

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-638

8.7.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – støttemur, mv. – opplyst om utbedringsbehov – avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 3-10.

En tomannsbolig i Fredrikstad oppført i 1962 ble solgt "som den er" for kr 3,67 mill., og overtatt av kjøper den 30.4.21. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at boligen hadde moderniserings- og oppussingsbehov, og at boligen hadde vært utleid i hele selgers eiertid. Videre var det bl.a. opplyst at "*støttemuren må utbedres*". Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved støttemur, rotter, varmepumpe, lekkasje på vaskerom og skader i utvendig bod. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 754 366, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

- Støttemur
- Rotter
- Varmepumpe
- Vaskerom
- Utvendig bod

Boligen er en horisontaldelt tomannsbolig i Fredrikstad oppført i 1962.

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

(..) horisontaldelt tomannsbolig som i dag har mnd. leieinntekter på kr. 22.500,-. Den sentrale og populære beliggenheten gjør det enkelt å få eiendommen leid ut dersom man ønsker å investere i et utleieobjekt. Ønsker man å kjøpe seg en leiligheten som man kan etablere seg i på sikt, og dermed kunne ha leieinntekter i tillegg til egen leilighet, ja da har du gode muligheter her. Boligen selges med leieforhold så her har du inntekter fra første dag!

BODER

Det medfølger 1 stk. utebod på ca. 30 kvm i boligens 1. etasje.

STANDARD

Eiendommen ble bygget i 1962. Boligen fremstår på befaringsdagen som lys og med noe bruksslitasje. Noen eldre flater i boligen. Nåværende eier overtok boligen i 2017.

Det var en lekkasje fra baderommet i 2. etasje som ble utbedret av firma P. Boligen fremstår med et modernisering/ oppussingsbehov. Boligen er utleid i sin helhet og det er derfor noe begrenset informasjon. Støttemuren må utbedres.

DIVERSE

Boligen har vært utleid i hele selgers eiertid, så selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Boligen fremstår på befaringdagen som lys og med noe bruksslitasje. Noen eldre flater i boligen. Nåværende eier overtok boligen i 2017.

Det var en lekkasje fra baderommet i 2. etasje som ble utbedret av Polygon. Boligen fremstår med et modernisering/oppussingsbehov. Boligen er utleid i sin helhet og det er derfor noe begrenset informasjon. Støttemuren må utbedres.

Se rapporten i sin helhet for mer utfyllende opplysninger. Eier opplyser at det ligger et pålegg fra kommunen om å skifte ut hovedavløpsledningen. Dette blir neste eiers ansvar.

Grunn og fundamenter ble gitt tilstandsgrad (TG) 2, og takstmannen bemerket bl.a. riss/sprekker på langvegg mot øst, samt fukt i krypkjeller. Drenering ble gitt TG 3, og takstmannen bemerket at konstruksjonsmetode tilsier at det ikke er drenert rundt boligen. Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 2.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2018. Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene, for eksempel lekkasje, og opplyste følgende i kommentarfeltet:

Avløp til vaskemaskin i 2 etasje forårsaket lekkasje i taket på bad i første og andre etasje. Forsikringselskapet reparerte feilen. Utbedret av fagfolk.

Selger krysset "Vet ikke" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende, og opplyste:

Boligen har vært utleid. Har ikke bodd i bolig selv.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,67 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.3.21, og overtatt av kjøper den 30.4.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved støttemur, rotter, varmepumpe, lekkasje/vannansamling på vaskerom og skader/råte i utvendig bod.

Kjøper engasjerte takstmann S., og som utarbeidet reklamasjonsrapport av 1.11.21.

De enkelte reklamasjonspunktene vil bli behandlet enkeltvis nedenfor.

Støttemur (kr 305 000)

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at støttemur på baksiden av huset var sprukket opp i flere biter og holdt sammen av en stropp som en midlertidig løsning.

Takstmann S. konkluderte i sin rapport med at støttemuren var nær ved å kollapse og at den ikke holdt tilbake fyllmasser. Det hitsettes fra hans rapport:

Støttemur støpt:

Det ble observert store skader i muren som sprekker opp og glir ut. Det er et tids spørsmål når større deler av muren vil rase/ kollapse grunnet trykk fra baksiden. Muren har total funksjonssvikt som kommer klart frem av bilder og er derav ikke videre beskrevet.

Støttemur leca el.:

Det ble observert store skader i muren som sprekker opp og glir ut. Det er et tidsspørsmål når større deler av muren vil rase/kollapse grunnet trykk fra baksiden. Muren har total funksjonssvikt som kommer klart frem av bilder og er derav ikke videre beskrevet.

Konklusjon:

Støttemurene er nær ved å kollapse og det holder ikke tilbakefylle masser. Murene må rives og bygges opp igjen.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 305 000.

Kjøper har også fremlagt en uttalelse fra nabo K. I erklæringen bekreftet naboen at han gjentatte ganger informerte selger om sprekker/skader i støttemur, og oppfordret selger til å utbedre dette.

Rotter (kr 15 875)

I egenerklæringsskjemaet krysset selger "Vet ikke" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende, og opplyste:

Boligen har vært utleid. Har ikke bodd i bolig selv.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert på rotter.

Takstmann S. har vurdert forholdet i reklamasjonsrapporten, og fra rapporten hitsettes:

På befaring ble det observert større mengder av ekskrementer fra antatt rotter i krypkjeller, samt skader på avløpsrør som hadde spor av gnagere. Det ble observert at det tidligere er utført tiltak i form av overdekking med treplate og hønsenetting for å stoppe adkomst for rotter el. Det er videre muligheter for at det er adkomst under grunnmur som står på masser samt ved rørtrasser som er ført inn i huset.

Adkomsten for rotter er antatt gjennom avløpsrøret grunnet gnagemerkene for å gjøre åpningen større, dette for lettere adkomst. Herifra har de spredd seg ut til resten av kjeller og tilliggende bygningsdeler.

Utbedring: Det må monteres et grenrør for tett tilkobling mellom avløpsrør. Krypkjeller må rengjøres for ekskrementer og skadete materialer etter gnagere.

Konklusjon:

Tilkobling mellom avløpsrør fra vaskerom til soil har skader og er ikke fungerende som det står i dag. Det må etableres med en godkjent/funcionerende løsning. (Grenrør monteres)

Utbedringskostnadene ble i rapporten estimert til kr 15 875.

Kjøper har fremlagt vitneuttalelse fra leietaker M., og som oppga at han tidligere hadde informert selger om problemer med rotter/mus som kom inn i utebod.

Ifølge selskapet har selger forklart følgende:

For et par år siden så klaget leietaker over at det var mus/rotter i boden ute som er uavhengig av huset. Der satte vi opp gift og feller, drepte et par mus/Rotter og ba leietaker gi beskjed dersom det kom tilbake. Leietaker var fornøyd og hørte ikke noe mer ang det.

Varmepumpe (kr 32 491)

Etter overtakelsen avdekket kjøper at varmepumpen ikke fungerte.

Kjøper har opplyst at leietaker T. kunne bekrefte at varmepumpen ikke fungerte før avtaleinngåelsen.

Takstmann S. har opplyst følgende i reklamasjonsrapporten:

På befaring ble varmepumpe funksjonstestet og det ble anbefalt å kontakte servicetekniker for en uttalelse om varmepumpen. Eier har etter befaring hatt kontakt med leverandøren og fått beskjed om at sensoren i pumpa er ødelagt og dermed må hele varmepumpen byttes ut. Etter dette har eier mottatt et pristilbud for å få denne opp og gå, dvs. bytte den ut.

Kjøper har mottatt et tilbud fra firma V. på kr 32 491.

Ifølge selskapet har selger forklart følgende:

Varmepumpen er ikke noe jeg har installert, den ble installert av leietaker som bodde der før, jeg kjenner ikke noe til den.

Vaskerom (kr 187 500)

Kjøper avdekket etter overtakelsen lekkasje/vannsamling i vaskerommet.

Takstmann S. har vurdert forholdet i reklamasjonsrapporten, og fra rapporten hitsettes:

Ved gjennomgang av prospekt ble rommet som er omtalt som vaskerom ikke funnet omtalt. Det ble ikke funnet tegninger som viser vaskerommet i prospekt. Rommet er beliggende noe lavere en 1. etg. på samme plan som bod/kjølerom.

På befaring av vaskerom ble det observert følgende:

Gulvet er antatt oppforet over støpt gulv og ligger på tilfarere som har plater og belegg.

Det er montert støpejernssluk.

Det er plater på vegger med malte flater.

Det ble observert at gulvet har sviktet bak vaskemaskin som har ført til at gulvbelegg har revnet. Gulvet har nå fall til hjørne bak vaskemaskin grunnet at hele gulvet har falt ned/sviktet, som betyr at alt vann på gulver renner til dette punktet og ned i konstruksjonen og ikke til sluk. Det må stå ca. 6 cm med vann på gulvet før det renner ned i sluk. Det ble observert at det er skader, riss og sprekker i gulvbelegget samt at det satt skruer rett gjennom gulvbelegg. Det ble utført fuktmåling av undergulvet gjennom sprekker i belegget med fullt utslag på fukt. (Vektprosent over 26%). (fibermetning) Fuktmålingene viser at treverket er vått. Det finnes fritt vann til stede, og gode forhold for sopp, råte og mugg. Det ble utført fuktmåling av veggen over oppkant i belegget med fullt utslag på fukt. (Vektprosent over 26%). (fibermetning) Fuktmålingene viser at treverket er vått. Det finnes fritt vann til stede, og gode forhold for sopp, råte og mugg.

Konklusjon:

Vaskerommet opprettholder ikke sin tiltenkte funksjon. Gulvet har kollapse og det er trolig råteskader i tilfarer gulvet. Det er full menting av vann under gulvbelegg og i nedre deler av vegger i trekonstruksjonen. Totalomfanget for eventuelle videre følgeskader kunne ikke undersøkes befaringsdag og må utføres når man åpner konstruksjonene. Man må rive gulv og vegger for å få kartlagt omfanget. Skader må utbedres og vaskerommet bygges opp på nytt.

Takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 187 500.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra leietaker T., som bekreftet at selger var blitt gjort kjent med lekkasje på vaskerommet.

Ifølge selskapet har selger forklart følgende:

Lekkasje på vaskerom har jeg ingen kjennskap til.

Selskapet har også vært i kontakt med takstmannen som ifølge selskapet har gitt følgende kommentar på forholdet:

Lekkasje, vannansamling vaskerom. Dette rommet er ikke definert som vaskerom. Det var ikke defekter på befaringsdagen.

Utvendig bod (kr 213 500)

Etter overtakelsen avdekket kjøper skader/råte i utvendig bod.

Takstmann S. har vurdert forholdet i reklamasjonsrapporten, og fra rapporten hitsettes:

Konklusjon.

Den tilbygde boden ved adkomst er ufagmessig bygget. Bodens har store råte/sopp-skader og taket holder på å kollapse. Taket er underdimensjonert. Videre er det større råteskader på den utvendige kledningen grunnet manglende vedlikehold. Det benyttet en taktekking som ikke er laget for å bruke på tak som har så lite fall.

Takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 213 500.

Ifølge selskapet har selger opplyst følgende om dette forholdet:

Skader og råter i utvendig bod har jeg heller ingen kjennskap til.

Selskapet har også vært i kontakt med takstmannen som har gitt følgende kommentar:

Uteboden er å anse som et tilleggsbygg og kommenteres ikke i rapporten, som beskrevet under forutsetninger for rapporten.

Selskapet viste videre til at det måtte ha vært synlig på visning at boden var av eldre karakter og med tydelige tilstandssvekkelser. Selskapet påpekte at det var synlig på bildene i salgsoppgaven at både malingen har flasket av, samt at takpappen var gammel og i dårlig forfatning.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. som en følge av feil ved støttemur, rotter, varmpumpe, vaskerom og utvendig bod. Kjøper anførte bl.a. at selgers takstmann skulle ha opplyst om tilstanden på støttemuren, samt at takstmannen hadde opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke bemerke forhold på vaskerom og i utvendig bod.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 754 366, og forsinkelsesrente fra 17.12.21.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, andre pkt. Selskapet anførte at avvikene som knyttet seg til støttemur og utvendig bod ikke kunne gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved støttemuren måtte anses å være en del av avtalen, da det ved salget var opplyst at støttemuren måtte utbedres jf. avhl. §§ 3-1, jf. 3-10. Sekretariatet fant heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. for noen av de øvrige påreklamerte forholdene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet rotter, feil ved varmpumpe, skader i vaskerom eller råte i utvendig bod. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det vises bl.a. til følgende, som nemnda slutter seg til:

Slik saken er opplyst for oss, finner vi å legge til grunn at selger var kjent med at det tidligere hadde vært mus/rotter i utvendig bod. Sekretariatet finner likevel at opplysningene ikke ville ha virket inn på avtalen, sett hen til de omfattende risikoopplysningene som var gitt om boligen for øvrig og utebodens synlige tilstand.

(...)

Selger har opplyst at varmpumpen ble installert av leietaker som bodde der før, og at ikke har noe kjennskap til denne.

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at varmpumpen ikke fungerte.

(...)

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra leietaker der det fremgår at selger "var blitt gjort kjent med lekkasje på vaskerommet". Det er imidlertid ikke presisert hvilket vaskerom det er tale om eller nærmere redegjort for forholdet. Det er således flere uklarheter knyttet til denne uttalelsen. Vi understreker i den forbindelse til at vår saksbehandling er skriftlig, og ikke særlig egnet til å avklare disse uklarheter. Sekretariatet kan derfor vanskelig legge uttalelsen fra leietaker til grunn, jf. bl.a. FinKN 2017-587.

Selger har bestridt kjennskap til lekkasje på vaskerom, og det vises til at boligen har vært utleid i hele selgers eiertid. I kommentar til selskapet har takstmannen opplyst at dette rommet er ikke definert som vaskerom, samt at det ikke var avdekket defekter på befaringsdagen. I reklamasjonsrapporten fra takstmann S. fremgår det at gulvet har sviktet i hjørnet bak vaskemaskinen, og at dette medfører at vann renner til dette punktet og ned i konstruksjonen og ikke til sluk.

Sekretariatet bemerker at rommet åpenbart er av eldre karakter. Det er også uklart hvor i boligen dette rommet er lokalisert, da det ikke fremgår av plantegningen på prospektet.

Sekretariatet bemerker at det er noe uheldig at takstmannen ikke har omtalt eller undersøkt rommet/sluket i tilstandsrapporten, men det er etter det vi forstår ikke dokumentert konkrete feil ved sluket. Det er videre uklart hvordan rommet fremsto på takstmannens befaring, og hvorvidt det kan ha vært lagret gjenstander som vanskeliggjorde tilgjengeligheten. Slik sekretariatet forstår saken, er imidlertid den aktuelle skaden i gulvet lokalisert under vaskemaskinen, og vi kan derfor vanskelig se at dette er et forhold som takstmannen skulle ha oppdaget ved sin befaring.

(...)

Uteboden er ikke kommentert eller vurdert i tilstandsrapporten. Takstmannen har kommentar til selskapet opplyst at uteboden er å anse som et tilleggsbygg og kommenteres derfor ikke i rapporten.

Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til skader og råte i utvendig bod.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda viser til følgende fra begrunnelsen:

Kjøper har anført at selger har gitt uriktige opplysninger om råteskader i utvendig bod og skadedyr, og viser til at selger krysset "Vet ikke" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet vedrørende kjennskap til henholdsvis råte og skadedyr.

Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om eiendommen utgjøre en mangel. En opplysning må for å kunne rammes av avhl. § 3-8 være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. For at det skal foreligge en mangel etter 3-8, er det videre et vilkår at den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen.

Sekretariatet bemerker at selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet etter retts- og nemndspraksis skal forstås som et svar på hva selgeren kjenner til, ikke som en objektiv opplysning om eiendommens tilstand, jf. bl.a. FinKN 2018-241.

Som sekretariatet har lagt til grunn over, foreligger det ikke tilstrekkelige holdepunkter i sakens faktum for at selger var kjent med råte i utvendig bod. Når det gjelder selgers kjennskap til at det tidligere har vært mus/rotter i utvendig bod, har vi over konkludert med at opplysningen uansett ikke ville ha virket ikke på avtalen i lys av de omfattende risikoopplysningene som fremkom om boligen for øvrig og utebodens synlige tilstand.

I lys av de omfattende risikoopplysningene som ble gitt om boligen, anser nemnda det også klart at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Også her er sekretariatets begrunnelse dekkende for nemndas syn. Det vises bl.a. til følgende:

I denne saken er det tale om en bolig fra 1962, og som var 59 år gammel på salgstidspunktet. Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2, som ifølge rapportens forutsetninger innebærer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Videre var det opplyst i tilstandsrapporten at boligen fremsto med et modernisering/oppussingsbehov. Det var også opplyst at boligen hadde vært utleid i sin helhet, og at selger hadde begrenset kjennskap til eiendommen.

I lys av ovennevnte måtte kjøper generelt forvente store utgifter til oppussing av boligen, noe som taler for at det var påregnelig for kjøper med skjulte feil og betydelig utbedringsbehov.

Når det gjelder støttemuren, som utgjør et dominerende elementet i mangelskravet, ble det tydelig opplyst at denne måtte utbedres. Forholdet må derfor anses som en del av avtalen, jf. avhl. § 3-1 og § 3-10.

Nemnda bemerker ellers at det i nemndsansmodningen 19.5.21 ble varslet støtteskriv fra kjøpers advokat, uten at dette kan ses innkommet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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