

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-371

21.4.2021

Protector Forsikring ASA

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

Vanninntrenging og rom ikke godkjent til varig opphold – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En tomannsbolig i Oslo fra 1982 ble solgt "som den er" for kr 5,05 mill. høsten 2016. Ved salget ble det i prospektet blant annet opplyst at boligen var et oppussingsobjekt med stort potensial og at det var garasje og parkeringsmulighet foran garasjen. Det ble også opplyst om ferdigmelding for carport. I tilstandsrapporten ble det opplyst om blant annet manglende dagslys, størrelse på vindu, ikke godkjente rømningsforhold i kjeller, og ikke godkjent trapp. Sommeren 2018 opplevde kjøper at "*store mengder vann*" kom inn i kjelleren. Kjøper reklamerte til selskapet november 2019, etter at fagkyndige hadde avdekket årsaken til vanninntrengingen. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om feil ved dreneringen som selger hadde fått fra forrige eier av boligen, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper reklamerte også over at rom i kjelleren ikke var godkjent som varig oppholdsrom. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag oppad begrenset til kr 2 550 000, med tillegg av lovens forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vanninntrenging og rom ikke godkjent til varig opphold, herunder spørsmålet om mangelskravet har falt bort som en følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig i Oslo oppført i 1982.

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

- Oppussingsobjekt med stort potensial

(...)

Annet

(...)

Boligen er preget av en enkel og utidsmessig standard samt stedvis bruksslitasje.

Mindre, utvendig garasje oppført i tre, taket er tekket med takpapp, malt, profilert fløydør og asfaltert gulv.

(...)

Parkering / Garasje

Parkering i garasje og mulighet for parkering foran garasjeport. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

(...)

Offentlige forhold

(...)

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på del av tomannsbolig fra 1984.

Det foreligger ferdigmelding for carport fra 1994.

Fra tilstandsrapportens punkt om "*Arealer m.m.*" hitsettes følgende:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

(...)

Takhøyden i stue er målt til: 2,46 m.

Rommene er målt opp og benevnt utfra dagens bruk. Dette er ikke nødvendigvis i samsvar med byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold.

Byggeforskriftenes anbefalte minste areal på rom for varig opphold som for eksempel soverom, er 7,0 m². Ett definert soverom i 1. etasje er målt til ca. 6,50 m².

Vinduet i lekerom vender inn i garasje og har ikke naturlig dagslysflate. Vinduet har heller ikke en størrelse som tilfredstiller byggeforskriftenes anbefalte størrelse for "rom for varig opphold" som f.eks et lekerom. Anbefalt størrelse er da minst 10% av gulvarealet i rommet. Det er ikke godkjente rømningsforhold i kjeller når kjeller har definerte "rom for varig opphold". Byggeforskriftenes krav er da 2 rømningsveier fra samme plan til sikker grunn.

I tilstandsrapporten ble grunnmur og drenering gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst at det ikke var registrert noen form for fukt/råteproblematikk, og at krypkjelleren virket tørr. Det ble også opplyst at det var antatt ikke etablert noe form for drenering rundt grunnmur av boligen. Boligen lå i et skrånende terreng, hvor naturlig avrenning med terrenget var tenkt.

Tilstandsrapportens punkt "*Rom under terreng*" ble gitt TG 1, og det ble opplyst at innvendige platebelagte yttervegger under terrengnivå var å regne som en risikokonstruksjon med tanke på fukt- og råteskader. Innvendige overflater ble gitt TG 3, og det ble opplyst om "*vesentlig heng på trepanel i kjeller*".

Innvendig trapp ble også gitt TG 3, og det ble opplyst at trapp mellom 1. etasje og kjeller ikke var godkjent iht. gjeldende byggeforskrifter hva gjaldt høyde, bredde og manglende rekkverk.

I tilstandsrapportens punkt "*Annet*" ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen er preget av en enkel og utidsmessig standard samt stedvis bruksslitasje.

Mindre, utvendig garasje oppført i tre, taket er tekket med takpapp, malt, profilert fløyddør og asfaltert gulv. Målt til 14,9 m². Noe skjevheter i veggkonstruksjonen ble registrert på befaringsdag.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet datert 29.9.16 å ha eid boligen siden 10.9.16, og at selger ikke hadde bodd i boligen. Selger svarte "*nei*" på følgende spørsmål i egenerklæringen:

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader, eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur eller lignende?

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 050 000 ved kjøpekontrakt datert 14.10.16, og overtatt av kjøper den 16.11.16.

Kjøper oppdaget etterhvert vanninntrenging i boligen.

I skaderapport fra firma P. datert 14.10.19 fremgikk det at det var avdekket tilsig av vann ut fra fjell, at det var fritt vann under tilfarergulv i gang, og råte i bjelke mellom gang og bod.

I skaderapport fra B. AS datert 4.11.19 ble det påpekt sterk mugglukt i boligen, og at årsaken til fuktskaden var en vannåre i fjell.

Kjøper reklamerte over fuktinnsig som hadde ført til store soppdannelser og muggproblemer den 12.11.19. Den 26.11.19 ble det også reklamert over at kjeller og trapp ikke var godkjent.

Kjøper har også lagt frem en rapport fra takstmann J. av 17.2.20:

Bakgrunn

Boligen ble kjøpt i 2016. Kjøper startet umiddelbart med oppussing. Alle flater ble pusset opp, kjøkken samt bad i kjeller og 1. etasje ble fornyet.

Sommer 2018 kom det store mengder vann inn i kjeller.

Kjøper ønsker en vurdering av forholdene.

Skadebeskrivelse kjeller

Råte i tilfarergulv og vegger.

Skadeårsak kjeller

Vann renner inn i kjeller ved sprekker i fjellet og trolig i overgang fjell/ såleblokk.

Utbedring kjeller

Innvendige påforet vegger og skillevegger må rives.

Betonggulv må pigges opp og isoleres og det må etableres innvendig drenering.

Utvendig drenering

Det kan se ut til at dreneringen bare er lagt ned til fjellet og at vannet vil trenge inn på undersiden av såleblokken.

Dette må utbedres før man kan etablere boligrom i kjelleretasjen.

Lufting av krypkjeller

Det bør etableres bedre ventilasjon i krypkjeller, flere ventiler og/eller adsorpsjonsavfukter.

Byggesak

Innredning i kjeller er ikke byggemeldt.

Rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Det er ikke tilfredsstillende lysforhold, vinduer er ikke godkjent for rømning, trapp til kjeller er smal og bratt.

To boder i 1. etasje er tatt i bruk som soverom/ stue, krever bruksendring.

Garasje er byggemeldt som carport.

Konklusjon

Kostnader for utbedring er vurdert til kr 1 820 000

Det er ikke innhentet konkrete pristilbud, prisene er vurdert ut fra takstmennenes egne erfaringstall.

Det anbefales alltid å innhente flere pristilbud før arbeid avtales.

Reklamasjonen ble opprettholdt ved e-post av 4.3.20. Det ble i reklamasjonen også opplyst om at kjøper på grunn av alle problemene ville selge boligen.

Krav om prisavslag i saken ble sendt 30.3.20. Kjøper fremla egenerklæringsskjemaet fra tidligere eiers salg av boligen til selger, hvor det bl.a. var svart "ja" på spørsmål om problemer med drenering, fuktinnsig etc., og bemerket "*se takstmannens redegjørelse*".

Kjøper har i hovedsak anført at det var tilbakeholdt opplysninger om de påberopte forholdene knyttet til vanninntrenging. Forholdene hadde virket inn på avtalen, og det forelå dermed en mangel etter avhl. § 3-7. Under enhver omstendighet medførte fuktproblemene og lovlighetsmanglene at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper la til grunn at reklamasjonsfristen først begynte å løpe etter befarings sakkyndige, og at det dermed var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Subsidiært ble det anført at selger hadde vært grovt uaktsom, og at det da ikke kunne gjøres gjeldende at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Det ble vist til at selger ikke videreformidlet opplysninger om vanninntrenging og fuktproblematikk som selger selv fikk kun måneder før selger selv solgte boligen videre.

Kjøper har krevd et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 2 500 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, for både fuktproblemene og rom ikke godkjent for varig opphold. Selskapet kunne heller ikke se at det var tilbakeholdt opplysninger om verken fukt eller ulovligheter, jf. avhl. § 3-7. Selskapet anførte også at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet viste til at kjøper ble kjent med vanninntrenging sommeren 2018, og først reklamerte til selskapet november 2019. På bakgrunn av alle risikopplysningene som var gitt ved salget om rommenes godkjenning, kom sekretariatet også til at det var reklamert for sent for dette mangelsforholdet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det er reklamert i tide over vanninntrenging i boligen samt lovlighetsmangler, jf. avhl. § 4-19 første ledd, herunder om bestemmelsens tredje ledd kommer til anvendelse.

Sekretariatet kom etter en grundig drøftelse til at det var reklamert for sent over vanninntrengingen i boligen, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets drøftelse. Kjøper erfarte vanninntrenging sommeren 2018 og reklamasjonen er først fremsatt i november 2019 etter at kjøper hadde innhentet skaderapporter i oktober og november 2019. Selv om det var uklart hva som var årsaken til vanninntrengingen sommeren 2018, ga denne hendelsen etter nemndas skjønn kjøper en klar oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser av årsak og ansvarsforhold. Det stilles ikke større krav til en nøytral reklamasjon enn at kjøper angir hvordan mangelen viser seg og at et mangelskrav gjøres gjeldende, og nemnda kan ikke se at kjøper har reklamert over vanninntrengingen innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper har i klagen til nemnda anført at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse, men nemnda kan ut fra sakens dokumenter ikke se at selger har vært "*grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru*".

Hva gjelder reklamasjonen knyttet til lovlighetsmangel, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Ved salget ble det opplyst at det i kjelleren var trappegang og lekerom (P-rom) og garderoberom, hobbyrom/bod og krypkjeller (S-rom). Det ble videre presisert av takstmann at rommene var benevnt ut fra dagens bruk, og at dette ikke nødvendigvis var i samsvar med byggeforskriftens krav til rom for varig opphold. Det ble videre påpekt at vinduet i lekerommet vendte inn mot garasjen og ikke hadde naturlig dagslysflate, samt at vinduet heller ikke tilfredsstilte byggeforskriftens anbefalte størrelse for rom for varig opphold. Det ble også påpekt at det ikke var godkjente rømningsforhold i kjelleren når kjelleren har definerte "rom for varig opphold". Når det gjelder trapp ble det påpekt at den innvendige trappen mellom 1. etasje og kjeller ikke er godkjent i henhold til gjeldende byggeforskrifter. I salgsprospektet er vist til at det foreligger ferdigmelding for carport fra 1994.

På bakgrunn av alle de risikoopplysningene som forelå om ulovligheter ved salget er sekretariatet enig med selskapet at det ikke er reklamert i tide når det først reklameres tre år etter overtakelsen, se også eksempelvis FinKN 2016-204 hvor nemnda blant annet uttaler følgende: "Nemnda ser det dessuten slik at denne rapporten gav en oppfordring til å undersøke el-anlegget nærmere, jf. avhl. § 4-9. Når det ikke ble gjort, er det også reklamert for sent i forhold til andre feil ved el-anlegget, jf. avhl. § 4-19." Vi bemerker også kort at det følger av avhl. § 3-10 at kjøper ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Sekretariatet vil bemerke at vi er i tvil om det er reklamert rettidig eller ikke knyttet til garasjen/carporten. Det ble opplyst om at det var garasje tilknyttet eiendommen både i prospektet og i tilstandsrapporten, men samtidig står det i prospektet under offentlige forhold at det foreligger ferdigmelding for carport.

For det tilfellet at det er reklamert i tide for carporten, er vi usikre på om det foreligger en uriktig opplysning og mangel, jf. avhl. § 3-8. Vi viser i denne forbindelse til at det er det samlede opplysningsbildet som er avgjørende, jf. eksempelvis FinKN 2018-004. Videre kan vi uansett ikke se at det er sannsynliggjort at innvirkningskriteriet er oppfylt. I denne forbindelse viser vi til at selskapet påpeker at det kun er selve søknadsprosessen som mangler for at rommene og garasjen kan komme i orden, noe som ikke er bestridt av kjøper. Selskapet har i denne sammenheng vist til FinKN 2018-494. Her uttalte nemndas flertall at "mangelen på formell godkjenning ikke i seg selv utgjør noen mangel etter avhl. § 3-8." Sekretariatet påpeker for øvrig at det ikke fremgår hvor store kostnader det vil medføre å søke om å få garasjen godkjent.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er reklamert i tide over lovlighetsmanglene, og at det uansett for carportens vedkommende ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).