

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-621

4.9.2023

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

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

Flere forhold – fukt, råte, skadedyr, mv. – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 1941 ble solgt "som den er" for kr 900 000, og overtatt av kjøper 14.12.20. Det ble opplyst ved salget om "*vedlikeholdsbehov ute som inne*" og at "*vedlikeholdet av huset har stoppet de senere år*". De fleste bygningsdelene ble gitt TG 2 eller TG 3 i boligsalgsrapporten. I egenerklæringen opplyste selger om fuktinnsig i kjeller pga. vannlekkasje etter graving av kommunen. Selger opplyste også om "*ett tilfelle med mus*" og sprekker i mur. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over råteskader, stokkmaur, mus, sølvkre, manglende dampsperre i vegger og himling. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper avdekket også at fuktinnsig i kjeller skyldtes lekkasje fra boligens private stikkledning, og anførte dermed at det var gitt en uriktig opplysning om årsaken til fuktinnsig i kjeller. Foretaket har avslått kjøpers krav, og vist til at selger ikke kjente til forhold ut over hva som var opplyst ved salget, og at avviket ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 638 000, sakkyndigkostnader kr 24 746, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- Råte- og skadedyrsproblematikk
- Manglende dampsperre i yttervegger og himling
- Feilaktige opplysninger om årsak til fuktinnsig i kjeller

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1941.

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

Dette huset på [Sted] består av 3 soverom, kjøkken, stue og bad (...) Du kan bo i huset som det er eller oppgradere det i din egen stil da vedlikeholdet av huset har stoppet de senere år.

Merk deg dette:

- Lettvint og enkelt hus med alt på ei flate
- Vedlikeholdsbehov ute som inne (...)

I boligsalgsrapporten ble selve boligens tekniske verdi satt til kr 1,04 mill. etter et fradrag på kr 1,56 mill. (60 %). Bygningsdelene som hadde blitt tilstandsvurdert ble i all hovedsak gitt TG 2 og TG 3. Fra boligsalgsrapporten hitsettes:

OPPSUMMERING TILSTAND

Det har vært råte på omramming rundt ett vindu på fasade mot sør, dette er reparert og det er montert nytt vindu i oktober 2020. Det er også begynnende råte på omramming rundt det andre vindu på sør-fasaden. Forøvrig fremstår kledningen i ok stand, men det er stedvis begynnende fuktskader som senere kan utvikle seg til råte. Vinduer er av ulike aldre og vinduer fra 80-tallet er modne for utskifting. Det er utvendige støtskader på vegg- og takkonstruksjon ved inngangsparti. Badet er av vesentlig alder, men ukjent når det er sist rehabilitert. Badet anses å være modent for rehabilitering. Røropplegg av ukjent alder. Det er tegn etter lekkasje i himling rundt pipe, det bør kontrolleres om det finnes en aktiv lekkasje. Det er kryperom under store deler av bygget uten adkomst for inspeksjon. Kryperom er risikokonstruksjoner som kan skjule fukt- og råteskader. Dette er kun utdrag fra rapporten og for et helhetlig inntrykk av boligens tilstand henvises det til rapporten i sin helhet.

I oktober 2020 har det blitt avdekket at det har vært en lekkasje på en offentlig vannledning like ved eiendommen. Dette kan ha pågått over flere år og kan være en viktig årsak til at det har kommet vann inn i kjeller.

I boligsalgsrapportens oppstilling av bygningsdeler med tilstandsgrad 3 ("*Stort eller alvorlig avvik*") fremgikk:

Ildsted og skorsteiner

(...) En pipe er tett av kaiereir.

Etasjeskillere og gulv på grunn

(...) Det er målt høydeavvik på gulv på opp til 30 mm.

Drenering og fuktsikring

Tidvis betydelig vanninntrenging i kjeller under kjøkken.

Boligsalgsrapportens oppstilling av bygningsdeler med tilstandsgrad 2 ("*Vesentlig avvik*") omfattet bl.a. overflater, våtrom, rom under terreng, kryprom, vann- og avløp, ventilasjon, yttervegger, yttertak, grunnmur og fundamenter. Det ble bl.a. opplyst om tegn etter fuktighet og vann, til tider betydelig vanninntrenging i kjeller, at kryprom ikke var inspisert, at halvparten av forventet levetid på vannrør var passert, stedvis begynnende skader i kledning, støtskade på takkonstruksjon, skjevheter og stedvis sprekker i ringmur.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2014. Selger hadde krysset av for at de hadde kjennskap til eiendommen, men oppga at de ikke hadde bodd på eiendommen. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen hadde selger krysset av "*ja*" og skrevet "*Fuktinnsig i kjeller pga. vannlekkasje etter graving av [Interkommunalt vann- og avløpsselskap]*". På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter eller skadedyr hadde selger krysset av "*ja*" og skrevet "*Ett tilfelle med mus*". Selger opplyste videre om kjennskap til "*Sprekker i mur*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 900 000 ved kjøpekontrakt datert 19.11.20. Ifølge kjøper ble det opplyst i kontraktsmøtet at boligen ble solgt fordi selgers sønn, som hadde bodd i boligen, skulle bli boende i utlandet. Overtakelse ble gjennomført den 14.12.20.

I forbindelse med oppussingsarbeider etter overtakelsen ble det avdekket råteskader, stokkmaurskader, tegn på museaktivitet og sølvkre. Det ble også avdekket manglende dampsperre i yttervegger og himling.

Kjøper har fremlagt en reklamasjonsrapport utarbeidet av tømrrermester J. datert 15.12.21:

Eiers påpekte forhold ble oppdaget i forbindelse med planlagte innvendige oppgraderingsarbeider i boligen. Kjøkkengulvet var allerede oppgradert før min befaring.

Når man gikk i gang med oppgradering av stue i midtre del og et soverom ved kjøkken mot vest samt soverommene mot sør ble det imidlertid oppdaget trekk ved gulv langs yttervegger. Ved nærmere undersøkelser ble det da registrert betydelige råteskader, stokkmaurskader, tegn på mus-aktivitet og sølvkre, fordelt på gulvkonstruksjonen og i øvre og nedre deler av ytterveggene i forannevnte rom.

Boligen har av den grunn ikke vært beboelig siden 1. juli i 2021, slik at eier nå leier bolig i nærheten til anslagsvis kr. 6000,- pr mnd. inkludert strøm, i flg. opplysninger (...)

(...)

VURDERING AV UTBEDRINGSKOSTNAD MED EN ENKEL BESKRIVELSE:

- De vurderte forholdene i rapporten vedrører stue i midtre del og soverom mot nordvest samt 2 soverom mot sør.

- Rive gulvkonstruksjonene i stue midtre del og i soverommene. Rive innvendige kledninger på yttervegger mot vest og sør og himlinger i rommene for å rive/utbedre forannevnte råteskader og for å legge/erstatte isolasjon, ny damp/diffusjonssperre på innsiden av yttervegger og i himlinger. Totalomfanget er foreløpig uoversiktlig.

- Utskifting av bunnsviller, deler av bindingsverk og toppsviller er omfattende arbeider som vil kreve både tid og solid fagkunnskap. Foreløpig er det kun de forannevnte rom som det er gjort kostnadsberegning på utbedringer av.

- Dersom det avdekkes skader på takkonstruksjonen ved raftene, som følge av manglende lufting, vil dette avdekkes ved rivearbeidene. Da vil det sannsynligvis bli nødvendig med et kostnadsoverslag i tillegg, noe som også kan vedrøre badet.

(...)

KONKLUSJON

Punkter som ikke er nevnt eller kostnadsberegnet i denne rapporten er de som allerede er nevnt i salgsoppgaven og boligsalgsrapporten. Disse er derfor ikke vurdert.

Det er sannsynligvis ikke lagt dampspærre i yttervegger og himlinger i forbindelse med arbeider som fant sted i ca. år 2000.

Nåværende eier har allerede oppgradert gulvkonstruksjonene i kjøkken. Dette er ikke vurdert/tatt med. Det er registrert omfattende feil og mangler ved gulvkonstruksjonen i bad og stue og ytterveggene i stue, soverom mot nordvest og i soverommene mot sør.

Det kan være grunn til å tro at eier før 2014 hadde kjennskap til forholdene med bla. sine provisoriske løsninger og at dette ikke ble opplyst ved kjøpet i 2014. Det kan være ytterligere skader/mangler som ikke er avdekket. Dette vil sannsynligvis avdekkes i forbindelse med nødvendige rivningsarbeider.

Det er uvisst om tidligere eier fra 2014- 2020 var kjent med forholdene, men det vurderes som sannsynlig at de opplevde gulvene som kalde på vintertid.

Nåværende eier har funnet mye musemøkk i boligen som sannsynligvis også var kjent for tidligere eier.

Det vurderes som usannsynlig at de registrerte feil og mangler kunne avdekkes i forbindelse med befaringen for utarbeidelsen av boligsalgsrapporten. En befaring utføres normalt uten inngrep i konstruksjonene. De beskrevne feil og mangler ble oppdaget av nåværende eier.

Tømrermester J. estimerte utbedringskostnader på kr 638 400 inkl. mva.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selskapet har vært i kontakt med selger som opplyser om at selger ikke kjenner til de reklamerte forholdene.

Det vises særlig til at det er selgers sønn som har bodd der mest og at huset har stått mye tomt. Det vises videre til at selger ikke har utført noe særlig med arbeider ved boligen, utover normalt vedlikehold. Som det fremkommer av tilstandsrapporten og egenerklæringen er det meste av arbeidet utført av tidligere selger.

Selgers sønn har bodd der tidvis, likevel er det ikke grunnlag for å identifisere sønnen med sine foreldre som er selgerne av boligen, da sønnen verken er hjemmelshaver eller kan anses som kontraktsmedhjelper (...)

Videre er det ingen klare, bevismessige holdepunkter for at verken selger eller deres sønn måtte være kjent

med noen av de anførte forhold. Det vises for øvrig til at det opplyst om mus i egenerklæringsskjema jf. klagens bilag boligsalg prospekt.pdf. Selger bemerker videre at stålullen ble lagt for å hindre mus.

Kjøper fastholdt at selger måtte ha kjent til forholdene, og påpekte bl.a. at det hadde ramlet ned et musebol fra ventilatorkanalen da kjøper tok ned kjøkkenventilatoren som hadde blitt etablert like før salget.

Kjøper skrev også at selger måtte ha gjort arbeider på kjøkkenet som det ikke ble opplyst om. Kjøper la frem verdi- og lånetaksten fra selgers kjøp i 2014, samt en servicereport vedrørende stokkmaur fra skadedyrfirma S. datert 15.3.22, hvor det bl.a. fremgikk:

Ved befaring ble det ikke observert aktivitet av stokkmaur. Dette antageligvis pga årstid og temperatur. Kunde hadde selv åpnet gulv og vegger noen plasser for å se. Selv om det ikke var noen aktivitet å se, kan jeg bekrefte at det har vært angrep av stokkmaur i boligen. Der det var åpnet opp i gulv var det også store angrep av råteborebille. Inne på ene rommet var det også tegn til vannlekkasje fra taket. Selv om jeg ser at det har vært angrep av stokkmaur og råteborebille, må en tømmer/entreprenør vurdere bæreevne og kvaliteten på treverket som er der.

Til dette bemerket bl.a. foretaket at:

Selger har lojalt opplyst om tilfelle av mus, og iverksatte forebyggende tiltak, herunder stålull og musehylere, i sin eiertid (...) Videre bestirkes det at selger var kjent med at det var kuldetrekk langs gulvene. Det vises til at dette er en subjektiv oppfatning (...) Selger kjente ikke til forholdene med råteborebiller og stokkmaur, eller andre skadedyr. Det vises igjen til at selger ikke har bodd på eiendommen i noen særlig grad, samt at dette er var skjulte forhold (...) Selger opplyser at det ikke har blitt foretatt omfattende arbeider på kjøkkenet i deres eiertid (...)

Kjøper avdekket deretter at årsaken til vanninntrenging i kjeller ikke var graving utført av det interkommunale vann- og avløpsselskapet (heretter: "kommunen"), men en lekkasje fra boligens stoppekran/stikkledning. I e-poster fra kommunen av 7.2.23 og 10.2.23 fremgikk:

Det ble utbedret vannlekkasje på privat stikkledning til [Adresse] den 5.10.2020 (rapportdato). Lekkassen var lokalisert på stoppekran til husstanden, se vedlagt bilde. Stikkledningen og stoppekranen er privateid (eid av abonnent iht. (...) standard abonnementsvilkår). Årsak til lekkasjen er antatt materialsvikt/alder. Stoppekranene ble byttet ut med ny.

(...)

Det ble ikke sendt noe skriftlig i forbindelse med lekkasjen da den oppstod. Som du tidligere har fått opplyst, så ble denne lekkasjen gravd opp i den tro at det var en lekkasje på offentlig vannledning. Da de så kom frem til lekkasjepunktet viste det seg å være på privat stoppekran/stikkledning. Det var muntlig dialog med tidligere eier, som var på stedet ved oppgravingen.

Kjøper har lagt frem en faktura fra VVS-firma W. datert 31.7.15, som ifølge kjøper viste at det hadde blitt gjort arbeider på kjøkkenet.

Foretaket har nektet å fremlegge selgers skriftlige forklaring, men har gjengitt selgers forklaring:

Det som fremkommer i korrespondansen fra [kommunen] (...), er at arbeider ble utført i den tro at det var en lekkasje på offentlig vannledning, som senere viste seg å være på privat stoppekran/stikkledning. Videre at det angivelig har vært en muntlig dialog med tidligere eier. Selger har forklart at selger sin oppfatning av situasjonen var at det var et kommunalt anliggende.

(...)

Klagemotpart kan ikke se at selger har gitt uriktige opplysninger ved å ikke nevne hvilke forbyggende tiltak selger utførte mot mus. Det vises til at det er naturlig å utføre forebyggende tiltak mot skadedyr dersom dette avdekkes.

(...)

Selger opplyser at ventilasjonsvifta på kjøkkenet skulle kjøper selv sette opp, selger selv hadde ventet på en del som ikke kom grunnet covidforsinkelse.

(...)

Selger opplyser at oljekaminen har stått i boden i selgers eiertid.

(...)

Selger kjøpte inn ny ventilator, men det ble avklart at kjøper skulle montere den. Klagemotpart kan ikke se hvordan nevnte forhold kan ha gitt kjøper en annen forventning til eiendommen, eller at dette gir holdepunkter for at selger skal ha kunnskap om reklamerte forhold. Det samme gjelder at selger har utført vanlig vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider, herunder rørleggerarbeider foretatt i kjelleren.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger kjente eller måtte ha kjent til forholdene, og at opplysningene som ble gitt var mangelfulle og uriktige. Foretaket har bevisst unnlatt å bidra til sakens opplysning. Slik boligen ble presentert ved salget var den beboelig, og det skulle ikke være nødvendig å gjøre utbedringsarbeider. Når boligen var ubeboelig og i praksis et totaloppussingsobjekt, forelå det en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 638 000 og erstatning etter avhl. § 4-14 for sakkyndigkostnadene på kr 24 746, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble vist til at selger ikke hadde bodd i boligen, og at selger hadde begrenset kjennskap til denne. Det ble opplyst om mus og om fuktinnsig i kjelleren, og utover dette var ikke selger kjent med forholdene. Det ble heller ikke gitt uriktige opplysninger ved salget. Foretaket har bestridt at det forelå en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

For så vidt gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, kan nemnda i det alt vesentlige tiltre sekretariatets konklusjon og begrunnelse. Det vises her særlig til følgende fra sekretariatets vurdering:

I alminnelighet skal det altså mye til for at det foreligger en vesentlig mangel ved salg av eldre oppussingsobjekter. Foruten utidsmessighet og enklere krav til utførelse må kjøperen være forberedt på at det kan foreligge skjulte skader og svikt i konstruksjoner, selv om det ikke opplyses konkret om dette.

I denne saken ble det gitt flere opplysninger som var egnet til å virke urovekkende. Det ble bl.a. opplyst om manglende fuktsikring og om flere tilfeller av vanninnsig i kjelleren, sprekker i grunnmuren, manglende lufting av kledning, stedvis råteskader, forekomst av mus og store nedbøyninger/skjevheter som kunne indikere skjulte skader i bjelkelaget. Det ble også opplyst at takstmannen ikke hadde hatt anledning til å kontrollere kaldloftet, og heller ikke kryperommet som var under mesteparten av boligen, og som ble omtalt som en risikokonstruksjon som kunne skjule fukt- og råteskader.

Sekretariatet finner derfor at kjøper aksepterte en betydelig risiko for skjulte feil, fuktproblematikk og skadegjørere. Det er denne risikoen som har materialisert seg, selv om skadene riktignok var større enn hva kjøper rimeligvis kunne regne med og konstruksjonsfeilen var upåregnelig. Det er imidlertid de mer åpenbare misforholdet regelen i avhl. § 3-9 andre pkt. skal beskytte kjøperen mot, jf. Rt. 2010 s. 103, og sekretariatet finner ikke at misforholdet mellom boligens forventbare og faktiske stand er stort til å utløse mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. i denne saken.

Nemnda har funnet spørsmålet om opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 noe mer krevende. Som sekretariatet har vist til, kunne selgers skriftlige forklaringer med fordel vært lagt frem, jf. FinKN 2022-672 og FinKN 2022-673. Som nemnda har påpekt i disse avgjørelsene bør foretaket i

det minste vurdere å fremlegge deler av det eller de dokumenter som foretaket mener er underlagt advokaters taushetsplikt – for eksempel i sladdet format. At en slik løsning bør være mulig, underbygges jo også av at foretaket har valgt å fremstille selgers opplysninger med egne ord. Om foretakets standpunkt i brev av 12.5.23 at *"Selgers respons på kjøpers reklamasjon etter boligsalg er omfattet av bevisforbudet i tvisteloven § 22-5 første ledd"* vises det ellers til nemndas syn i de to nevnte avgjørelsene.

Betydningen av manglende fremleggelse av selgers korrespondanse med foretaket må likevel vurderes helt konkret. Gitt at selgers sønn etter praksis ikke skal identifiseres med selger mht. kunnskap, har nemnda etter en samlet helhetsvurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet om at det ikke er grunnlag for opplysningssvikt. Det vises her til sekretariatets grundige vurderinger av 6.1.23 og 21.6.23, som i det alt vesentlige kan tiltres. Det vises spesielt til følgende uttalelse fra sekretariatet:

Sekretariatet vil påpeke at selger ikke identifiseres med nærståendes kunnskap. For at selger skal holdes ansvarlig, må kunnskapen ha kommet til ham, jf. bl.a. Benestad Anderssen (2008) s. 157. Det følger også av fast og langvarig nemndspraksis at selgere ikke identifiseres med sine leietakers kunnskap om eiendommen.

I denne saken foreligger det ikke konkrete bevismessige holdepunkter for at selger faktisk var kjent med forhold ut over det opplyste. Selv om det i og for seg er naturlig å tenke at selger kan ha snakket om eiendommen med sin sønn, betyr ikke dette nødvendigvis at kunnskapskravet er oppfylt.

Nemnda er også enig med sekretariatets vurdering i at innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 neppe kan anses oppfylt for lekkasjens vedkommende, gitt de etterfølgende opplysningene om at den faktisk ble utbedret av faglærte.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).