

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-139

15.2.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Nyere drenering – ufaglært arbeid – risikoopplysninger – innvirkning? – kostnader dekket av kjøpers boligkjøperforsikring – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14.

Et småbruk oppført i 1916 i Løten kommune ble solgt "som den er" for kr 3 mill., og overtatt av kjøper den 1.10.16. Ved salget ble det opplyst at dreneringen var fra 2014, men at det ikke var benyttet *"tettesjikt mot grunnmuren under terreng"*. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst om egenarbeider i kjelleren ved utbedring av ekte hussopp, samt at det var *"fuktmerker på gulv i kjeller"*. Etter en stund oppdaget kjøper smeltevann i kjelleren som en følge av at utvendige drenerør lå for høyt i terrenget. Selger forklarte at arbeidene med ny drenering i 2014 var utført av selger selv. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten om de aktuelle egenarbeidene, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det var gitt tilstrekkelige opplysninger ved salget. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader på kr 376 390, subsidiært krav om prisavslag for antatt verditap, og krav om erstatning for påløpte advokatkostnader, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler et småbruk oppført i 1916.

I prospektet ble det opplyst om følgende:

Påkostet, fin enebolig med god standard. Lyse og moderne overflater samt alle funksjoner på en flate. Boligen er vesentlig oppgradert i perioden 2012 til 2016 med blant annet ny kledning, vinduer, yttertak, terrasse, drenering, sikringsskap, bad, vaskerom og kjøkken. I tillegg er de fleste overflater skiftet eller overflatebehandlet.

(...)

Fundamenter av støpt betong. Ringmur av murte lettklinkerblokker.

Drenering fra 2014.

I verditaksten fremgikk bl.a. følgende:

Dreneringen er fra 2014. Ikke benyttet tette sjikt mot grunnmuren under terreng.

Det opplyses på generelt grunnlag at kryprom mot terrenget er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skade frekvenser.

(...)

Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skade frekvenser.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 2012. Selger opplyste i egenerklæringen om arbeider ved utbedring av ekte hussopp, som var utført etter råd og veiledning av et firma. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

"Ja. Fuktmerker på gulv i kjeller. Ny drenering i 2014."

(...)

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

"Ja. renovering etter angrep av Ekte Hussopp er utført av huseier."

(...)

Tilleggs kommentar

Det er utarbeidet egen tilstandsrapport i forbindelse med renovering av bygningsmassen etter omfattende angrep av Ekte Hussopp. Nåværende eier av boligen har utført det meste av arbeidene selv med veiledning/råd fra I. Skadeservice.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.9.16, og overtatt av kjøper den 1.10.16.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil og mangler ved boligen. Kjøper klaget til Finansklagenemnda den 2.7.18, og i sekretariatets vurdering av 23.11.18 ble det konkludert med et prisavslag på kr 16 000 for disse forholdene, jf. avhl. § 4-12.

Senere oppdaget kjøper smeltevann i kjeller, og det ble avdekket at dreneringsrøret var lagt for høyt og at arbeidene var utført av selger. Kjøper reklamerte til selskapet den 19.11.18.

Kjøper utførte bortledning av overvannet som samlet seg rundt huset til en kostnad på kr 65 188. Takstmann estimerte kostnader for ny drenering til kr 363 350.

Kjøper videresolgte boligen i 2019 for kr 4 250 000.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger har misligholdt opplysningsplikten om egenarbeider ved drenering, samt at avviket fra det forventbare var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 376 390 tilsvarende utbedringskostnadene, subsidiært et antatt verditap, samt erstatning for påløpte advokatkostnader, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har 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 til at selv om det ikke eksplisitt var nevnt ved salget at også dreneringen var utført ved egeninnsats, var det åpenbart ut ifra de øvrige opplysningene som ble gitt ved salget at dette var tilfellet. I alle tilfeller var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt. Det var også reklamert for sent, og kjøper hadde heller ikke oppfylt tapsbegrensningsplikten, jf. avhl. §§ 4-19 og 7-2. Selskapet viste til at det gikk ca. 1,5 år fra første reklamasjon, til selskapet mottok et spesifisert krav med dokumentasjon.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at manglende eller uriktige opplysninger om selgers egeninnsats ikke hadde virket inn på avtalen iht. avhl. §§ 3-7

andre pkt. og 3-8 andre ledd, jf. bl.a. FinKN 2016-169, som en følge av risikoopplysningene som forelå ved salget. Av samme grunn, forelå det heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda kan ikke se at kjøpers mangelskrav er bortfalt grunnet for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Nøytral reklamasjon ble fremsatt i rett tid, og nemnda kan ikke se at kjøper reagerte for sent mht. oppfølgingen av denne. Nemnda finner heller ikke at selskapets passivitetsanførsler kan føre frem.

Sekretariatet har i sin vurdering åpnet for at det foreligger tilbakeholdte opplysninger fra selger i saken, men har funnet at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 ikke kan anses oppfylt.

Nemnda er enig med sekretariatet i at selger skulle ha opplyst om at også dreneringen ble gjort ved egeninnsats. Spørsmål 13 i skjemaet spør om eier kjenner til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer. Drenering er eksplisitt nevnt som et eksempel. I skjemaet har selger besvart spørsmålet med at *"Renovering etter angrep av Ekte Hussopp er utført av eier"*. Nemnda kan vanskelig lese formuleringen på en annen måte enn at disse egenarbeidene kun er knyttet til fjerningen av ekte hussopp. Heller ikke andre steder i salgsoppgaven er det gitt informasjon som skulle tilsa at dreneringsarbeidene i 2014 ble utført av selger selv. Nemnda finner derfor at det er gitt mangelfulle opplysninger etter avhl. § 3-7.

Om innvirkningsvilkåret, som er et vilkår for at det skal foreligge en mangel, har sekretariatet uttalt følgende:

I utgangspunktet vil opplysninger om egenarbeider være en relevant opplysning for en kjøpers beslutningsgrunnlag, og dermed kunne virke inn på selve kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7 andre pkt. Dette kan imidlertid ikke gjelde i ethvert tilfelle, og hvorvidt vilkåret kan anses oppfylt må bero på en konkret vurdering. Innvirkningsvurderingen må tas med utgangspunkt i salgstidspunktet, og dermed må det tas høyde for de øvrige opplysningene som også ble gitt.

I denne saken ble kjøper opplyst om omfattende egeninnsats fra selgers side, også i tilknytning til kjelleren. Videre bemerket selger i egenerklæringsskjemaet at det var avdekket fuktmerker på gulvet i kjelleren, og dette i seg selv kan være et varsel på at fuktsikringen og de arbeidene som var utført i 2014 ikke var tilfredsstillende. Kjøper kunne dermed ikke utelukke avvik ved utførelsen og dermed et utbedringsbehov av ukjent omfang på kort sikt.

(...)

I tillegg finner vi å vektlegge at det i verditaksten ble opplyst om at det ikke var etablert tettesjikt mot muren. Følgelig var den antatt nyere dreneringen særdeles mangelfull, og en fullstendig oppgraving og nyetablering av fuktsikringen måtte dermed anses fullt ut påregnelig. Det er dermed kun drenerør i bakken som ev. ble lagt av selger selv.

Sett i lys av at kjøper uansett måtte ta høyde for å grave opp rundt huset for å etablere fuktsikring rundt muren, samt at kjøper måtte være forberedt på et ukjent utbedringsbehov knyttet til fukt i kjeller, finner vi det lite sannsynlig at ytterligere opplysninger fra selgers side ville hatt betydning for den aktuelle kjøpsavtalen.

Nemnda slutter seg til momentene i sekretariatets vurdering, men har kommet til en annen konklusjon.

Et viktig formål med selgers opplysningsplikt, er at kjøper før kontraktsinngåelsen skal ha mulighet til å undersøke risikomomenter knyttet til boligen, jf. bl.a. FinKN 2018-124. Den gitte opplysningen om ny drenering fra 2014 må isolert sett anses som kjøpsmotiverende, og nemnda finner ikke at de øvrige risikoopplysningene var egnet til å korrigere forventningene til et nivå tilsvarende som om opplysninger om egenarbeider også hadde vært gitt. Det aktuelle mangelsforholdet er alvorlig

og kostbart å utbedre, og drenering er som tidligere nevnt et sentralt eksempel på en type arbeid som bør utføres av faglærte. Nemnda finner således at det er sannsynlighetsovervekt for at den manglende opplysningen om egenarbeidene ved dreneringen påvirket budets størrelse eller selve avtaleinngåelsen.

Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-7, og det skal fastsettes et prisavslag etter avhl. § 4-12.

Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget vanskelig. Verditapet er etter nemndas syn vanskelig å vurdere, bl.a. fordi opplysninger rundt kjøpers påkostninger før videresalget er svakt belyst. Kjøper har heller ikke utbedret forholdet i tråd med takstmannens estimat, men i stedet foretatt en midlertidig utbedring til rundt kr 92 000. Nemnda finner at det i stedet bør utmåles et skjønnsmessig prisavslag med utgangspunkt i hva mangelen grunnet opplysningssvikt om egenarbeid reelt sett representerte for kjøper. I denne vurderingen må det bl.a. hensyntas de risikoopplysningene som kjøper tross alt mottok om fuktproblematikk i kjelleren, bl.a. *"fuktmerker på gulv i kjeller"*, *"ikke benyttet tettesjikt mot grunnmuren under terreng"* og *"risikokonstruksjon"*. Prisavslaget settes etter dette skjønnsmessig til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente.

Kjøper har videre krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter for arbeid med klage til nemnda på 20 timer med timepris kr 2 525, med tillegg av mva. Krav om erstatning forutsetter at det har oppstått et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd, og nemnda kan ikke se at det er fremlagt dokumentasjon (salæroppgave/timelister/faktura) for at kjøper personlig har blitt fakturert det aktuelle beløpet. Nemnda oppfatter at kjøper tidligere har fått bistand fra boligkjøperforsikringen. I den grad kjøper har dekning for advokatutgifter under en annen forsikring, typisk boligkjøperforsikring, vil det normalt heller ikke være sannsynliggjort noe faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd som kan kreves dekket av selger etter avhl. § 4-14. Nemnda viser på dette punktet til Eidsivating lagmannsretts dom av 27.4.20 (LE-2018-159442-2), som ble rettskraftig gjennom Høyesteretts ankeutvalgs beslutning av 25.8.20. Nemnda finner derfor ikke å tilkjenne erstatning i saken.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).