

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-862

20.10.2022

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

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

Eldre småbruk – opplyst om mulighet for salg av tomt – megleransvar? – fukt i kjeller – avvisning.

En landbrukseiendom i Bærum oppført i 1900 ble solgt "som den er" for kr 10 mill., og overtatt av kjøper den 10.1.20. Det fremgikk av salgsdokumentasjonen at bebyggelsen hadde et totaloppussingsbehov, og boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2 og TG 3. Ifølge kjøper ble hun opplyst av megleren ved salget at den ene tomten med anneks og låve kunne selges separat. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det ikke var mulig å selge tomten separat, grunnet begrensninger som fulgte av jordloven. Kjøper reklamerte også over at det var omfattende fuktproblematikk i kjeller. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste klagen fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om prisavslag på kr 6 500 000, subsidiært krav om heving. I begge tilfeller kreves erstatning på kr 144 426.

Saksfremstilling

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

- uriktige opplysninger om mulighet for salg av deler av eiendommen
- fukt i kjeller i hovedhus

Boligen er en landbrukseiendom bestående av enebolig, anneks og låve/stall i Bærum oppført i 1900, påbygget/modernisert i 1988/89.

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

Enebolig, anneks og låve/stall med totaloppussingsbehov. Byggeår: 1900. Eier har eid og delvis bebodd eiendommen siden den ble kjøpt i ca. 1988. Det må påregnes gjennomgående utbedring/rehabiliteringsarbeid.

Eiendommen er uregulert og ligger i et område avsatt til landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel.

(...)

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på totalt 18.470 kvm. Eiendommen skråner opp fra (gate) mot nordvest og er opparbeidet med gruset adkomst og parkering, plen, noen frukttrær, rideområde og beitemark.

Gnr. (..), bnr. (a) er på 14.634,3 kvm. Hovedhus og gammelt skur.

Gnr. (..), bnr. (b) er på 2.257,7 kvm. Sidebygning, låve/stall.

Gnr. (..), bnr. (c) er på 1.026,6 kvm. Veigrunn egen eiendom 1/2 part av carport.

Gnr. (..), bnr. (d) er på 551,4 kvm. Adkomstvei/(gate).

Boligens bygningsdeler ble gitt TG 2 og TG 3, og i tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Enebolig som ble fullstendig om- og påbygget/modernisering i 1988/89, etter den tidens krav til byggeskikk, isolasjon og ventilasjon. (Del er registrert tidligere bebyggelse på eiendommen fra ca. 1900 og 1949.) Del av tidligere bebyggelse er synlig i kjeller, og er ellers bygget inn i nyere konstruksjon. Moderniseringene gjelder også annekset og stallen. Eier har eid og delvis bebodd eiendommen siden den ble kjøpt i ca. 1988. Bebyggelsen er påkostet lite i ettertid, utenom hell nødvendig vedlikehold.

Bolig, annekset og låve/stall er i dag preget av forfall, og må påregnes gjennomgående utbedring/rehabiliteringsarbeid. Se for øvrig under bygningsdeler i rapporten. Undertegnede har ikke vært oppe på takene, eller nede i kjeller under låven.

TG 3 er gitt følgende bygningsdeler: Grunn og fundamenter (skjevheter i låve) Drenering (hovedhus) Yttervegger (alle) Takteking (alle) Ytterdører (kjellere) Trapper (Kjellertrapp) Balkong/terrasse (diverse)
TG 2 er gitt Bygning generelt, Vinduer, Ytterdører; Innvendige dører, Trapper

Det er ikke kjent med om det er avholdt radonmålinger i husene Undertegnede har kun vurdert bebyggelsen, og ikke eiendommen forøvrig i forhold til bruk og utvikling.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bebodd boligen siden 1986.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.11.19, og overtatt av kjøper den 10.1.20.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved boligen, og det ble reklamert forløpende over følgende forhold:

- At det mangler to vinduer i kjeller
- Vannlekkasje
- Feil med el-anlegg/brannfarlig anlegg
- Sjøppel på tomt/forurensning av grunn som har blitt synlig nå som snøen smeltet
- Det er laget hull i grunnmuren i gulvet i kjelleren i et forsøk på å pigge ned gulv og nå siger det vann inn fra grunn. Dette må IKKE forveksles med gammel drenering
- Mulig konstruksjonsfeil på yttertak og feillagt diffusjonssperre
- Manglende mulighet til å skille ut og selge deler av eiendommen som har eget gårds- og bruksnummer
- Lekkasje fra tak
- Feil og/eller ufagmessig arbeid på tak
- Tak er lagt feil. Blikk er ikke festet riktig. Mangler mønestein enkelte steder

To av forholdene ble gjort gjeldende i klagen til Finansklagenemnda:

1. Fukt i kjeller/ufagmessig arbeid utført av selger
2. Uriktige opplysninger om mulighet for salg av tomt

Disse forholdene vil i det følgende bli behandlet hver for seg.

1. Fukt i kjeller/ufagmessig arbeid

I salgsprospektet var det opplyst om uinnredet kjeller under del av bebyggelsen med ubehandlet murgulv og dels ubehandlede murvegger. I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 2 og TG 3. Drenering ble gitt TG 3, og det var bl.a. opplyst at var registrert fukt i kjeller i hoveddel. Overflater på innvendige vegger og gulv ble gitt TG 2.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger "Ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, og opplyste følgende:

Det er vann og fukt i kjeller

Selger opplyste bl.a. også i egenerklæringen at drenering var utført ved egeninnsats/dugnad.

Etter overtakelsen skulle kjøper engasjere noen for å utbedre dreneringen rundt kjelleren i hovedhuset. I den forbindelse ble det avdekket at selger hadde pigget opp det opprinnelige gulvet

og gravd ut kjelleren i hovedrommet. Kjellergulvet var gravd ned til under grunnvannsnivå, og 20-30 cm under dreneringen. Ifølge kjøper har dreneringen derfor ikke kunnet tatt unna vann, og har mistet sin funksjon når gulvet lå så langt under dreneringen. Kjøper har opplyst at kjelleren enkelte ganger hadde vært fylt med vann til 30 cm opp på veggen. Kjøper har anført at fuktproblemene derfor ikke var knyttet til dårlig drenering, men ufagmessig arbeid utført av selger.

Kjøper innhentet takstrapport fra takstmann J. datert 18.5.20, hvor det ble estimert utbedringskostnader på kr 517 000.

Kjøper innhentet også rapport fra M. datert 6.9.21:

Undersøkelse av kjelleren viser at det tidvis pågår kraftig vanninntrenging i overgangen mellom senkede gulv og yttervegger. Fritt vann renner åpenbart inn under grunnmur og inn på de nyere gulvene. Vanninntrengingen er forårsaket av mangelfull utvendig fuktsikring som blir mer omfattende fordi ytterveggene under terreng ikke har fundamenter som ligger dypt nok for den senkede gulvkonstruksjonen, og at grunnforholdene under veggen har varierende masser med vekselvis løst/fast fjell. Vannet følger terrenget og ender opp på kjellergulvene. De nyere gulvene er i støpt betong med etablert underliggende fuktsperre, men overgangen til grunnmuren er så dårlig at gulvene blir stedvis fuktet opp i området mot grunnmuren. Fuktproblemene vil variere i omfang og følge nedbørmengden og sesongene, men er hele tiden synlig for de som undersøker kjelleren. Vanninntrenging i dette omfanget må løses fra utvendig side, men det er høyst usikkert i hvilken grad dette lar seg løse med ordinære metoder for fuktsikring da grunnmur ikke går dypt nok til å etablere effektiv drenering på utvendig side. (...)

Kjøper kontaktet også firma LB for å få estimert kostnadene for utbedring av kjeller. Firma LB mente det var nesten umulig å prise en slik jobb eksakt, men mente det antakelig måtte utbedres for over kr 1. mill. før kjelleren kunne innredes.

Ifølge selskapet har selger forklart følgende:

Selger har forklart at det ble påbegynt arbeider i kjelleren, men som aldri ble slutført. I prinsippet var hele kjellerrommet revet ut slik at alle forhold her var synlige ved visning. Kjøper ble også informert om at arbeidet på ingen måte var slutført.

(...)

Videre at det ble gjort en del arbeid i kjelleren som ikke ble slutført, påbegynnelsen av arbeidene var for nå 7-8 år siden. Selger mener også at kjøper var informert om tilstanden i kjelleren, og at det ikke var synlig.

Ifølge selskapet har megler forklart følgende i e-post av 5.2.20:

Boligen er å anse som et oppussingsobjekt, det er også markedsført og kommunisert mulig riving kan være beste løsning til interessenter. Drenering er en utfordring der sammen med tak og byggverk.

I SMS fra megler til kjøper før avtaleinngåelsen fremgikk følgende:

Det er så mange usikkerhetsmomenter som må hensyntas og det kan være eiendommen må rives i ytterste konsekvens

Ifølge selskapet har megler opplyst at kjøper ble informert om problematikken vedrørende drenering, og at kjeller var senket 20-30 cm i overkant av nytt støp. Videre anførte selskapet at det måtte ha vært synlig på visning at hele kjellerrommet var revet ut. Det ble også fremlagt salgsoppgave fra da selger forsøkte å selge boligen i 2015.

2. Uriktige opplysninger om mulighet for salg av tomt

Det fremgikk av salgsprospektet at den aktuelle eiendommen besto av flere gårds- og bruksnummer med bebyggelse. Ifølge kjøper ble de opplyst ved salget om at den ene tomten med anneks og låve kunne selges separat. Kjøper oppga følgende i klagen til FinKN:

Megler som solgte eiendommene var en bekjent av klager, og megler hadde lenge sagt at hun skulle holde øynene åpne med tanke på om det kom noen småbruk til salgs. Da aktuelle eiendom ble lagt ut, tipset megler klager om denne.

(...) Imidlertid syntes klager at boligen var noe høyt priset, særlig i med tanke på hva hun hadde sett for seg. Hun sendte derfor en melding til megler, og ga uttrykk for sin usikkerhet. Kjøper og megler snakket mye på telefonen om det økonomiske aspektet, og om kjøper hadde råd til å kjøp eiendommen. Megler svarte da at kjøper måtte huske på at hun kunne selge den ene av de to tomtene, og få nærmere 5.000.000 kroner for denne.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra sin far av 22.2.22, som bekreftet at både selger og megler opplyste at tomten kunne selges separat.

Kjøper har også fremlagt SMS-korrespondanse med megler i forbindelse med budgivningen, og der megler bl.a. den 30.10.19 skrev følgende til kjøper:

Du må huske at hvis ikke du trenger det røde huset selg det, kan ikke være vanskelige å få 5 for det å stallen

Selskapet har i klagesvaret presisert følgende:

Sms'en fra megler hvor det er angitt at det er mulig å selge tomten med det lille rødt huset på er sendt 30.10.19. Kjøper innga imidlertid et bud på kr. 10.000.000, - allerede den 24.10.19, med frist 25.10.19, jf. budjournal. Budet ble ikke akseptert av selger. Senere innga kjøper igjen et bud på kr. 10 000 000,- den 28.10.19 med akseptfrist 29.10.19. Heller ikke dette budet ble akseptert av selger. Endelig avtale om kjøp kom i stand 01.11.19.

Kjøper har til dette anført at megler også ga denne informasjonen før inngivelse av første bud.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at kostnadene for å utbedre hovedhuset ble såpass store at kjøper ikke hadde økonomi til å beholde begge tomtene. Kjøper engasjerte derfor megler for å selge den aktuelle tomten. Det ble utarbeidet en oppdragsavtale, og salgssummen var estimert til kr 4,5 mill.

Etter at kjøper gikk i gang med salgsprosessen, ble det imidlertid avdekket at det ikke var mulig å selge denne tomten likevel, på grunn av reguleringer i jordloven. Kjøper var i kontakt med kommunen som opplyste følgende i e-post av 11.10.20:

Om du skulle selge (..) og samtidig beholde resten av landbrukseiendommen (som i alt omfatter GBR ...) du har ervervet, måtte du først ha godkjenning av deling etter jordloven § 12. Som vi tidligere har snakket om, ser vi fra landbrukskontorets side ikke at det foreligger hensyn som skulle tilsi godkjenning av deling etter jordloven.

Kjøper innhentet verdivurdering fra megler K. som la til grunn at tomten – dersom den hadde vært regulert til boligformål og kunne blitt solgt som en helt vanlig bolig/tomt – kunne blitt solgt for rundt kr 5 mill. i dagens marked. Kjøper innhentet også en vurdering fra takstmann J. datert 16.2.22. Takstmann J. vurderte eiendommens verdi til mellom kr 8 mill. og 9 mill., som ifølge kjøper tilsvarte et verditap på mellom kr 1 mill. og 2 mill. Kjøper anførte dermed prinsipalt at verditapet utgjorde kr 5 mill., og subsidiært kr 1-2 mill., som følge av at det var gitt uriktige opplysninger om at den ene tomten kunne selges separat.

Ifølge selskapet har selger forklart følgende:

Hva gjelder muligheten for eventuelt videresalg av deler av tomten har ikke dette vært et tema mellom selger og kjøper før avtaleinngåelse. Selger kan likevel informere om at dette tidligere har vært et tema mellom han og kommunen. Kommunen har informert om at ettersom dette var et LNFområde så vil det ikke være mulig å skille ut denne delen av tomten. Selger har også forklart ovenfor selskapet at det på visning ble nevnt ovenfor kjøper at han hadde fått fradelt en del av tomta, men at han ikke fikk lov av kommunen til å gjøre noe med dette.

Ifølge selskapet har megler forklart følgende:

Megler kunne forklare at kjøper allerede før eiendommen ble lagt ut for salg, fikk informasjon om objektet. Videre at hun var klar over at selger i utgangspunktet ville at megler skulle forhøre seg med eiendomsutviklere om de kunne være interessert i å kjøpe eiendommen, med tanke på en eventuell omregulering av eiendommen fra LNF til boligregulering. Megler kunne også forklare at kjøper var informert om at når de markedsførte eiendommen på finn.no var ingen av de eiendomsutviklere som megler var i kontakt med var interessert, grunnet den usikkerheten/begrensninger det er ved LNF regulering med tanke på både fradeling og bygging på eiendommen.

Videre understreker megler at dersom det hadde vært muligheter for å skille ut eiendommen og bygge så ville dette være markedsført. Dette ble ikke gjort da reguleringen som ligger til grunn ikke tillater dette. Kjøper ble videre anbefalt å sjekke i både kommunen og takstmann for grundigere undersøkelser av eiendommen. Kjøper var informert om en annen svært interessant (mulig budgiver) før budaksept bud ble gitt. Vedkommende interessant var lenge i kontakt med kommunen for han var også veldig usikker på begrensningene ved eiendommen. Dette kommuniserte megler til kjøper. Kjøper informerte at hun var interessert i eiendommen fordi hun har lenge hatt en drøm om et småbruk, dette er noe megler har visst om, så megler ringte til kjøper, når hun inngikk oppdraget med selger.

(...) Megler kunne i etterkant av brevet som ble sendt motparten informere om at det hadde vært en samtale mellom megler og kjøper om muligheter for å selge tomten, denne samtalen skal ha skjedd to dager før budaksept.

Selskapet innhentet vurdering fra megler MB, og av denne fremgikk:

Opplysningen om at en kunne selger deler av eiendommen ble ikke markedsført, kun opplyst muntlig i siste del i en forhandling – dette har ingen innvirkning.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7 som en følge av at selger underkommuniserte fuktproblematikken i kjeller, og tilbakeholdt opplysninger om ufagmessige arbeider i kjelleren. Kjøper har videre anført at selger og megler ga uriktige opplysninger om at deler av eiendommen kunne selges, og at den kunne selges for ca. 5 mill., jf. avhl. § 3-8. Kjøper anførte også at det var avdekket et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader og verditap oppad begrenset til kr 6 500 000. Subsidiært krevde kjøper heving, jf. avhl. § 4-13. I begge tilfeller ble det krevd erstattet kostnader til fagkyndig og advokat på kr 144 426, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at det var gitt omfattende risikoopplysninger om boligen og at eiendommen var markedsført med et betydelig behov for renovering/oppgradering. Selskapet anførte at det ikke var sannsynliggjort at salget av tomte var et tema før inngivelse av første bud den 24.10.19, og at opplysningen fra megler ikke hadde virket inn på avtalen. Selskapet viste videre til verdivurderingen fra megler MB, og anførte at det ikke var dokumentert noe verdiminus som en følge av omsetningsforbudet. Selskapet har også stilt spørsmål ved om bevissituasjonen var så uklar at saken ikke ville egne seg for behandling i Finansklagenemnda.

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

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet blant annet fukt i kjeller i hovedhuset samt uriktige opplysninger om mulighet for salg av deler av småbruket.

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at saken ikke er egnet for skriftlig behandling og at den bør avvises.

Nemnda bemerker at 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 bevissspørsmål"*. Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig, og nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer.

Kjøper har reklamert over flere forhold i den foreliggende saken, blant annet fuktproblematikk og ufagmessige arbeider i kjelleren, samt manglende mulighet til å selge deler av eiendommen separat.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Når det gjelder begge de ovennevnte forholdene er partene i stor grad uenige om hva som ble muntlig opplyst forut for avtaleinngåelsen. 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 bl.a. anført at selger har underkommunisert og tilbakeholdt opplysninger om fuktproblematikk og ufagmessige arbeider i kjelleren. Ifølge selskapet har megler opplyst at kjøper var informert om problematikken vedrørende drenering og at kjeller er senket med 20-30 cm. Videre anfører selskapet at det må ha vært synlig på visning at hele kjellerrommet var revet ut.

Kjøper har videre anført at megler i forkant av avtaleinngåelsen ga uriktige opplysninger om at (adresse) kunne selges separat for kr 5 mill., og har vist til at denne opplysningen var avgjørende for at kjøper valgte å kjøpe boligen. Selskapet har innhentet kommentarer fra selger og megler i saken, men deres kommentarer er kun gjengitt i korte trekk. Ifølge selskapet har selger forklart at det på visning ble opplyst til kjøper at han hadde fått fradelt del av tomta, men at han ikke fikk lov av kommunen å gjøre noe med dette. Ifølge selskapet har megler forklart at kjøper var informert om den usikkerhet/begrensning der er ved LNF-regulering med tanke på fradeling og bygging på eiendommen. Videre er det fremholdt fra selskapets side at kjøper ble anbefalt å foreta nærmere undersøkelser. Ifølge selskapet skal megler også ha informert kjøper om en annen interessent, samt opplyst at denne interessenten var usikker grunnet begrensningene ved eiendommen.

Slik saken er dokumentert for oss, er det mye som taler for at det kan foreligge opplysningssvikt som følge av mangelfulle og uriktige opplysninger om muligheter for salg av deler av eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det vises da spesielt til SMS fra megler til kjøper den 30.10.19, samt etterfølgende oppdragsavtale vedrørende salg av den aktuelle tomten. Det fremgår imidlertid av sakens dokumenter at det har vært en lenge prosess med forhandlinger i forkant av avtaleinngåelsen, og hvor mye av kommunikasjonen trolig har foregått muntlig. Det vises også til at kjøper og megler var bekjente fra tidligere. Det kan dermed stilles spørsmål ved om SMS-dialogen som er fremlagt er egnet til å gi et korrekt og helhetlig bilde av opplysningene som ble formidlet i forkant av avtaleinngåelsen. Partene er også uenige om på hvilket tidspunkt i budprosessen de aktuelle opplysningene ble gitt. Det er også uklarheter knyttet til hva som vil være verditapet som følge av en eventuell opplysningssvikt.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Etter en gjennomgang av sakens dokumenter, herunder kjøpers anmodning om nemndsbehandling med vedlegg, finner nemnda at bevissituasjonen ligger slik an at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi ett fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevissspørsmål som saken reiser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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