

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1061

13.12.2022

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

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

Fuktproblemer i underetasje – uenighet om faktum – muntlige opplysninger – avvisning.

En enebolig oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 1,64 mill., og overtatt av kjøper den 14.5.21. Boligen ble solgt ved fullmektig, og boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2. Forut for avtaleinngåelsen ble kjøper gjort oppmerksom på noen merker i kjellerstuen, og kjøper fikk anledning til å besiktige forholdet før inngivelse av bud. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fuktproblematikk i underetasjen. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå en opplysningssvikt og heller ikke en vesentlig mangel. Selskapet har videre vist til at kjøper før avtaleinngåelsen ble opplyst om vann i kjellerstuen. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste klagen fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 821 750, utgifter på kr 78 000 til erstatningsbolig, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i underetasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig oppført i 1965.

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

- Stor og innholdsrik enebolig over 2 plan m/garasje
- (...) Underetasje: Vindfang, gang, kjellerstue, 2 soverom, bad og vaskerom.
- (...) Boligen holder grei standard, men trenger oppgraderinger for å få dagens standard.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Enebolig med underetasje, hovedetasje og kaldtloft. Underetasje er oppført over terreng. Det er oppført en frittstående bod. Boligen er oppført med pusset grunnmur i underetasje og bindingsverk med aluminiumskledning i hovedetasje. Saltakkonstruksjon av tre, teknet med betongtakstein. Vinduer er skiftet ved behov.

Av anmerkninger i rapporten nevnes: TG:2 er gitt på følgende:

- grunnmur/puss, drenering, veggkonstruksjon, vinduer og dører som er av eldre dato, takteking, terrasse, sinkbelegg på balkong, pipe, bad i underetasje, fliser på bad i hovedetasje, kjølerom, kjøkken, innvendig trapp, og vann- og avløpsrør, på grunn av alder.
- etasjeskille i overgang til vinkel i stue.

Grunnmur ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Kontroll av konstruksjonen er foretatt visuelt utvendig på tilgjengelige steder. Det registreres sprekker og riss i mur på garasje. Det er noen riss i pussen, det skyldes trolig mer alder og klimapåvirkning (regn og frysing), enn setninger. Det registreres avskalling i mur og rusten armering i støpt utvendig søyle mot nord under stue. Det registreres sprekke i overflate av murt utvendig søyle i midten under stue.

Drenering ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Ingen tilgjengelig drenering.

Det er ingen synlige tegn til at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende. Det gjøres oppmerksom på at dreneringen blir svekket med tiden. Tilstandsgrad settes på grunn av alder.

Normal levetid på drenering er i følge Sintef Byggforsk 20 - 60 år.

Vinduer og dører av eldre dato ble gitt TG 2 grunnet alder.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. følgende:

På balkonger og terrasser regnes vanligvis en rekkverkshøyde på minst 0,9 m for å være tilstrekkelig. Rekkverk på terrasse har punktvis påbegynt råte. Altanjern til festa ev rekkverk har begynt å ruste. Sinkbelegg må påaktes på grunn av at denne type tekking har en tendens til å sprekke i skjøtene etter noen år. Det registreres merke etter fukt i ende på panel under balkong.

Bad i underetasje (av ukjent alder) ble gitt TG 2.

Takstmannen bemerket følgende om "*Terrengforhold*":

Terreng rundt boligen er forholdsvis flatt.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

Boligen ble solgt ved fullmektig, og egenerklæringsskjema var ikke utfylt ved salget. Det var opplyst at selger ikke hadde bebodd boligen og derfor ikke hadde spesifikk kunnskap om den.

Etter at kjøper hadde vært på visning og lagt inn et bud på kr 1,5 mill., ble det oppdaget noen merker på gulv bak kommoden innerst i kjellerstue. Megler sendte følgende SMS til kjøper:

Det har blitt oppdaget noen merker på belegget på gulv bak kommoden innerst i kjellerstue og i tak under riften i pappen i samme området. Selger var der og sjekket i går kveld etter at budet var lagt inn. Men han er ingen fagmann. Derfor bør jeg vise dere dette før det eventuelt skulle bli et kjøp. Budet er jo uansett 190.000,- under prisantydning og det har jo akkurat blitt lagt ut. Har dere anledning til å komme på ny visning i ettermiddag, så kan du så legge inn budet på nytt hvis ønskelig? Er jo best for alle parter at alt blir sjekket ut før kjøp :)

Etter ny visning senket kjøper budet sitt fra kr 1,5 mill. til kr 1,45 mill. En annen budgiver kom på banen og kjøper betalte til slutt kr 1,64 mill. for boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,64 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.3.21, og overtatt av kjøper den 14.5.21.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper vann på gulv i tilstøtende rom til badet når dusjen var i bruk, vannavrenning flere steder langs vegg under vindu samt i kjellerstue og ut mot gang.

Det ble utarbeidet skaderapport av 11.6.21:

(Kjøper) melder om vann på gulvet i tilstøtende rom når dusjen er i bruk. Jeg har latt vannet renne i dusjen i ca. 10 minutter under befaring og det var da ikke noe fuktighet å registrere på utsiden av rommet. Badets overflater har fliser på gulvet og veggene, det er ikke kjent om det er membran bakom flisene

(...) Gangen utenfor badet.

(Kjøper) melder om fuktighet i betonggulvet. Det er betonggulv i fra byggeåret, det var ikke vanlig med dampsperre under betongen på denne tiden da huset ble bygget og fuktigheten kan skyldes jordfukt. Det var ikke tegn på fuktighet under befaring.

Kjøper kontaktet rørlegger S. for nærmere vurdering av skadeårsaken. S. kunne heller ikke konstatere hvor fukten kom fra, men utelukket avløpsrør/avløpsvann som kilde for lekkasjen.

Kjøper reklamerte til selskapet den 12.8.21. Kjøper iverksatte nærmere undersøkelser av boligen, hvorpå det i e-post av 7.9.21 ble reklamert over 26 avvik som ifølge kjøper i hovedsak kunne

relateres til fuktproblemer på eiendommen.

Kjøper engasjerte takstmann I. for en nærmere vurdering av de enkelte reklamasjonspunktene og fuktproblemene på eiendommen. Takstmannen la til grunn at flere av forholdene skyldtes fukt fra grunnen, og fra rapporten hitsettes:

Årsak til fukt i 1 etasje: Dreneringsproblemer.

Det meste tyder på at det står fukt i grunnen å at fukten trekker opp i gulv og vegger inne i 1 etasje. Det ble målt betydelig fukt i gulvene spesielt i stue-del, gang og soverom mot inngangsparti. Boligen er nok aldri blitt drenert. Terreng heller noe mot boligen og jeg tror boligen står mest sannsynlig oppi ett basseng. Gulv inne ligger rett under bakkenivå. Det ligger mest sannsynlig vannansamling rett under gulvnivå som trekker opp.

(...) Konklusjon/ forslag om hva som må gjøres:

Gulv og vegger i 1 etasje må rives pga fukt og soppdannelser og bygges opp igjen etter at huset/ grunnen er tilfredstillende drenert. At vann ikke samler seg under boligen. Vannet må ledes bort fra boligen. Noe utfordring med at området er nokså flatt. Ser for meg at vannet muligens kan ledes ut i kommunal grøft/ veisystem. Det må graves dyp grøft rund hele boligen og vannet må ledes bort med fall. Det kan også være at septiktank har samme problemet. Gulvnivå inne bør heves litt (ca 20 cm) over terreng for a unngå samme problem senere. I dag ligger gulvnivå i 1 etasjelitt under terreng.

Takstmann I. estimerte utbedringskostnadene til kr 763 750.

Kjøper innhentet et ytterligere notat fra takstmann I. der han fastholdt sin konklusjon om at det var et dreneringsproblem rundt og under huset.

Selskapet har opplyst at boligen ble solgt ved fullmakt grunnet selgers alder og helsetilstand. Ifølge selskapet har selgers fullmektig opplyst at kjøper ble orientert om vann/fuktskade allerede på visningstidspunktet, jf. kommentar av 13.8.21 (sitert av selskapet):

I tillegg til det som står i skaderapporten, så er det sendt bilder av kjellerstuen med vann på gulvet, bilder fra garasjen og en skadet skuff og ledninger på kjøkkenet. Når det gjelder bildene, så mener vi alt dette ble gjort kjent for kjøper på visningen. Særlig når det gjelder vann i kjellerstuen så ble kjøper gjort særskilt oppmerksom på dette av megler i anbudsfasen, da det var da dette ble oppdaget. Hun fikk da til og med anledning til å senke sitt første tilbud på 1,5 MNOK til 1,4 MNOK.

Ifølge selskapet har også megler bekreftet at kjøper ble orientert om vann/fuktskade allerede på visningstidspunktet. Selskapet har gjengitt følgende kommentar fra megler:

Etter at kjøper hadde vært på visning og lagt inn bud på kr 1.500.000,- så ble det oppdaget noen merker på gulv bak en kommode innerst i kjellerstuen. Det ble da avtalt at vi tok en ny visning slik at kjøper kunne se på skadene.

Kjøper reklamerte senere som en følge av ufagmessig tetting av vindu på bad. Det aktuelle vinduet var tettet på innsiden og dermed kun synlig fra utsiden av huset. Kjøper har fremlagt rapport fra takstmann I. av 25.5.22 som estimerte nødvendige kostnader til kr 58 000.

Ifølge selskapet har selger/selgers fullmektig opplyst at hun ikke kjente til vinduet på badet, og ufagmessigheter knyttet til dette.

Kjøper har anført at det var tilbakeholdt opplysninger om fuktproblematikk i boligen og vindu som var tettet på ufagmessig måte, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 821 750, utgifter på kr 78 000 til erstatningsbolig, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selskapet har bl.a. vist til at boligen var 56 år gammel ved salget, og at dreneringens naturlige levetid var utløpt, samt at kjøper forut for avtaleinngåelsen ble orientert om vann/fukt i

kjeller. Selskapet har også anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet konkluderte med at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at den skal avvises. Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom *"saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet"*. Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes *"der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål"*.

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig og bygger følgelig på middelbar bevisførsel. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel. Nemnda slutter seg for øvrig til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Saken gjelder en enebolig fra 1965 solgt ved fullmektig. Flere av boligens bygningsdeler, herunder bl.a. grunnmur og drenering ble gitt TG 2 grunnet alder, men det var i den skriftlige salgsdokumentasjonen ikke gitt konkrete risikopplysninger om fuktproblematikk i kjeller.

Slik vi forstår saken, var kjøper først på visning og la deretter inn et bud eiendommen på 1,5 mill. Etter at kjøper hadde lagt inn bud, ble det oppdaget noen merker på gulv bak kommoden innerst i kjellerstue. Megler sendte SMS til kjøper og orienterte om merkene, og kjøper fikk anledning til å komme på ny visning og evt. legge inn budet på nytt. Etter ny visning senket kjøper budet sitt til 1,45. mill. En annen budgiver kom på banen og kjøpesummen endte til slutt på kr 1,64 mill.

Etter overtakelsen ble det avdekket omfattende fuktproblematikk i kjeller, og kjøpers takstmann anslo utbedringskostnadene til kr 763 750.

Partene synes i stor grad å være uenige om hva som ble muntlig opplyst og påvist i forbindelse med salget og på visning(ene). Finansklagenemndas behandlingsform er som nevnt utelukkende skriftlig, og vi kan hverken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Hva som ble kommunisert i forbindelse med salget vil kunne ha betydning for kjøpers forventningsnivå, og dette kan etter vårt syn best avklares ved muntlig behandling.

Kjøper har fremholdt at de forut for avtaleinngåelsen ble gjort kjent med "noen merker", mens selger/selgers fullmektig mener kjøper ble gjort kjent med "vann i kjellerstuen".

Selger/selgers fullmektig har opplyst følgende i sin tilbakemelding til selskapet:

"I tillegg til det som står i skaderapporten, så er det sendt bilder av kjellerstuen med vann på gulvet, bilder fra garasjen og en skadet skuff og ledninger på kjøkkenet. Når det gjelder bildene, så mener vi alt dette ble gjort kjent for kjøper på visningen. Særlig når det gjelder vann i kjellerstuen så ble kjøper gjort særskilt oppmerksom på dette av megler i anbudsfasen, da det var da dette ble oppdaget. Hun fikk da til og med anledning til å senke sitt første tilbud på 1,5 MNOK til 1,4 MNOK."

Vi kan for øvrig heller ikke se at kjøper har kommentert eller bestridt selgers forklaring om at det ble oversendt bilder av kjellerstuen med vann på gulvet.

Ovennevnte er omstendigheter som ikke kan forsvarlig avklares basert på skriftlig saksbehandling alene, og som vil ha direkte betydning for den videre mangelsvurderingen etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Sekretariatet kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål som saken reiser.

Nemnda er enig i dette. Etter en samlet vurdering – hvor det også er sett hen til anførselene i nemndsanmodningen – er nemnda kommet til at det ikke er forsvarlig å foreta en realitetsbehandling av saken basert på sakens dokumenter. Nemnda kan ikke se at en skriftlig

behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål som saken reiser. Det er sentrale forhold i faktum som er uklare, og som best kan belyses ved umiddelbar bevisførsel. Nemnda finner følgelig at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).