkel visuell befaring. Det er ikke noe avvik fra det som er beskrevet i verdi- og lånetaksten i forhold til det som var synlig for takstmann ved utarbeidelse av verditaksten. Takstmannen har i sin verditakst opplyst om sprekker og risser i grunnmur, skjevheter i gulv og at boligens fundament og gulv/grunnmur er oppført med ulike teknikker og materialer, herunder både betong, ringmur og stedlige masser. Ut fra det som var synlig for takstmannen av byggets tilstand, foreligger det ingen uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Dette underbygges videre med at det i takstmann J. sin rapport heter at eldste del er støpt mur med sparestein og at innvendig er det betong ned til gulv i kjeller. Videre fremkommer det at den nye delen er støpt mur og at det er usikkert om det er sparestein der.

I verditaksten står det at det er "betong grunnmur i eldste del" og "betong ringmur" i tilbygget del. I rapporten fra takstmann J. påpekes det imidlertid at det er betong ned til gulv i kjeller innvendig, mens det ikke er støpt under terrengnivå utvendig, kun mur av tørrmurt stein. Den nyere delen er beskrevet å være av støpt mur, men takstmann J. er usikker på om det er sparestein der.

Sekretariatet er enige i at salgsdokumentasjonen må leses som at det er betong grunnmur i hele den eldste delen, og at kjøper hadde en berettiget forventning om dette. Sekretariatet viser til sammenligning til FinKN 2020-568. Her la nemnda til grunn at det forelå en uriktig opplysning når det var oppgitt at hele underetasjen hadde støpt gulv med unntak av en bod, når det viste seg at ca. 12 kvm av gulvet i tillegg ikke viste seg å være støpt.

Sekretariatet legger til grunn at det er gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8, og vurderer innvirkningskriteriet nedenfor. Sekretariatet går ikke nærmere inn på selgers forhold knyttet sett opp mot de opplysningene som forelå ved kjøpet av eiendommen i 2015. Vi bemerker imidlertid kort at det var opplyst om sparestein i salgsoppgaven i 2015, men at det i stedet er opplyst om betong grunnmur ved salget i 2018. Dette trekker i retning av at forholdet i tillegg til å være en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8, også er en tilbakeholdt opplysning etter avhl. § 3-7. Slik saken står er det ikke nødvendig å konkludere på dette.

Nemnda slutter seg til dette, og tiltrer også sekretariatets begrunnelse. Nemnda tilføyer at de uriktige opplysningene knytter seg til grunnmuren i de eldste delene av boligen. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det er gitt en uriktig opplysning om ringmuren i tilbygget del.

Spørsmålet er om de uriktige opplysningene har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det skal skje en viss objektivisering av innvirkningsvurderingen i den forstand at *"dersom en opplysning er egnet til å virke kjøpsmotiverende, vil det trolig være en presumsjon for at den også har vært det for den aktuelle kjøperen"*, jf. Rt. 2003 s. 612. En grunnmur i betong har andre egenskaper enn en grunnmur som dels består av sparestein. Det er selger som har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har innvirket på avtalen, og slik saken er opplyst har nemnda kommet til at denne bevisbyrden ikke er oppfylt. Det foreligger etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet.

Nemnda finner ikke grunnlag for å vurdere hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. nedenfor om uklarheten som gjelder utbedringskostnadens størrelse. Det bemerkes for ordens skyld at i likhet med sekretariatet, finner nemnda at forhold relatert til drenering var påregnelig for kjøper ut fra opplysningsbildet ved kjøpet samt at grunnforholdene ikke utgjør noe avvik fra avtalen.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er krevd prisavslag oppad begrenset til kr 407 825. Så vidt nemnda forstår, omfatter beløpet både kostnader til utbedring av grunnmuren i den eldste delen av boligen og ringmuren i tilbygget del, samt til dels utgifter tilknyttet dreneringen rundt boligen. Nemnda bemerker at prisavslaget kun skal omfatte nødvendige utgifter for utbedring av grunnmuren i den eldste delen av boligen – det er for denne bygningsdelen det er gitt en uriktig opplysning, og hvor det foreligger en mangel som gir grunnlag for prisavslaget. Slik saken er forelagt nemnda, har nemnda ikke grunnlag for å isolere utbedringskostnadene som gjelder det mangelfulle forholdet. Nemnda har kommet til at den ikke kan fastsette prisavslaget på en forsvarlig måte.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).