

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1033

5.12.2022

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

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

Flere forhold – feil ved el-anlegg, fukt/råte, mv. – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1937 ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill., og overtatt av kjøper den 15.9.21. Ved salget ble det opplyst at boligen var påkostet de senere årene, og holdt en god standard. Det ble bl.a. opplyst om noe råte på kledning, og ble anbefalt enkelte oppgraderinger av flere bygningsdeler på grunn av alder og bruksslitasje. Drenering, taktekking og takkonstruksjon ble gitt TG 2. I egenerklæringen opplyste selger bl.a. om el-kontroll, og at avvik var utbedret i 2021. Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved el-anlegg, fukt og råte grunnet taklekkasje og utett takterrasse, sprukne fliser på bad, fukt i vegg ved vaskerom grunnet lekkasje fra avløpsrør, fukt i utforede veggkonstruksjoner i kjelleretasjen og overmalt råte i ytterveggene. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at forholdene ikke utgjorde et vesentlig avvik, og ifølge selskapet hadde selger bestridt kjennskap til feil og avvik utover det som ble opplyst ved salget. Selskapet nektet å legge frem selgers forklaring, og viste til taushetsplikten. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 327 914, krav om erstatning for sakkyndig og juridisk bistand på til sammen kr 78 387.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Følgende forhold er anført som mangler:

- Feil ved el-anlegg
- Fukt og råte på soverom i 2. etasje grunnet taklekkasje
- Fukt og råte grunnet utett takterrasse
- Sprukne fliser på bad i 2. etasje
- Fukt i vegg vaskerom/gang i kjelleretasje etter lekkasje fra avløpsrør
- Fukt i utforede veggkonstruksjoner i stue/kjøkken og 2 soverom i kjelleretasje
- Overmalt råte i yttervegger

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1937.

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

Pen enebolig over 3 plan med 2 garasjer og stor tomt. Flott kjøkken fra 2020, 3 bad, 2 stuer og 4 soverom.
(...)

BYGGEMÅTE

(...) Boligen er noe påkostet de siste årene og holder en generell god standard (...) Det er gjort bemerkninger som bør utbedres, som taknedløp bør ledes bort fra bolig, drenering pga. alder, noe råte på kledning, råte på badevindu, isolasjon/lufting av tak over soverom med veranda over, feste takplater bedre, beslag på isbord, verandadør i 2. etg. anbefales etablert snøfanger ved inngang, modernisere takrenner og nedløp, våtrom, enkle vannrør i kjeller og oppgraderinger pga. normal bruksslitasje (...)

(...)

INNHold

Kjeller etasje: Gang, hobbyrom/bod, bad/wc, stue/kjøkken, kontor/hobbyrom og bod.

1.Etasje: Vindfang, hall m/trapp, bad/wc, stue, kjøkken og soverom.

2.Etasje: Gang, bad/wc, kott og 3 soverom.

I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler gitt følgende tilstandsgrader: "overflater, generelt" (TG 1), "gulv på grunn" (TG 2), "vegger mot grunn" (TG 1), "drenering" (TG 2), "drenering, bearbeidet terreng" (TG 1), "yttervegger" (TG 1/TG 2), "utvendig komplettering, vegg" (TG 2), "vinduer" (TG 2), "takkonstruksjoner" (TG 2), "taktekking og membraner" (TG 2), "utvendige beslag" (TG 2), "balkonger, terrasser ol." (TG 2), "overflater, generelt – 2. etasje / bad/wc" (TG 2), "kjøkkeninnredning – kjeller/stue/kjøkken" (TG 2), "VVS-installasjoner, generelt" (TG 2).

I tilstandsrapportens aktuelle underpunkter ble det bl.a. opplyst om påregnelig modernisering av drenering, mindre råte ved takoverbygg til kjellertrapp og kledning mot syd i 2. etg., manglende vindskiebord og noen felt med rust på tak, noe fukt på himlingspanel på takoverbygg til kjellerdør, og behov for utbedring av takrenne og nedløp. Det elektriske anlegget var ikke vurdert. Det hitsettes fra tilstandsrapportens konklusjon:

KONKLUSJON TILSTAND

(...)

Det er gjort bemerkninger som bør utbedres, som taknedløp bør ledes bort fra bolig, drenering pga. alder, noe råte på kledning, råte på badevindu, isolasjon/lufting av tak over soverom med veranda over, feste takplater bedre, beslag på isbord, verandadør i 2. etg., anbefales etablert snøfanger ved inngang, modernisere takrenner og nedløp, våtrom, enkle vannrør i kjeller og oppgraderinger pga. normal bruksslitasje. Forøvrig les rapport (...)

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2008, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, tilbakeslag av avløpsvann e.l., råteskader og utettheter i fasade/tak. Det ble krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til kontroll av vann/avløp, men "ja" på spørsmål om kontroll av el-anlegg. Videre oppga selger at det hadde vært utført el-kontroll og at firma B. hadde utbedret avvik i 2021. På spørsmål om kjennskap til utførte el-arbeider hadde selger krysset av "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", oppgitt firmanavn B. og skrevet "Varmekabel i kjeller. Byttet ut stikk og lysbrytere i div rom i forbindelse med oppussing". Selger hadde også opplyst om dels faglærte, dels ufaglærte arbeider på våtrom, samt oppgitt at to navngitte firma hadde fornyet membran, sluk og rør til bad i 1999. På spørsmål om kjennskap til fuktproblematikk i underetasjen hadde selger krysset av "ja" og skrevet "Lekkasje fra stoppekran Utbedret". Selger opplyste også at "noe dårlig kledningsbord" var byttet av ufaglært/ved egeninnsats, dugnad, samt at kjelleren var "innredet til hybel med egen inngang".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.8.21, og overtatt av kjøper den 15.9.21.

Etter overtakelsen oppdaget og reklamerte kjøper over en rekke forhold.

Syv dager etter overtakelsen mottok kjøper varsel fra el-tilsynet om jordfeil i boligen, og at dette måtte utbedres snarest. Kjøper har fremlagt jordfeilrapport og vedtak fra el-tilsynet av hhv. 22.9.21 og 19.10.21, oversikt over jordfeil i perioden juli-oktober 2021. Det var dokumentert jordfeil en rekke ganger før overtakelsen, og ifølge kjøper, hadde el-tilsynet opplyst at det ble gitt varsel om dette ved lapp i postkassen. Kjøper mottok rapport datert 29.10.21 etter gjennomført el-tilsyn, hvor det ble påvist 17 avvik.

To uker etter overtakelsen oppdaget kjøper at det rant vann inn i boligens 2. etasje, og det ble avdekket taklekkasje samt råteskader i takterrasse og fukt i kjeller. Ved videre undersøkelser ble det oppdaget et omfattende råteproblem ved kledningen, og store deler av ytterveggene hadde råte som kjøper mente var nylig overmalt. Kjøper har fremlagt bilder som viste råteskader og malingsspann som var funnet i garasjen.

Kjøper avdekket deretter sprekker mellom vegg- og gulvflis på bad i 2. etasje, og tilhørende råteskader.

Kjøper har fremlagt takstrappreport fra takstmann H., og har presisert at takstmann H. oppga samlede utbedringskostnader til kr 819 784 inkl. mva. Faktura for reklamasjonsrapporten på kr 8 586 inkl. mva. og timeliste for advokat på kr 50 400 eks. mva. ble fremlagt.

Ifølge selskapet har selger bestridt kjennskap til feil og avvik utover det opplyste.

Sekretariatet for Finansklagenemnda ba i brev til selskapet av 29.7.22 om at selgers skriftlige forklaring ble fremlagt. Selskapet nektet dette, under henvisning til sin taushetsplikt. Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Selger har opplyst i kommentar til reklamasjon at selger ikke hadde kjennskap til forholdet utover hva som fremgår av salgsdokumentene.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger ga mangelfulle opplysninger om forholdene, at det var grunnlag for identifikasjon med selgers takstmann, samt at det uansett foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene med 60 % fradrag for standardheving, totalt kr 327 914, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for sakkyndig og juridisk bistand, totalt kr 78 387.

Selskapet har anført at fukten i kjelleren var kjent for kjøper, jf. avhl. § 3-10, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til forholdene, til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og til at det uansett ikke foreligger en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av boligens alder og risikopplysninger ved salget forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått, jf. nemndspraksis. I denne saken er det tale om en eldre enebolig fra 1937. Boligen ble beskrevet som "noe påkostet de siste årene og holder en generell god standard", men det

fremgikk også av salgsdokumentene at boligen hadde behov for nokså omfattende utbedringer på kort sikt – dels grunnet alder og slitasje, dels grunnet utførelse.

Mangelsforholdene som er påberopt i denne saken knytter seg i stor grad til bygningsdeler som måtte antas å ha kort restlevetid, som det ble gitt konkrete risikoopplysninger om, og som hadde et opplyst moderniseringsbehov. Selv om sekretariatet er enige i at kjøper ikke kunne forvente at det allerede på salgstidspunktet forelå et så stort utbedringsbehov som det som er påvist, finner vi ikke at skadeomfanget i denne saken er så vidt upåregnelig at misforholdet mellom boligens forventbare og faktiske stand kan betegnes utvilsomt. Se motsetningsvis FinKN 2015-205 og FinKN 2020-953.

Nemnda slutter seg til dette.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 har nemnda imidlertid vært mer i tvil. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

I denne saken har ikke selskapet gitt noen skriftlig begrunnelse for hvorfor selgers forklaringer knyttet til de påreklamerte forholdene ikke kan legges frem – helt eller delvis.

Som det fremgår av FinKN 2022-672 og FinKN 2022-673 kan bevissikringshensynet tilsi at bevisvilen må gå ut over parten som kan, men ikke vil, bidra til sakens opplysning. Finansklagenemnda Eierskifte har lagt dette til grunn i en rekke avgjørelser, se bl.a. FinKN 2013-237, FinKN 2014-375, FinKN 2016-241, FinKN 2020-539 og FinKN 2020-662. Betydningen av at selgers forklaring ikke er fremlagt må imidlertid vurderes konkret, jf. FinKN 2022-672 og FinKN 2022-673. Situasjoner der selger ikke samarbeider og nekter å uttale seg, er etter sin art noe annerledes enn tilfeller der forklaring rent faktisk er inngitt men selskapet velger å gjengi denne med egne ord.

Sekretariatet er enige i at det foreligger momenter i saken som kan trekke i retning av at selger og selgers takstmann kjente eller måtte ha vært kjent med de påreklamerte forholdene. Vi har like fullt vært i tvil om holdepunktene for at kunnskapsvilkåret er oppfylt er tilstrekkelige til at det kan legges avgjørende vekt på selskapets manglende bidrag til sakens opplysning. Vi vil her peke på at det rent faktisk er gitt opplysninger ved salget om flere av forholdene kjøper reklamerer over, slik at det langt på vei kan fremstå som at selger har oppfylt sin opplysningsplikt. Under en viss grad av tvil, har vi derfor kommet til at det samlede bevisbildet – også hensyntatt selskapets manglende opplysning av saken – ikke tilsier at selger kjente eller måtte kjenne til forhold ut over hva som ble opplyst ved salget. For ordens skyld vil vi bemerke at det ikke kan utelukkes at vurderingen ville ha stilt seg annerledes ved en umiddelbar bevisførsel.

Nemnda viser til at selskapet i brev av 4.8.22 har avslått å fremlegge korrespondansen med selger, og i stedet har henvist til den gjengivelse av selgers forklaring som er inntatt i selskapets klagesvar av 16.5.22. I tillegg er ytterligere gjengivelse fra selger inntatt i selskapets brev av 23.8.22. For så vidt gjelder selskapets tolkning av reglene om advokaters taushetsplikt, gjengivelsesmetoden og konsekvensene for nemndas saksbehandling, nøyer nemnda seg med å vise til FinKN 2022-672 og FinKN 2022-673.

Nemnda går så over til den konkrete vurderingen av om det foreligger tilbakeholdte opplysninger og mangel etter avhl. § 3-7.

1. El-avvik

Nemnda viser til at kjøper syv dager etter overtakelsen mottok varsel fra det lokale el-tilsynet om at det forelå jordfeil i boligen, og at dette måtte utbedres snarest. Ifølge selskapet har selger ikke kjennskap til forholdet utover hva som fremgår av salgsdokumentene DLE-rapport utbedret av firma B. 5.7.21. Nemnda finner imidlertid at det har en klar formodning mot seg at ikke også selger fikk varsel om jordfeil, og anser at det foreligger tilbakeholdte opplysninger om dette avviket.

2. Fukt og råte

Ved det aller første regnværet, ca. to uker etter overtakelsen, oppdaget kjøper at det rant vann inn i boligens 2. etasje. Det ble avdekket at vann rant inn gjennom yttertak og yttervegg, og den sakkyndige mente dette hadde pågått lenge. Det ble også avdekket råte i takterrasse og fukt i

kjeller.

Nemnda finner at det har klar en formodning mot seg at selger ikke var kjent med disse omfattende fukt- og råteskadene, og anser at det foreligger tilbakeholdte opplysninger i form av underkommunikasjon av omfanget.

Det vises her særlig til at kjellerveggene ble foret ut like før salget, og at fuktproblemene dermed må ha vært synbare. At en lekkasje med et gjennomrustet soilrør var reparert med teip underbygger også at selger kjente til fukt i boligen. Nemnda er videre enig med kjøper i at så vel bilder som takstrapporten trekker i retning av at råteskadde materialer er blitt overmalt. Nemnda er også enig i at malingsspann stående i garasjen tilsier at huset ble malt så sent som i 2021.

Selskapet har ellers fremholdt at kjøper burde vært oppmerksom på et søkk i takterrassen fordi dette kunne utledes av et bilde i prospektet. Dersom det er slik at kjøper burde ha sett dette i prospektet, burde imidlertid også selger ha opplyst om det. Alternativt burde takstmannen ha oppdaget det på sin befaring. Nemnda finner derfor ikke å legge vekt på dette momentet.

Nemnda er i og for seg enig med selskapet i at noe fuktproblematikk ble omtalt i salgsoppgaven, bl.a. for kjeller og drenering. Nemnda finner imidlertid at den omfattende fukt- og råteskaden som er avdekket i denne boligen totalt sett er noe helt annet enn det som fremgår av tilstandsrapporten. Nemnda mener også at selger må ha vært kjent med dette, gitt omfanget og hvor raskt avvikene ble avdekket etter overtakelsen.

Nemnda finner imidlertid ikke grunnlag for opplysningssvikt om råteskade som først ble avdekket gjennom inngrep i konstruksjonen. Nemnda mener dette gjelder råteskadene i veggen som ble avdekket på badet i forbindelse med utbedring av sprekker i flisene. Selve sprekken derimot, mener nemnda selger må ha kjent til. Det vises her særlig til at takstmann H. i sin rapport påpeker *"disse sprekken ol. må tidligere eier har vært klar over da dette fremkommer tydelig når badet har blitt vasket (...)"*.

3. Innvirkning

Sekretariatet har i sin vurdering kort uttalt at det ikke er *"åpenbart"* at en eventuell opplysningssvikt ville hatt betydning for avtalens innhold, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Nemnda er enig i at det ble gitt noen risikoopplysninger om fukt i forbindelse med salget, men mener samtidig at de avdekkede fukt- og råteskadene er av betydelig større omfang enn det kjøper fikk kommunisert. Kostnadene forbundet med utbedringen er også høy. Totalt sett mener nemnda derfor at innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-7, og det skal utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12. Nemnda tar utgangspunkt i kjøpers krav på kr 327 914, som er basert på kostnadene for full renovering/rehabilitering, men med et standardhevingsfradrag på 60 %. Som nemnda har vist til, må imidlertid de råteskadene som ble avdekket gjennom konstruksjonsmessig inngrep holdes utenfor. Dette kan selger ikke sies å ha kjent til, ei heller takstmannen via et identifikasjonsansvar. Slik nemnda leser skaderapporten av 13.1.22, er det her tale om kr 13 439 pluss mva. Nemnda mener også risikoopplysningene som ble gitt om fukt i kjeller/rom på bakkenivå/drenering tilsier et noe høyere standardhevingsfradrag akkurat på dette punktet, anslagsvis opp mot 75 %. Kostnadene for full ombygging er her angitt til kr 399 983 pluss mva. Samlet finner nemnda at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 250 000. Prisavslaget inkluderer utgifter til skaderapport/sakkyndig.

Kjøper har i tillegg krevd erstatning for utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at mangelen ligger innenfor selgers kontrollsfære, og at kjøpers krav er dokumentert gjennom

fremlagte timelister. Kjøper synes ikke å ha boligkjøperforsikring, og nemnda legger til grunn at utgiften til advokat derfor er et faktisk økonomisk tap oppstått på kjøpers hånd. Timelisten fra 11.4.22 angir et utstående beløp på kr 50 400, og nemnda legger til grunn at mva. kommer i tillegg. Kravet fremstår som nødvendig og rimelig, og erstatningen settes derfor til kr 63 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).