

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-660

26.7.2022

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

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

Manglende opplysninger om tidligere fuktskader i himling – synlig? – innvirkning – avhl. §§ 3-7, 3-10 og 4-12.

En halvpart av en tomannsbolig i Porsgrunn fra 1979 ble solgt "som den er" for kr 3 165 000, og overtatt av kjøper 1.8.21. I tilstandsrapporten ble det blant annet opplyst at helhetsinntrykket av boligen var bra, og at boligen var godt ivaretatt og vedlikeholdt. Det ble også opplyst at det ville være behov for ettersyn, oppgradering og moderniseringer som en følge av normal bruksslitasje og elde på overflater og utstyr. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader på takplatene i stuen. Kjøper anførte at selger hadde kjennskap til forholdet uten at dette ble videreformidlet til kjøper. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste blant annet at til at skadene i taket var synlige, og at det ikke var opplysningsplikt om kosmetiske merker. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 68 535, med tillegg av forsinkelsesrente fra 22.1.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfulle opplysninger om fuktskader i stuehimlingen, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle boligen er en halvpart av en tomannsbolig i Porsgrunn oppført i 1979.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om at boligen var stor og velholdt.

Fra tilstandsrapportens punkt "*Konklusjon tilstand*" hitsettes følgende:

Boligen er ifra 1979 og fremstår som solid bygget med datidens byggematerialer og metode.

(...)

Helhetsinntrykket av boligen er bra, fremstår generelt som godt bygget med datidens materiale og konstruksjonsmåte. Påkostede materialer og løsninger. Godt vedlikeholdt og ivaretatt siden den gang. Det er imidlertid ikke foretatt noen oppgraderinger eller moderniseringer av vesentlig betydning siden den gang. Det vil av den grunn være behov for ettersyn, oppgradering og moderniseringer som følge av normal bruksslitasje og elde på overflater og utstyr. Omfang av oppgraderinger er avhengig av kjøpers ønsker og behov.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1979. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til "*om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 165 000 ved kjøpekontrakt datert 16.6.21, og overtatt av kjøper den 1.8.21.

Kjøper reklamerte 9.9.21 over fuktskader på takplatene i stuen i 1. etasje.

Kjøper har fremlagt en udatert skaderapport/uttalelse fra byggmester H.:

Befaring av himling hos (..) .

På fredag 1. Oktober var undertegnede på befaring (...). For å se på en eldre vannskade i himling i stuen på boligen. Det er tydelige tegn på at det har vært vann på baksiden av takplatene, spesielt langs yttervegg, samt omlag 1 meter inn i stuen himling, på deler av oversiden er det en takoverbygget veranda, som går omlag to meter inn fra yttervegg. Undertegnede boret et 160mm hull i takplater for å få tilgang til å foreta en enkel visuell inspeksjon av deler av bærekonstruksjoner. På bærebjelke i stål, ble det observert noe løse flak av rust, som tyder på at det har vært uønsket vannintregning her på tidligere tidspunkt. Det ble ikke funnet fritt vann i konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Byggmester H. ga et pristilbud for utbedring på kr 68 536 inkl. mva.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Selger forklarte at merkene i taket skyldes fuktskader fra byggeperioden, og følgelig ingen vannlekkasje. Selger opplyste at skaden kun er av kosmetisk art og at han har levd fint med merkene i 42 år. Det faktum at merkene kun er en skjønnhetsfeil er også bakgrunnen for at disse ikke er nevnt av takstmannen i tilstandsrapporten eller av selger i egenerklæringen.

Kjøper har anført at selger har holdt tilbake opplysninger om fuktskadene i takplatene, jf. avhl. § 3-7. Informasjon om tidligere fuktskader grunnet utettheter var en risikoopplysning som ville påvirke enhver kjøper i kjøpsprosessen, og den tilbakeholdte opplysningen hadde virket inn på kjøpet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 68 535, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 22.1.22.

Selskapet har i hovedsak anført at det anførte avviket var synlig og ikke kunne gjøres gjeldende som en mangel, jf. avhl. § 3-10. Selskapet kunne i alle tilfeller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at skadene kun var kosmetiske merker som var synlige ved salget og ikke noe det var opplysningsplikt om. En opplysning om forholdet ville uansett ikke ha virket inn på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det var sannsynliggjort at kjøper kjente eller måtte kjenne til skadene på takplatene, jf. avhl. § 3-10, og sekretariatet viste til at selgers opplysningsplikt gikk foran kjøpers undersøkelsesplikt. Sekretariatet kom videre til at forholdet var omfattet av selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet fuktmerker i takplatene i stuen i en enebolig oppført i 1979.

Selskapet har anført at kjøper ikke kan gjøre forholdet gjeldende som en mangel etter reglene i avhl. § 3-10. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det er ikke klart for sekretariatet hvordan det så ut i stuen ved visning, hvordan lysforholdene var og hvor synlig skadene på takplatene eventuelt må ha vært. Det er selger som har bevisbyrden for at kjøper har eller burde hatt slik kunnskap at han etter avhl. § 3-10 ikke kan fremme mangelskrav. Når kjøper avviser at skadene på takplatene var synlige på visning, og det heller ikke foreligger noen dokumentasjon som underbygger dette, kan ikke sekretariatet se at det er sannsynliggjort at kjøper kjente eller måtte kjenne til forholdet. Vi bemerker også kort at vi ikke kan se at uttalelsen til Byggmester H. kan føre til et annet resultat. Vurderinger foretatt i ettertid må alltid ses i lys av at skaden da allerede er avdekket, og at de sakkyndige har et klart definert sted å gjøre sine nærmere undersøkelser på, jf. eksempelvis FinKN 2021-574.

Videre går selgers opplysningsplikt foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. eksempelvis FinKN 2020-299.

Nemnda er enig i dette og kan ikke se at avhl. § 3-10 er til hinder for at kjøper gjør forholdet gjeldende som en mangel.

Spørsmålet er etter dette om fuktmerkene i takplatene er en omstendighet som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7. Fra sekretariatets drøftelse av spørsmålet siteres:

Det er på det rene at selger kjente til det forholdet kjøper har anført som mangel, uten at dette ble opplyst ved salget. I Ot.prp. nr. 66 (1990) s. 96 står det at "Seljarar bør nemleg generelt ha den haldninga at det er betre å seie for mykje, og også å seie det temmeleg sjølvagte". I uttalelsen til Byggmester H. er det blant annet beskrevet at firmaet var i boligen for å se på en eldre vannskade, og at det var tydelige tegn på at det hadde vært vann på baksiden av takplatene. Dette er etter sekretariatets syn noe annet enn et kosmetisk forhold, og noe kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om. Se til sammenligning FinKN 2018-563 hvor nemnda la til grunn at ufullstendige opplysninger om en terrasses tilstand var opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Vi viser også til at det følger av nemndspraksis at underkommunikasjon kan innebære at det foreligger en mangel, se eksempelvis FinKN 2021-733. Se også FinKN 2020-299 hvor nemnda la til grunn at det skulle opplyses om fuktgjennomtrengning i ytterveggen som skjedde rundt 20 år før salget. Det skal bemerkes at det i sistnevnte avgjørelse syntes å være tilfelle at veggen måtte males annethvert år, mens noen aktivitet for å forhindre ytterligere fukt ikke synes å være nødvendig i nærværende sak.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det var gitt en ufullstendig opplysning ved kjøpet. Nemnda er enig i dette. Det faktum at takplatene hadde vært utsatt for fuktpåkjenning og derfor stedvis hadde skjolder og stedvis var svellet, er omstendigheter som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om. Nemnda har vurdert selskapets anførsler i klagen til nemnda, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen konklusjon ut fra de konkrete forholdene i denne saken.

Sekretariatet fremholdt følgende om innvirkningsvurderingen etter bestemmelsens andre punktum:

Spørsmålet er videre om opplysningssvikten har virket inn på avtalen. Det skal skje en viss objektivisering av innvirkningsvurderingen i den forstand at "dersom en opplysning er egnet til å virke kjøpsmotiverende, vil det trolig være en presumsjon for at den også har vært det for den aktuelle kjøperen", jf. Rt. 2003 s. 612 og FinKN 2020-797. Det er selger som har bevisbyrden for at manglende opplysninger ikke har virket inn, se Rt. 2003 s. 612 og eksempelvis FinKN 2018-354.

Kjøper anfører at innvirkningskriteriet er oppfylt. Det vises til at informasjon om tidligere fuktskader grunnet utettheter er en risikoopplysning som vil påvirke enhver kjøper i kjøpsprosessen. Det vises også til at fuktskadene er langs hele taket og at skaden er omtrent 1 meter inn i stuen. Skadene har ført til utbuling, samt merker i tak. Bak takplatene har det dannet seg rust og deler av isolasjonen er fuktskadet. Det vises også til utbedringskostnadenes størrelse.

Selskapet anfører at innvirkningskriteriet ikke er oppfylt. Selskapet anfører herunder at det ikke er grunn til å anta at avtalen ville blitt inngått på andre vilkår om opplysningen var gitt. Det vises til at forholdet kun var av kosmetisk art, samt at takplatene var fra byggeåret og nå er 43 år gamle.

Etter en samlet vurdering, og under noe tvil, finner vi ikke at selskapet har godtgjort at opplysningssvikten ikke har virket inn på avtalen. Det er fra selskapets side vist til at det ut fra alder og opplysninger var påregnelig å skifte ut de aktuelle takplatene. Slik sekretariatet leser tilstandsrapportens punkt konklusjon er det imidlertid kun gitt generelle opplysninger om at det vil være behov for oppgraderinger og moderniseringer. Det er ikke gitt konkrete risikoopplysninger om at takplatene måtte påregnes skiftes i løpet av kort tid. Skaden befinner seg også i stuen, som er et rom man normalt vil være opptatt av hvordan fremstår. Selskapet har heller ikke lagt frem sakkyndige uttalelser som tilsier at kjøpers krav ikke er basert på rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Se til sammenligning FinKN 2017-585 hvor nemnda la til grunn at opplysningssvikt om fuktflekker på parketten ble ansett å ha virket inn på avtalen, og det forelå mangel.

Nemnda har funnet innvirkningsvurderingen noe krevende, men har kommet til at den er enig med sekretariatet i at selskapet ikke har oppfylt sin bevisbyrde for så vidt gjelder

innvirkningsvurderingen. Nemnda har særlig lagt vekt på at det ut fra salgsdokumentasjonen ikke var påregnelig at det var nødvendig å skifte ut takplatene i stuen på kort sikt selv om de var fra boligens byggeår, samt at stuen er et sentralt rom i en bolig. Nemndas konklusjon er følgelig at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 68 535. Nemnda finner at det ved utmålingen av prisavslaget må gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 40 000 inkl. mva. og forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).