

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-806

21.9.2022

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

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

Flere forhold – søknadspliktig tiltak – utført arbeid på steinfylling i strandsonen – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Etne kommune oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 2,775 mill., og overtatt av kjøper den 12.8.21. Ved salget ble det opplyst om periodevis forekomst av mus i garasje/bod, og om kalkutslag i garasje/bod. Til eiendommen tilhørte det et naust, med en eldre steinfylling etablert ved siden av. Etter overtakelsen oppdaget kjøper mus og fukt i garasje/bod. Kjøper avdekket også at selger hadde gjennomført større endringer ved steinfyllingen, uten å søke om dispensasjon for tiltaket. Kjøper anførte blant annet at selger hadde opplysningsplikt om at det var utført tiltak i 100-metersbeltet fra strandlinjen, og at selger måtte ha kjent til et større omfang av museaktivitet og vanninnslag i garasjen. Selskapet anførte at selger ikke hadde kjennskap til de påberopte forholdene, og viste til at boligen hadde vært utleid over lengre tid. Selskapet anførte videre at forholdene ikke utgjorde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om steinfyllingen, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 360 975, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

- Fukt i garasje
- Mus
- Steinfylling

Eneboligen i Etne kommune ble oppført i 1969.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Stor enebolig med garasje, naust og nydelig fjordutsikt

Beskrivelse

- Boligen inneholder bl.a. 2 flislagte bad med varmekabler hvorav ett med badstu, ett planlagt bad på loft, loftstue, 5 soverom, vaskerom, kjøkken med medfølgende hvitevarer, stue med fantastisk utsikt og utgang til hagestue og terrasse. Garasje m/bod under terrassen.
- Naust på 30 kvm. BTA. beliggende rett nedenfor huset. Stor nausttomt på ca. 230 kvm. og 15m strandlinje. Eldre steinfylling på siden av naustet.
- Eiendommen har noen lovlighetsmangler. Se "Diverse".

Bygningsinformasjon

Det er også fasademessige endringer i forhold til mottatte tegninger. Der bla. ark på loftet ikke er tegnet inn. I følge selger ble boligen ombygget rundt 1998. Kommunen har heller ikke tegninger av hagestuen. Man må anta at dette ikke er godkjent/omsøkt da megler ikke har funnet dokumentasjon på dette.

Garasje er ikke byggesøkt i kommunen.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på bolighuset datert 15.12.1970.

I følge kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på naustet. Dette er vanlig med tanke på naustets byggeår. Evt. ombygging/bruksendring etter dagens regelverk vil være søknadspliktig/kreve ferdigattest.

I salgsoppgaven var det inntatt bilde av naustet og steinfyllingen.

I forbindelse med salget ble det innhentet en takstrapport, hvor det fremgikk følgende:

Oppsummering

(..) Tilhørende boligen er det 1 stk naust.

Boligen bærer generelt preg av å holde utleie standard samt normal elde. Alt fungerer greit på befaring, men alder på boligen tilsier generelt at normalt vedlikehold/ oppgraderinger må forventes innvendig og utvendig. Unntak er vinterhage hvor gulv er fukt skadet. Normalt vedlikehold av boligen må forventes.

På loft er det u-innredet bad, det anbefales at dette som et minimum isoleres ferdig og at det monteres dampsperre.

Punktet "*Rom under terreng*" ble gitt TG 2, og det ble opplyst om "*normal bakkefukt*", og at det var registrert kalkutslag i garasje/bod. Det ble videre opplyst om naturlig risiko med å ha bolig under terreng. Det ble videre opplyst at dampsperre mot terreng ikke var normalt på eldre byggverk.

Videre fremgikk det følgende:

Det er generelt anbefalt at terreng har fall på 1:50 på en lengde på 3 meter vekk fra boligen. Terreng heller ned mot bolig og videre ned mot fjorden. Manglende fall kan medføre ekstra fukt på grunnmur. Normalt vedlikehold må generelt forventes av drenering.

Hus bygget før 1985, er det relativt normalt at mus kan oppstå på loft på vinterstid. Hus bygget før 1965 kan mott i konstruksjon forventes.

Eiendommen ble i all hovedsak vurdert til TG 2, som følge av alder, slitasje og avdekket tilstand.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2010, og at han kun hadde bebodd boligen i 3 år og 10 måneder. Selger krysset av "*nei*" på spørsmål om han hadde bodd i boligen de siste 12 månedene. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

"Ja. periodevis forekomst av mus i garasje/bod."

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

"Nei."

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

"Ja. tidligere eier bygget om hus ca 1997-1998."

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

"Nei."

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

"Nei."

Ifølge kjøper, opplyste megler at garasjen ble bygget i 1998, noe som stemte overens med informasjon i salgsoppgaven om at boligen var ombygget rundt 1998. Som en følge av situasjonen rundt Covid-19 ble det avholdt videovisning.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,775 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.6.21, og overtatt av kjøper den 12.8.21.

Ifølge kjøper oppdaget de kort tid etter overtakelsen at boligen var kraftig angrepet av mus, ved museekskremer bak kjøkkeninventar, oppspist gulvunderlag og musetrafikk inne i veggene. Videre avdekket kjøper en vesentlig større fuktinntrenging i garasjen enn forventet. Kjøper reklamerte over forholdene den 1.9.21, samt over flere øvrige forhold.

Kjøper innhentet i den forbindelse en skaderapport fra takstmann B. datert 1.12.21:

Skadedyr / mus.

Bildet er tatt av kjøper ifm. utskifting av hvitevarer. Dette skjulte seg bak komfyren.

Kjøper opplyser at de har fått opplysninger fra tidligere leietager i boligen at det var montert opp musefeller i boligen da de flyttet inn.

På befaring ble kjøleskapet dratt frem, og avdekket ekskremer etter gnagere bak kjøleskapet.

Bildet er tatt inn i ventil utenfor vaskerom. Ventilen er ikke gjennomført inn i rommet.

Ganger i isolasjonen tyder på at dette er sannsynlig inntreksvei. Like nedenfor er det skade på rør til varmepumpe.

Flere av ventilene er isolert igjen.

Bildet viser på innsiden ved ventilen.

Ventilen går inn i skillevegg mellom kjellerstue og vaskerom.

Skaden på kjøkken over himling i stue.

Kjøper har registrert trafikk etter mus i innkassing over speil.

Veggventil som er isolert/kledd igjen på innsiden er ikke kommentert i takstrapport.

Manglende musesikring bak kledning er heller ikke kommentert, heller ikke redusert/manglende lufting bak kledningen.

Vanninntrenging garasje

Vanninntrenging i garasje.

Tidvis ganske mye vann, som danner dammer inne på gulvet i garasjen.

Steinfylling ved naust

Bildet er hentet fra prospekt.

Kjøper har vært i kontakt om brygge o.l. hvor de får tilbakemelding om at steinfylling ikke er søkt eller godkjent.

Kjøper har blitt opplyst fra naboen at dette ble utført rundt samme tidspunkt som boligen ble lagt ut for salg.

Kjøper risikerer å måtte fjerne steinfylling ved pålegg fra kommunen.

2.2 KONKLUSJON

Det er avdekket følgeskader etter skadedyr. Skadedyr i form av mus er stort sett normalt å finne i begrenset omfang i eldre boliger. Omfanget av skadedyr blir erfaringsmessig noe større enn først antatt. Antatt omfang dreier seg om etasjeskiller mellom kjellerstue og kjøkken, vegg mellom kjellerstue og vaskerom. Samt innkassing på bad i kjeller.

Selger har krysset av for at de ikke kjenner til skadedyr utover noe mus i garasje/bod. Opplysninger kjøper har hentet inn fra leietager tilsier at selger må ha kjent til gnagerproblem med tanke på fellene som var satt ut.

Vanninntrenging i garasje er vanskelig å påvise hvor det kommer inn på grunn av at det er montert en platting på oppsiden ved overgangen til muren. Betongdekket er også kledd igjen med treplattning, slik at underlaget ikke er kjent. Betongdekket/terrassen er ikke beskrevet separat i takstrapporten. Det er beskrevet saltutslag i garasje/bod. Vanninntrengingen er vesentlig større enn kjøper kunne regne med.

Skjermet innsyn på grunn av tre, og utsikt fra kjøkkenet blir en individuell vurdering. Kjøper har opplyst at de poengterte hvor fint det var med treet som skjermet innsyn / fin utsikt i forhold til nå hvor de ser direkte inn på parkeringsplassen/tunet til naboen.

Etter dialog med kommunen har kjøper avdekket at steinfyllingen ikke er søkt om/ godkjent. Og at denne skal være nylig montert. Ut ifra bildene i prospektet ser også denne nyere ut. Kjøper risikerer pålegg fra kommunen om å fjerne fyllingen.

Utbedringskostnadene ble samlet angitt til kr 388 500 inkl. mva., hvorav utbedring av skadedyr utgjorde kr 151 000 inkl. mva., og vanninntrenging i garasje utgjorde kr 100 000 inkl. mva. Eventuelle kostnader for fjerning av steinfylling ble estimert til kr 100 000 inkl. mva. I rapporten ble det videre omtalt avvik ved at selger hadde fjernet et tre foran kjøkkenvinduet mellom visning og overtakelse, som hadde skjernet for innsyn fra naboer. Det ble fremlagt faktura for skaderapporten på kr 9 975 inkl. mva.

Kjøper forklarte følgende:

Kjøper har fått bekreftet fra selgers leietaker at det var plassert musefeller rundt om i hele boligen da de flyttet inn i boligen. Videre har de bekreftet at de var plaget av mus som kravlet i boligens konstruksjoner, noe de hadde meldt ifra til selger om. (...)

Før avtaleinngåelsen spurte kjøper selger på telefon om mus i boligen. Selger forsikret kjøper om at det ikke var mus i boligen, kun at det hadde blitt observert i den adskilte delen som bod/garasje utgjør.

(...)

Kjøper har siden overtakelse fanget ca. 30 mus på kjøkken, i gang og i stue. De har derimot ikke oppdagat noen mus i bod eller garasje.

(...)

Vanninnsiget i garasje avslørte seg ikke før etter flere dager med kraftig nedbør. På visningstidspunktet den 04.06.2021 hadde det vært en lengre periode med mindre nedbør enn normalt for årstiden. Hele mai måned regnet det bare 39,2 mm mot normalt 98 mm. På videovisningen fremstod opplysningene i takstrapporten som absolutt troverdige for kjøper. En kunne se spor av saltutslag på murveggen i ett omfang som må sies å være normalt for en rå betongvegg mot terreng, men det var ingen indikasjoner på større innsig av vann.

Kjøper fremla videre bilder av steinfyllingen ved naustet tatt av kjøper etter overtakelsen, samt bilder fra Google Maps fra 2018 og 2019.

Selskapet har fremlagt selgers forklaring:

3. Eg er ikkje kjent med lekkasje i garasje. Vil gjere oppmerksom på at det er to overvannskummer på baksida av hus som bør renskes for lau og nedfall nå om høsten.

4. Eg er ikkje kjent med noko problem med mus på kjøkken. Kjøkken er fra ca 1996-97. Ang. parkett som ikkje er lagt inn til vegg. Det er lagt parkett oppå gulvbelegg ca 2007-2008 utan at kjøkken innredning er demontert. Derfor er denne løysinga valgt. Det er- tetta med sokkel under kjøkkenbenk.

5. Tre i grense mot nabo vart felte i sommar. Det var eg sjølv som felte tre. Det var eit stort tre som stod heilt i grensa og store deler av trekruna hang over naboens tomt/parkeringsplass.

Mus forekom i bod / garage i kjeller, men om ein hadde feller i bod og garasje var det ikkje noko problem ellers i huset. Om det var sett ut noko feller oppå kryploft/ kott så var dette meir som eit førebyggjande tiltak. Det var i den tid eg sjølv budde der i kjeller ein fanga mus.

ang. fukt har eg ikkje noko meir å tilføye en at kummer/ drenering på baksida må kontrolleres av og til.

Steinfyllinga har ligget der sidan før eg kjøpte eigendommen. Det som vart gjort før salg var at det vart retta av i mot grensa mellom nabo og murt ein kant for å lette tilkomst med båt.

Selskapet innhentet en uttalelse fra kommunen, og fra e-post datert 7.6.22 hitsettes:

Praksisen i Etne kommune er at dersom det er utført tiltak som det ikkje er søkt om, skal alltid tiltakshavar få ein moglegheit til å søkje på ny. Me behandlar ikkje saka som eit ulovleg tiltak før det er eit faktum. Det vil sei det er eit ulovleg tiltak dersom tiltaket ikkje skulle vert gitt dispensasjon i frå byggeforbodet i strandsona.

Saker om strandsona skal alltid sendast på uttale til Statsforvaltaren i Vestland, og eventuelle andre høyringsinstansar dersom dei er berørte partar.

Dispensasjon sakene skal opp til politisk behandling, og blir handsama ved Forvaltningsutvalet.

Kjøper anførte at det forelå mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper opplevde det som en trygghet at selger var tydelig på at museforekomsten var svært avgrenset, og bare relaterte seg til garasje og bod. På bakgrunn av det kraftige museangrepet og leietakerens uttalelse, var det lite som tilsa at selger ikke kjente til det omfattende museproblemet i boligen. Selger måtte videre ha kjent til det omfattende fuktproblemet som forelå i garasjen. Selger hadde eid boligen siden 2010, og hadde vokst opp i boligen før dette. Det forelå heller ikke noe informasjon om at steinfyllingen var søkt om eller godkjent av kommunen, noe selger måtte ha kjent til. Selger hadde utført omfattende arbeid på steinfyllingen like før salget, som ikke stemte med det han erkjente å ha gjort. Det fulgte av plan- og bygningsloven § 1-8 at det var byggeforbud i 100-metersbeltet, og endringene som var utført var søknadspliktige. Forholdene utgjorde uansett en vesentlig mangel, ettersom kostnadene utgjorde 14 % av kjøpesummen. Også avviket ved treet selger fjernet måtte inntas i vesentlighetsvurderingen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedrings- og takseringskostnader på totalt kr 360 975, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter fra 1.1.22, jf. rentel. § 2.

Selskapet anførte at det ikke forelå mangler, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke hatt kjennskap til forholdene utover det som ble opplyst ved salget. Kjøper hadde heller ikke fremlagt dokumentasjon på sine anførsler knyttet til leietakerens opplevelser. Kjøper tok videre en risiko ved å kjøpe boligen usett. Selger hadde ikke bebodd boligen de siste 12 månedene, og forholdene kunne ha utviklet seg etter selger bodde der. Steinfyllingen ble lagt før selgers eiertid, og selger hadde kun rettet av grensen mot naboen, og murt en kant for å lette tilkomst med båt. Selger hadde dermed ikke grunnlag for å vite om steinfyllingen var søkt om eller ikke. Forholdene utgjorde heller ikke en vesentlig mangel. Det ble gitt betydelige risikoopplysninger ved salget, og boligen var 53 år.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Vedrørende steinfyllingen kom sekretariatet til at det forelå opplysningssvikt om selgers arbeid og manglende godkjenning av steinfyllingen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. For de øvrige manglene fant ikke sekretariatet det sannsynliggjort at det forelå mangler, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, slik saken var dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for fukt i garasje eller mus i boligen. Nemnda viser her til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda er således enig i at det fremstår påfallende at selger ikke skal ha kjent til museangrepet gitt omfanget av dette, men viser til at selger i liten grad selv har bebodd boligen. Nemndas saksbehandling er dessuten skriftlig, og kunnskapsspørsmålet både på dette punktet og for vanninntrengingen i garasjen innbyr til enkelte krevende troverdighetsvurderinger. Kjøpers merknader i e-post av 7.9.22 er hensyntatt, men endrer ikke nemndas oppfatning om museproblematikken.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viser også her til sekretariatets begrunnelse.

Endelig har nemnda kommet til samme resultat som sekretariatet når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt for steinfyllingen, slik at det altså foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 på dette punktet. Om dette spørsmålet har sekretariatet uttalt følgende i sin begrunnelse:

Det fremgår dermed av plan- og bygningsloven at det i utgangspunktet ikke er lov å utføre tiltak i 100-metersbeltet i strandsonen, og at dispensasjon fra dette krever søknad til kommunen.

I denne saken ser vi riktignok at det lå en eldre steinfylling ved naustet før selgers arbeid, som kan tale for at selger kun hadde intensjon om å foreta en mindre endring på fyllingen. Steinfyllingen har etter sekretariatets oppfatning imidlertid fått et helt annet utseende og funksjon etter selgers arbeid, og steinfyllingen fremstår å ha blitt endret betydelig. Det fremgår av pbl. § 1-6 at også "endring (..) knyttet til (..) konstruksjoner og anlegg, (..) terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom", regnes som "tiltak" etter loven, og vil i henhold til pbl. § 1-8 dermed ikke kunne settes i verk i 100-metersbeltet. Etter sekretariatets oppfatning må selgers omfattende arbeid på steinfyllingen anses å falle under lovens oppramsing av tiltak. En eventuell dispensasjon fra dette krever i henhold til pbl. § 19-1 en grunnlagt søknad, noe selger ikke sendte inn ved sitt arbeid.

Selskapet har riktignok anført at selger ikke kjente til at tiltaket var søknadspliktig, men sekretariatet har ikke funnet dette avgjørende i saken. Vi finner i alle tilfelle at selger i alle fall måtte ha kjent til at tiltak i 100-metersbeltet var søknadspliktig. Sekretariatet viser i den forbindelse til nemndas avgjørelse i FinKN 2022-281 (..).

(...)

Tilsvarende betraktninger må etter sekretariatets oppfatning gjøre seg gjeldende i denne saken. Vi bemerker at forbudet mot bygging og tiltak i 100-metersbeltet er allment kjent, og vi viser til at selgers arbeid medførte en forholdsvis omfattende endring med ny funksjon og bruksområde for steinfyllingen. Vi bemerker også at det ved salget var opplyst om "eldre steinfylling" ved naustet, som klart fremstår misvisende i lys av selgers betydelige fornying.

Vi finner på bakgrunn av det ovennevnte dermed at selger måtte ha kjent til at tiltaket på steinfyllingen var søknadspliktig, og skulle ha opplyst om at tiltaket ikke var søkt godkjent ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 første punktum og 3-8 første ledd.

Sekretariatet finner også at opplysningssvikten har virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre punktum og 3-8 andre ledd. Vi viser til at selgers endringer på steinfyllingen har medført en mer lettvin og funksjonell tilgang til naustet, og at en eventuell tilbakestilling av steinfyllingen vil medføre betydelige kostnader for kjøper. Ved opplysninger om manglende godkjenning ville det dermed ha fremstått uklart for kjøper om steinfyllingen kunne brukes slik den var etablert og markedsført ved salget. Det er selskapet som har bevisbyrden for at opplysningssvikten likevel ikke har virket inn på avtalen, og vi kan ikke se at dette er sannsynliggjort slik saken er dokumentert for oss.

Nemnda tiltrer dette fullt ut. Nemnda har merket seg selskapets innsigelser i brev av 28.7.22 og 5.9.22, men finner ikke at det fremkommer noe her som stiller saken i et annet lys. At kommunen uttaler at den etter sin praksis ikke foregriper eventuelle ulovligheter før dispensasjonssøknad foreligger, endrer ikke den risiko som ligger i at ulovlighet på et hvert tidspunkt kan bli påvist og tiltak avkrevd. Opplysningssvikten i saken gjelder heller ikke sannsynligheten for at kommunen aksepterer dette, men manglende informasjon fra selger om tiltak som etter lovens ordlyd var søknadspliktig.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 finner nemnda det sannsynliggjort at det vil påløpe et søknadsgebyr på kr 10 369 for kjøper. Dette tilkjennes derfor. Nemnda finner det på det nåværende tidspunkt ikke sannsynliggjort at ytterligere kostnader knyttet til dispensasjonssøknaden vil påløpe, men nevner for ordens skyld at utgifter som måtte påløpe dersom søknad skulle bli avslått – og krav om tiltak mv. i steinfyllingen blir pålagt kjøper – som et utgangspunkt vil falle inn under prisavslaget for en slik opplysningssvikt som denne saken gjelder.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).