

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-700

9.7.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Fare for ras/steinsprang – takstansvar – TG 0 – kostnader til skredfarevurdering dekket av boligkjøperforsikringen? – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En fritidsbolig i Vågan kommune oppført i 1948 ble solgt "som den er" for kr 1,515 mill. og overtatt av kjøper den 10.9.19. I boligsalgsrapporten sto det at "*eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område*" (TG 0). Etter overtakelsen kontaktet kjøper kommunen for å avklare mulighetene for videre utnyttelse av tomten. Kjøper ble da gjort oppmerksom på at fritidsboligen lå i "*gul sone*", og etter nærmere undersøkelser ble det avklart at fritidsboligen lå utenfor samlet skredfare, men innenfor steinsprangfare. Tiltak ble ikke vurdert nødvendige. Kjøper reklamerte overfor selskapet og krevde å få dekket kostnadene til å innhente skredfarerapporten. Kjøper viste til at det hadde blitt gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avsto kravet, og bestred at det hadde blitt gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Saken reiste videre spørsmål ved om kostnadene til å innhente skredfarerapporten var dekket under boligkjøperforsikringen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, men kjøper ble kun tilkjent prisavslag for kostnader som ikke var dekket av en annen forsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende kostnadene for nødvendige utredninger på kr 62 500, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av fare for ras/steinsprang, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig i Vågan kommune oppført i 1948.

I forkant av salget ble salgsprospekt, boligsalgsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

I boligsalgsrapporten sto det bl.a.:

22.1.1 SIKKER PLASSERING MOT SKRED

Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.

Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område.

TG 0

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,515 mill. og overtatt av kjøper den 10.9.19.

Kjøper har forklart at hun etter overtakelsen kontaktet plan- og bygningsmyndighetene for å avklare mulighetene for ytterligere utnyttelse av tomten og utvikling av eksisterende bygningsmasse. Ifølge kjøper ble hun da gjort oppmerksom på at hytta lå i gul sone, og at det var

behov for videre utredning for å definere farenivå, for igjen å kunne stadfeste hvilke muligheter som lå på eiendommen.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 9.3.20.

Kjøper kontaktet deretter Multiconsult for å utrede forholdene nærmere. Multiconsult undersøkte NVE Atlas, som viste at eiendommen lå innenfor et aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. Det ble vurdert nødvendig å foreta en analyse av eiendommen for å dokumentere eiendommens risikoprofil og sikkerhetskrav overfor kommunen.

Etter skredfarevurderingen konkluderte Multiconsult med at tomten tilfredsstilte gjeldende krav til sikkerhet mot skred fra bratt terreng, og det var derfor ikke nødvendig å gjøre ytterligere tiltak.

Kostnadene ved analysen av de geotekniske forholdene kom på kr 62 500 inkl. mva., iht. fremlagt faktura. Fra rapporten hitsettes:

OPPSUMMERING

Skråningen ovenfor den aktuelle tomten er bratt, og tydelig spor av både snøskred, steinsprang og steinskred. Terrengformasjoner i nedre delen av skråningen hindrer likevel de fleste skred i å nå den aktuelle tomten, og den aktuelle tomten vurderes å ligge utenfor samlet skredfare med årlig nominell sannsynlighet større eller lik 1/1000, men innenfor steinsprangfare med årlig sannsynlighet 1/5000. Ifølge TEK 17 er utbygging av bygg innenfor sikkerhetsklassene S1 og S2 tillatt uten behov for avbøtende tiltak mot skred.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til at opplysningene i boligsalgsrapporten om at hytta ikke lå i et rasfarlig/skredutsatt område var objektivt uriktige, samt til at takstmannen ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om at boligen lå i gul sone.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 tilsvarende kostnadene ved å foreta nødvendige utredninger, totalt kr 62 500, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble særlig vist til at takstmannen hadde undersøkt kommunedelplanen, og der fremkom det ingen opplysninger om at hytta lå i et skred- eller flomutsatt område. Selskapet anførte at kostnadene som ble krevd dekket måtte anses som takseringskostnader som var dekningsmessige under boligkjøperforsikringen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning i boligsalgsrapporten som hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Kjøper ble tilkjent den delen av kravet som ikke var dekningsmessig under kjøpers boligkjøperforsikring, kr 22 500, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet fremsatte forlikstilbud i tråd med sekretariatets vurdering.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anførte at boligkjøperforsikringen ikke dekket kostnader til å innhente rapporten fra Multiconsult.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det var i boligsalgsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget av fritidsboligen, under punktet om geologiske forhold, opplyst at *"eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område"* og det var gitt tilstandsgrad 0 for forholdet (punkt 22.1.1). Det fremgikk for øvrig at *"det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen"*. Etter overtakelse av boligen har kjøper opplyst å få informasjon fra kommunen om at fritidsboligen lå i gul sone, og at det måtte gjøres utredning for å avklare skredfarenivå før det kunne tas stilling til videre utnyttelse av tomten. Kjøper innhentet en

skredfarevurdering fra Multiconsult, hvorav det fremgår at eiendommen ifølge NVE Atlas ligger innenfor aktsomhetsområdene for jord- og flomskred, samt snøskred og steinsprang. Det fremgår følgende under punktet "*Oppsummering*":

Skråningen ovenfor den aktuelle tomten er bratt, og tydelig spor av både snøskred, steinsprang og steinsred. Terrengformasjoner i nedre delen av skråningen hindrer likevel de fleste skred i å nå den aktuelle tomten, og den aktuelle tomten vurderes å ligge utenfor samlet skredfare med årlig nominell sannsynlighet $\geq 1/1000$, men innenfor steinsprangfare med årlig sannsynlighet $1/5000$. Ifølge TEK 17 er utbygging av bygg innenfor sikkerhetsklassene S1 og S2 tillatt uten behov for avbøtende tiltak mot skred.

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 ved at det ved salget ikke var gitt fullstendige eller riktige opplysninger om eiendommens geologiske forhold relatert til fare for jord- og flomskred, samt snøskred og steinsprang.

Nemnda har funnet saken krevende. På den ene siden underbygger resultatene i Multiconsults rapport at det ved salget var gitt korrekte opplysninger om at eiendommen ikke ligger i et rasfarlig eller skredutsatt område, og at det er mulig med utbygging av både enebolig og hytter (sikkerhetsklasse S2) samt garasjer, uthus og naust (sikkerhetsklasse S1) uten behov for avbøtende tiltak mot skred. Disse forholdene ble imidlertid først endelig avklart ved Multiconsults rapport etter kjøpers overtakelse av eiendommen. Nemnda bemerker i denne forbindelse at den legger til grunn at begrepet "*skred*" i boligsalgsrapporten punkt 22.1.1 kan omfatte steinsprang, steinsred og isnedfall, snøskred (våte og tørre) samt jord- og flomskred samt sørpeskred, jf. Multiconsults skredfarevurdering punkt 3.1.

På den andre siden finner nemnda det sannsynliggjort at boligen ligger innenfor et slikt aktsomhetsområde for skred som nevnt over. For at kjøper skulle kunne utvikle eiendommen videre, var det følgelig nødvendig med en fagkyndig avklaring av farenivået for ulike typer skred. Dette var det ikke opplyst om ved salget. Slik nemnda ser det, gir punkt 22.1.1 i boligsalgsrapporten inntrykk av at det er gjort nødvendige undersøkelser av at eiendommen har en sikker plassering mot skred. Forholdet er gitt TG 0, og kjøper har etter nemndas skjønn grunn til å stole på denne informasjonen. Kjøper er heller ikke oppfordret til å gjøre supplerende undersøkelser av forholdet.

Selskapet har blant annet anført at takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten ikke kan klandres da han har gjort de undersøkelser som det i rapporten var opplyst om at han skulle gjøre. Etter nemndas skjønn er det basert på en gjennomgang av sakens dokumenter noe uklart hvilke undersøkelser takstmannen gjorde. Vedkommende har ikke uttalt seg i anledning saken for nemnda ut over at det i selskapets brev av 3.6.21 er gjengitt opplysninger fra takstmannens representant. Men uavhengig av hvilke undersøkelser takstmannen rent faktisk har foretatt, så er det på det rene at informasjonen som var gitt ved salget om de geologiske forholdene på eiendommen, ikke ga et fullstendig bilde av den faktiske situasjonen. Ut fra de foreliggende opplysninger må det legges til grunn at kjøper etter overtakelse av eiendommen fikk den fullstendige informasjonen fra kommunen ved en henvendelse til dem. Nemnda finner det på denne bakgrunn sannsynliggjort at informasjonen var forholdsvis lett tilgjengelig, og da i alle fall for en fagkyndig.

Nemnda har etter dette kommet til – dog under noe tvil – at det var gitt ufullstendige opplysninger ved salget om eiendommens geologiske forhold relatert til fare for jord- og flomskred, samt snøskred og steinsprang, og at dette er ansvarsbetingende for takstmannen.

Nemnda finner det klart at en kan gå ut fra at den ufullstendige opplysningen har virket inn på avtalen, og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. For så vidt gjelder innvirkningsvurderingen, viser nemnda til sekretariatets begrunnelse som nemnda slutter seg til.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har fremsatt krav om dekning av utgifter til skredfarevurderingen fra Multiconsult på kr 62 500. Det er ikke påløpt andre kostnader knyttet til det mangelfulle forholdet. Det er tvist mellom selskapet og kjøper om kostnadene for rapporten med inntil kr 40 000 skal dekkes av kjøpers boligkjøperforsikring.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet vil vise til at boligkjøperforsikringen dekker følgende:

Kostnader til teknisk bistand for å dokumentere kravet dekkes med inntil kr 40 000.

Skredfarevurderingen var nødvendig for å dokumentere mangelsforholdet (at det var fare for steinsprang), og vi legger derfor til grunn at boligkjøperforsikringen er forpliktet til å dekke kr 40 000 av kjøpers kostnader.

Fagkyndigkostnader kan i henhold til fast og langvarig nemndspraksis ikke kreves der disse er dekningsmessige under kjøpers boligkjøperforsikring, se bl.a. FinKN 2016-222, FinKN 2014-096, FinKN 2020-372 og FinKN 2020-547. Se også HR-2019-2386-A, smh. HR-2020-443-U. I et tilfelle som dette er det ikke avgjørende at fakturaen er stilet til kjøperen, og ikke til boligkjøperforsikringsselskapet, se FinKN 2020-547.

Det er ikke tvil om at boligkjøperforsikringen kan søke dekning for sitt tap hos boligselgerforsikringen/selskapet, men boligkjøperforsikringen er ikke part i denne saken, og et eventuelt krav fra boligkjøperforsikringsselskapet mot selskapet faller utenfor vårt mandat.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at kjøpers krav er begrenset til de kostnadene ved skredfarevurderingen som overstiger kr 40 000, nemlig totalt kr 22 500 inkl. mva. Nemnda har funnet også dette spørsmålet krevende, men har kommet til at den er enig med sekretariatet og den slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda tilføyer at den for sin del har lagt særlig vekt på at skredfarevurderingen var nødvendig for å avklare omfanget og konsekvensen av opplysningssvikten, og det er da mest naturlig å se utarbeidelse av rapporten som et element i å dokumentere mangelskravet. Det bemerkes for øvrig at selskapet har anmodet om at kjøper fremlegger sitt avslag på kjøpers krav om dekning av deler av utgiftene til skredfarevurderingen, men nemnda kan ikke se at et slikt avslag er fremlagt. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).