

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-330

4.5.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Fuktskader i kjeller – underkommunisert? – uriktig svar i egenerklæring – risikoopplysninger – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En rekkehusleilighet oppført i 1981 ble solgt "som den er" for kr 1,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.10.21. Ved salget ble det bl.a. opplyst om funn av "*fukt/råte og mugg*" i boden i kjelleretasjen (TG 2), og at det ellers var symptomer på utilsiktet fuktighet. Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til fukt i kjeller og tidligere skaderapporter, men opplyste samtidig at takstmann fant fukt i boden, og at dette hadde blitt meldt til bygningsforsikringen. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over vanninntrenging i kjelleren, og anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Kjøper oppdaget at boligsalgsrapporten var revidert før salget, og at punktet om fukt i boden opprinnelig ble gitt TG 3, i tillegg til at det forelå en skaderapport fra selgers bygningsforsikring. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at forholdene var tilstrekkelig opplyst til kjøper i forkant av salget. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 232 093, krav om erstatning for advokatkostnader, samt renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i kjeller, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet i Agder, oppført i 1981.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Rekkehus i ende bygget i 1981. Boligen er over 2- plan i tillegg til kaldtloft.

(...)

Anmerkninger: Rom under terreng: Sølvske observert i bod med varmtvannsberederen. Slitte overflater. Fukt/råte og mugg i bod med varmtvannsberederen. (TG2).

Loft: Stedvis svertesopp i undertak. Spor etter mus (TG2)

Innvendige trapper: For store åpninger i trappetrinn etter dagens forskriftskrav (TG2)

(...)

Drenering: Knotteplas mangler tilfredstillende klemlister. Fuktmålinger i lukkede konstruksjoner vurderes å være over den grenseverdi for å kunne utelukke skjulte skader. Fuktmerker/tegn på utilsiktet fuktighet. (TG2)

Inntatt i prospektet var tilstandsrapport datert 5.10.21. Følgende fremgikk av rapportens punkt om rom under terreng og drenering:

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Innredet rom med utforede veggflater. Front vegg med inngangspartiet er en trekonstruksjon.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon (gjelder kun for P-rom)

TG 2

Spesielle observasjoner: Sølvkre er observert bod med varmtvannsberederen

Overflater vegger: Stedvis slitte flater

Overflater himling: Stedvis slitte flater

Overflater gulv: Fukt/råte og mugg er observert i bod med varmtvannsberederen. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble registrert forhøyede verdier. Skjulte eller bakenforliggende skader kan være oppstått.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger: Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt. Symptomer på utilsiktet fuktighet er observert.

(...)

Drenering

Drenering fra byggeåret

TG 2

Utvendig terreng, ink fuktsikring av grunnmur: Knotteplast mangler tilfredsstillende klemlister

Fuktmålinger i lukkede konstruksjoner: Måleresultatet vurderes å være over den grenseverdi for å kunne utelukke skjulte skader.

Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark: Det er fuktmerker/tegn på utilsiktet fuktighet.

Alder: Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut ifra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 – 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noe eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2016. Selger svarte "Nei" på følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

I egenerklæringens punkt for "*tilleggs kommentar*" oppga selger følgende:

Takstmann oppdaget fukt i den ene boden i forbindelse med boligsalgsrapport. Vi har revet opp gulvet (betong under). Vi kontaktet forsikringsselskapet, og fikk befarings. Han fant ut at dette var en gammel skade fra lenge før vi kjøpte huset. Fukten har trengt inn utenfra. Han sier også at det per nå er tørt. Vi var litt bekymret for om fukten kunne ha trengt inn under flisene under trappa i gangen, men fikk forsikret oss om at dette var umulig da det er varmekabler og lagt flytende murgulv.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 700 000 ved kjøpekontrakt datert 19.10.21, og overtatt av kjøper den 1.1.22.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper på lukt og fuktskader i kjeller.

Kjøper ble kjent med at tilstandsrapporten ble revidert før salget, og at en versjon datert 7.9.21 ga TG 3 for overflater på gulv under punktet "*Rom under terreng*":

TG 3

Overflater gulv: Fukt/råte og mugg i bod med varmtvannsberederen.

Kjøper ble også kjent med at selgers bygningsforsikring hadde engasjert en takstmann, som i rapport av 16.9.22 bl.a. uttalte:

Installasjon

H. Vanninntrengning utenfra gjennom grunn

Kilde

Nedbør. Smeltevann. Grunnvann

Årsak

J. Drenering

(...)

Gammel skade, antagelig fra før kunden kjøpte huset,

ingen tegn til plutselig og uforutsett

(...)

fukt i gulv etter inntregning fra grunn antagelig pågått over mange år drenering fra byggeår, det måles noe fukt på gjenstående spon, betong er tørr, etter en lang tørr sommer

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Det som er beskrevet i brevet fra kjøper er også tydelig beskrevet i tilstandsrapport.

Ref "Rom under terreng.(kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Vedlagt ligger boligrapport.

At det er rykter om fukt tidligere kjenner jeg ikke til. Vi har kun utbedret fukt rundt varmtvannsbereder som også er beskrevet i rapporten. Dette var kobling inn på bereder. Rommet som kjøper beskriver ligger under bakkenivå med betongvegg mot ute-bod som også ligger under bakkenivå. Det er også foretatt fuktmåling av underetasje, og det ble ikke funnet fukt andre steder enn inne ved varmtvannsbereder.

(...)

Alt er vel lagt på bordet når det kommer til fukt i kjellerbod, og kjøper visste at det var feil her. Anticimex har vært der før ja, for å ta fuktmåling. Han sa da at det var fukt i bod. Det ble ikke gjort ytterligere enn å fjerne gulv, for å se hvor fukten evt. kunne komme fra. Det ble da som nevnt i forrige samtale med dere at vi fant en lekk i kobberrør inn på bereder. Da gikk vi ut ifra at problemet var her. Men TG ble fortsatt stående på tilstandsrapport i samråd med takstmann, da problemet fortsatt kunne komme fra en annen plass.

-Det står aldri at problemet er løst med å åpne gulv, som kjøper prøver seg på her. Vi har ikke "løst problemet" med å åpne gulvet, men gjort et forsøk for å lokalisere hvor fukten kommer fra Vi har aldri sett noen vanninntrengning i bod når det regner, men da har det vært gulvbelegg der(nå er det kun betong på gulv i bod).

Kjøper har innhentet rapport fra bygningsforsikringen og skaderapport med tilhørende prisestimat på kr 232 093 for ny drenering.

Kjøper har anført at selger har misligholdt opplysningsplikten, og at det samlede avviket var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger har tilbakeholdt og gitt beroligende opplysninger om fuktproblemer, som ga kjøper en forventning om at forholdene var i orden, og avviket utgjorde 13 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 232 093, erstatning for utgifter til taksering, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det verken foreligger en opplysningsmangel eller et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Foretaket har bl.a. vist til at selger hadde oppfylt sin

opplysningsplikt, og at det var det samlede opplysningsbildet som var avgjørende for mangelsvurderingen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Selv om avkryssingen i egenerklæringsskjemaet isolert sett var uriktig, kom sekretariatet til at innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd ikke var oppfylt, på bakgrunn av de øvrige opplysningene i saken. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum i lys av det samlede opplysningsbildet som forelå i salgsdokumentene om fukt i boden i kjelleretasjen.

Derimot har nemnda funnet spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, grunnet opplysningssvikt fra selger noe mer tvilsomt. Sekretariatet har her lagt til grunn at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt:

Hvorvidt det foreligger en opplysningssvikt eller ikke er for så vidt ikke avgjørende for vår vurdering. Vi bemerker imidlertid at det ved salget ble opplyst om påviste skader, utførte tiltak, og at fukten kom utenfra. Kjøper måtte dermed være forberedt på at det ville bli nødvendig med omfattende tiltak. Selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaets pkt. 5 er likevel isolert sett feil, og selger kunne med fordel opplyst om to boligsalgsrapporter og befaringsrapport fra bygningsforsikringen. Dette blir ikke avgjørende.

Som nevnt ble kjøper forespeilet allerede oppdagede fuktskader i kjeller og at dette skyldes fukt utenfra. Kjøper måtte dermed ta høyde for at det ble nødvendig med fuktsikrende tiltak og utbedring av følgeskader, som på salgstidspunktet var av et ukjent omfang både knyttet til nødvendige tiltak og utbedringskostnader.

Nemnda er enig i at selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaets pkt. 5 er feil, og at selger skulle ha opplyst om tidligere relevante rapporter om fuktproblematikken. Det er for nemnda noe uklart om det fantes en tidligere tilstandsrapport med TG 3 for underetasjen, eller om dette bare var en foreløpig versjon av endelig rapport. Uansett er det mye som tilsier at fuktproblematikken ble underkommunisert.

Det springende punktet blir likevel om dette uansett ville ha fått betydning for budgivningen, gitt de risikoopplysningene som tross alt ble gitt i tilstandsrapporten. Nemnda ser at opplysningen i egenerklæringsskjemaet kunne skape inntrykk av at fuktskaden var av eldre karakter og under kontroll. Samtidig vies fuktproblemene og faremomentene knyttet til fuktinntrengning i underetasjen temmelig stor oppmerksomhet i tilstandsrapporten. Den sakkyndiges uttalelse vil normalt veie tungt i det samlede opplysningsbildet, ikke minst fordi selger selv også henviser til takstmannens vurderinger i egenerklæringsskjemaet. Selgers tilleggskommentar i skjemaet er heller ikke helt entydig. Den påviste fuktskaden blir kun angitt som tørr "*per nå*", og det blir ikke opplyst om noen konkret utbedring etc. av skaden. Under tvil, har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet, nemlig at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Det foreligger derfor ikke mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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