

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1073

15.11.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Fuktskader – opplyst om utbedret skade – underkommunisert? – meglers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En leilighet i Bærum kommune fra 1994 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill., og overtatt av kjøper den 13.2.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst om drenering fra byggeåret, og en tidligere lekkasje fra terreng som ble utbedret av sameiet/forsikringselskap. Det ble også opplyst at det i forbindelse med utbedringen var utarbeidet takstrapper, som kunne fås ved henvendelse til megler. Etter overtakelsen oppsto det på nytt vanninntrenging i boligen, og naboer opplyste kjøper om at det *"renner en bekk mellom leilighetene"*. Kjøper innhentet takstrappene fra selgers eiendom, som bl.a. påpekte at byggets plassering nede i terrenget måtte anses som en *"utfordrende konstruksjon"*, at det var betydelige utfordringer med å ivareta drenering og avrenning av drens vann, at det ikke var mulig å skifte drenering på bakvegg i leiligheten, og det ble pekt på at gulv i boligen ble nedfuktet av grunnvann som stiger. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og viste til at selger var kjent med at utbedringen av tidligere fuktproblem ikke var vellykket. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var dokumentert at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at selger hadde vært av den oppfatning at forholdet var utbedret. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 290 100, takstutgifter kr 10 660, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms leilighet i Bærum kommune oppført i 1994.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som *"lys og innbydende"* og *"godt vedlikeholdt"*. Videre ble det bl.a. opplyst om følgende:

Rekkehusbebyggelse over tre plan med leilighet på hvert plan. Beliggende i skråning. Hovedinngang til denne leiligheten er fra gårdsplass på nedsiden av bygningen. Svalgang frem til inngangsdør. Betong grunnmur. Fundamentert til fjell og utgravde/sprengte masser. Takstmann har ikke gjort grunnundersøkelser. Drenering er fra byggeåret. Tidligere lekkasje fra terreng/taknedløp ble ivaretatt og utbedret av sameiet/forsikringselskap. Bærende konstruksjon i betong. Utfyllende isolert bindingsverk med utvendig kledning. Nymalte fasader/bygning i 2015. Isolerglassvinduer i treramme datert 2015 på soverom.

I tilstandsrapporten var det opplyst følgende om drenering:

Drenering er fra byggeåret. Tidligere lekkasje fra terreng/taknedløp ble ivaretatt og utbedret av sameiet/forsikringselskap.

(...)

TG er ikke satt da dette er et fellesområde.

Om kjøkkeninnredning fremgikk:

Kjøkkeninnredning er fra 2013 og inneholder profilerte fronter med stålhåndtak, laminat benkeplater, én stålkum med blandebatteri, oppvaskmaskin, plass til frittstående komfyr, entilator/avtrekksvifte tilknyttet leilighetens mekaniske avtrekk (type Flexit).

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 2014. Selger krysset av for "ja" på spørsmål i pkt. 5 om selger kjente til "*om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?*". Det var videre opplyst følgende:

Det var fuktighet i overgang gulv/vegg på kjøkken og i overgang gulv/tak lite soverom da vi overtok. Utbedret sommer 2016 ved avretting av gulv, tørking av vegger, malt med difusjonsåpen maling og lagt varmekabler og fliser på gulvene. Elektriker arbeidene er utført av L. Elektro. Flisarbeidene er utført av N. Mur. Malerarbeidene er utført av meg. Har jevnlig målt fuktighetsnivået i veggene siden utbedringen. Ingen tegn til fuktighet. Takstmennene M.L. og B.S. utarbeidet rapporter i forbindelse med skaden. Disse kan fåes ved henvendelse til megler

Selger hadde også krysset av for "ja" på spørsmål om selger kjente til "*om det er/har vært sopp, råteskade eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?*". Det var videre opplyst:

Ja, det sølvkre særlig på kjøkkenet da vi overtok boligen. Disse forsvant etter tørking og rehabilitering. Se punkt 5 ovenfor.

Selger svarte også "ja" på spørsmål om kjennskap til "*skade rapporter/tilstandsvurderinger*":

Se punkt 5

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 13.2.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper vannlekkasje på kjøkken. Kjøper har forklart følgende i klagen for Finansklagenemnda:

Kjøper har vært i kontakt med naboer som opplyser at det renner en bekk mellom leilighetene, og som trolig bidrar til lekkasje inn til leilighetene. Svikt i drenering anses tilsynelatende å være årsaken til at lekkasjen oppstår. Det er flere beboere i sameiet som har opplevd lekkasje, hvilket er blitt kjent for kjøper.

Takstmann V. undersøkte forholdet og utarbeidet rapport datert 22.6.20:

Fukt og svikt på drenering i dette bygget er et kjent problem. Det er også kjent i nabobygg i samme sameie. Naboene som ligger i samme bygg, men i etasjen over, fortalte på befaring at det flere ganger er forsøkt å endre håndtering av overvann og føre takvann bort fra bygget.

Disse tiltakene har tydeligvis ikke vært vellykket.

Følgeskaden på kjøkkenet er mest antakelig materialsvikt på to skap og grobunn for organisk vekst bak skapene. Kjøkkeninnredning må demonteres mot yttervegg, for tilstrekkelig uttørking.

Kostnaden for utbedring ble estimert til kr 135 000.

Selger har gitt forklaring i saken via sin advokat i brev datert 14.2.20:

I mine klients eiertid fra 2014 og til kjøperne overtok 13.02.2018 har det ikke vært noen vannlekkasje. Da mine klienter overtok ble det avdekket fuktighet i to rom, som beskrevet i egenerklæringen. I anledning dette ble det innhentet to sakkyndige rapporter, fra hhv Ing. M.L., og AS B.S. Disse rapportene, som det er henvist til i egenerklæringen, vedlegges. Rapportene ble sendt eiendomsmegleren forut for utfylling av egenerklæringsskjemaet, nemlig 23. november 2017, jfr vedlegg. Utbedring skjedde som beskrevet i egenerklæringen sommeren 2016. Dokumentasjon fra L. Elektro AS og N. Mur AS vedlegges. Som nevnt i egenerklæringen har mine klienter jevnlig målt fuktighetsnivå i veggene etter avsluttet utbedring, og det har ikke vært tegn til fuktighet. Mine klienter har ikke vært kjent med påstanden om at "det renner en bekk mellom leilighetene", eller at "flere beboere i sameiet har opplevd lekkasje".

I skaderapportene som var innhentet i selgers eiertid, fra takstmann B.S. datert 13.5.15 og fra takstmann M.L. datert 31.12.15, fremgikk bl.a. følgende:

Byggets etablering inn i terreng i kraftig skråning og med foreliggende skader i boenheten på det nederste nivået.

Bygget er plassert inn i en bratt skråning.

Tre av byggets etasjer er under terrengnivå mot baksiden/hagesiden.

Denne boenheten ligger med den ene langveggen ned i terrenget antatt ca. 6 m. lavere enn terrengnivået.

(...)

Til tross for denne beliggenheten har man valgt ved prosjekterings- og utbyggingstidspunktet oppgitt til 1994 å bygge et bygg med en så stor del av bygget nede i terreng, noe som anses som en utfordrende konstruksjon.

I tillegg er bygget langt og formet som en slak bue langs den tidligere skråningen, byggegrunnen.

Utfordringene med å ivareta drenering og avrenning av drensvann i bunnen av en slik ikke bare uvanlig høy (dyp), men også lang konstruksjon nede i terrenget anses som betydelige.

(...)

En utbedring av drens situasjonen for dette bygget, et bygg med to fulle boligetasjer under terreng pluss det underliggende bod/adkomstareal anses som svært omfattende.

(...)

(Boligen), har inngang fra nede og har sin bakvegg under huset til 10. Denne er ikke mulighet til å komme til med gravemaskin, da den ligger under (nabobolig).

Det er derfor ikke mulig å skifte dreneringen på bakveggen i leiligheten.

(...)

Drenasjen skulle normalt ha fjernet dette vannet.

Problemet i denne saken er trolig mer sammensatt og sviktende drenering er et problem.

Grunnvannstanden stiger og dette fører til nedfuktig av betonggulvet og parketten.

Ved befaringen 29.12, er man på en tørr årstid med frost i bakken og lavere grunnvannstand. Det ble målt tilnærmet 90 % fuktighet i parketten på kjøkken og barnerom.

(...)

Ifølge opplysninger skal det være bonet og gyst inn tettemasser i veggen i 2012.

Dette er en mye brukt tettemetode i tunneler og på steder hvor man ikke har tilgang til baksiden av veggen. BPS anlegg er også benyttet ved slike tilfeller.

Ovennevnte rapporter ble oversendt til megleren som gjennomførte salget i e-post fra selger av 23.11.17.

Det ble fremlagt flere ulike kostnadsestimat fra kjøper. I e-post av 15.9.21 oppga takstmann V. at kostnader for den aktuelle seksjonen var kr 216 750. Det ble også fremlagt en ny rapport fra takstmann V. datert 21.9.21, hvor estimerte kostnader ble angitt til kr 330 000. Dette ble korrigert til kr 241 000 inkl. mva. i enda en ny rapport av 26.10.21.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger har opplyst at tidligere fuktproblematikk var utbedret, noe som var feil. Årsaken var mye nedbør og tidvis svikt i drenering. Kjøper hadde en klar forventning om at forholdet var utbedret, og selger hadde utvilsomt kjent til forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 290 100, og forsinkelsesrente. Kjøper har også fremsatt krav om å få dekket kostnader til fagkyndige på kr 10 660.

Selskapet har anført at det ikke var dokumentert at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det var gitt opplysninger om skaden som oppsto og hvordan den ble utbedret i selgers egenerklæringsskjema. Det var også opplyst at det ble utarbeidet to takstrapporter i forbindelse med dette, og at disse kunne fås av megler. Selskapet stilte spørsmål ved om utbedringskostnadene var riktig beregnet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selger og megler hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet viste til at det ikke var tilstrekkelig å henvise til en rapport for å oppfylle selgers opplysningsplikt, når innholdet i rapportene var mer alvorlig enn opplysningene i salgsdokumentene ga uttrykk for, jf. FinKN 2014-175.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet tilbakeholdte opplysninger ved salget om et tidligere fuktproblematikk i leiligheten.

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da megleren ikke hadde overholdt sin opplysningsplikt, jf. eiendomsmeglingsloven (eml.) § 6-7 første ledd. Nemnda bemerker at selger identifiseres med megler ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhendingslovens regler. Det følger av eml. § 6-7 første ledd at megler skal sørge for at kjøperen før handelen sluttes får opplysninger som kjøper kan regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen.

Spørsmålet er etter dette om meglers opptreden er i samsvar med de krav som følger av eml. § 6-7 første ledd, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I rapportene som megler fikk tilsendt, fremkom det opplysninger om boligen som etter vår vurdering var av stor betydning for eiendommen. Blant annet fremgikk det at "til tross for denne beliggenheten har man valgt (...) å bygge et bygg med en så stor del av bygget nede i terreng, noe som anses som en utfordrende konstruksjon." Det var også opplyst at "utfordringene med å ivareta drenering og avrenning av drensvann i bunnen av en slik ikke bare uvanlig høy (dyp), men også lang konstruksjon nede i terrenget anses som betydelige." Det var gitt opplysning om at det ikke var mulig å skifte dreneringen på bakveggen i leiligheten og at "problemet i denne saken er trolig mer sammensatt og sviktende drenering er et problem." Videre fremgikk at "grunnvannstanden stiger og dette fører til nedfuktig av betonggulvet og parketten." Disse opplysningene er av alvorlig karakter og slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at disse forholdene var utbedret eller endret etter at selger hadde utført utbedringsarbeidene.

De to rapportene kunne enkelt ha vært inntatt i salgsoppgaven, slik at de fremkom i sin helhet for kjøper i forkant av salget. På samme måte som i FinKN 2014-175 kan det ikke være tilstrekkelig å kun henvise til rapportene og oppfordre kjøper til å be om dem. Rapportene inneholdt opplysninger som var av mer alvorlig art enn det som fremkom i salgsdokumentene. (...)

På denne bakgrunn har vi kommet frem til at megler ikke har overholdt sin opplysningsplikt jf. eml. § 6-7 første ledd. Det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda bemerker at de to rapportene inneholder helt vesentlig informasjon om leiligheten spesielt og sameiets bygning generelt, og dette er et "omstende" ved boligen som kjøperen måtte kunne forvente å bli gjort kjent med. Nemnda finner etter dette at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da bestemmelsens innvirkningsvilkår også klart er oppfylt.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det fremgår av matrikkeldata i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, at leilighetens eierbrøk er 60/180. Nemnda legger etter dette til grunn at kjøper har krav på prisavslag ut fra eierbrøken for den del av kostnadene som gjelder utvendig drenering. Hva gjelder kostnadene til innvendig utbedring, har kjøper krav på de fulle kostnadene. Kjøper har fremlagt en revidert kostnadsoversikt av 26.10.21 fra takstmann V., hvor det fremgår at leilighetens andel av utbedringskostnadene er kr 241 750. Nemnda legger til grunn at beløpet inkluderer merverdiavgift, slik det uttrykkelig er opplyst i kostnadsoversikten. Det var ved salget ikke opplyst om at det var gjort utbedringer av den utvendige dreneringen siden byggeåret, og nemnda finner at det ved utmålingen må gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid hva gjelder dreneringen. Det er ikke grunnlag for fradrag når det gjelder de innvendige arbeidene. Etter en skjønnsmessig vurdering har nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 160 000 inkl. mva.

Det er videre krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Kjøper har også krevd prisavslag for takstutgifter, men det er ikke godtgjort at kjøperen har betalt dette og kravet kan da ikke tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).