

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-959

22.12.2023

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

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

51 år gammel enebolig – flere forhold – avvisning?

En enebolig oppført i 1970 ble solgt "som den er" for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.11.21. Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over en rekke feil og mangler ved boligen. Kjøper anførte at det gjennomgående var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om de påreklamerte forholdene, og at det samlet sett forelå en vesentlig mangel. Foretaket avviste ansvar, og viste til at mangelskravet dels knyttet seg til opplyste og synbare forhold, at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 3 931 542, samt krav om sakkyndig- og advokatkostnader.

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:

- Drenssvikt
- Opplysninger om betonggrunnmur
- Fukt-/råte-/soppskader i underetasje
- Utett garasjetak med manglende rekkverk/sikring
- Opplysninger om alder på boligens tak
- Avvik ved bad underetasje v/kjøkken
- Skadet himling/brutt brannskille i fyrrom
- Avvik ved veranda og utvendig trapp ved stue
- Avvik ved ventilasjon på kjøkken og vaskerom
- Avvik ved forstøtningsmur og stople under veranda
- Feil ved laminatgulv 1. etasje

Boligen er en enebolig med frittliggende garasje på Østlandet, oppført i 1970.

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

Stor og innholdsrik enebolig med vidstrakt utsikt - Solrik og flott hage - 3 stuer og 6 soverom - Garasje på 70 kvm (...)

BYGGEMÅTE

Enebolig fra 1970 oppført i trekonstruksjoner over grunnmur av betong. Boligen strekker seg over to etasjer med seks soverom. Boligen fremstår med ulik grad av alder- og bruksslitasje for overflater, innredninger og bygningsdeler. Det er i de senere år gjort ulike oppgraderinger, men hovedsakelig er de fleste oppgraderinger av boligen gjort i en periode hovedsakelig mellom 1990 og 1994 som bl.a. omfatter tilbygg, takkonstruksjon og taktekket, samt flere innvendige overflater/rom/innredninger. Bad fra i 1.etasje og bad ved kjellerstue fra slutten av 1980-tallet. Bad ved kjøkken i underetasjen med oppgradert gulv i 2014. Øvrige deler av badet er eldre. Kjøkken i 1.etasje fra ca. 1990. Kjøkken i underetasje fra 2014. To terrasser med adkomst fra stue og soverom i 1.etasje. Garasje oppført på eiendommen. Grunnmur av betong. Tilbygg fra 1994 oppført over støpte pilarer. Drenering antas å være fra byggeår. Yttervegger over grunnmur er antatt oppført i bindingsverk av tre. Yttervegger kledd med stående trepanel. Kledning malt i 2019 i følge eier. Vinduer og balkongdør med isolerglass, samt eldre koblede vinduer. Blyglassvinduer. Valmet takkonstruksjon. I 1994 ble takkonstruksjonen iflg. eier ombygd fra saltak til valmet tak med takskjegg, samt nytt tak over tilbygg ved entrè/kjøkken. Tak tekket med betongtakstein fra ca. 1994 iflg. eier. Etasjeskiller i trebjelkelag, tekket med plater/bord.

Garasje fra 1990 oppført i betong for vegger og tak, delvis under terreng. Støp gulv. Yttervegger i betong. Innvendige vegger med malt betong. Tre leddporter i tre, hvorav to er automatiske. Innlagt strøm og vann. Delvis innredet et mindre avlukket/rom i garasjen. Takhøyde på ca. 3m.

(...)

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

- Bad/toalettrom i underetg ved kjøkken er utvidet og innsatt med ett dusjkabinett. Utførte arbeidet selv i 2014.

- Selger la nytt gulv i vannfast plate samt påførte smøremembran.

- Det kan synlig vises i garasje at det er utslag noen steder uten at dette har gitt lukt eller høy luft fukt i garasje.

(...)

- Terrasse/Balkong ut fra stue fikk nytt gulv og rekkverk sommer 2020 – Hele boligen ble malt sommer 2019.

- Boligen er bygget ut med tilbygg og garasje 1990 til 1994 av tidligere eiere. Tegninger og søknader for dette foreligger. Rom i underetasje tidligere garasjen er gjort om til Stue/kontor i dette tidsrom. Matbod i under etasje ble med egen innsats gjort om til ett lite kjøkken. Dette er ikke byggemeldt eller omsøkt.

- Se forelagte tegninger og søknader ved X. kommune.

- Matbod omgjort til lite kjøkken samt utvidet lite bad ved inngang nede er ikke søkt. Utført på egeninnsats 2014.

(...)

STANDARD

(...) forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport med tilstandsgrader fra TG1-TG3. TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Boligen har fått følgende punkter med TG2:

- Grunn og fundamenter hovedsakelig grunnet alder samt sprekkdannelser i mur fra utsiden.

- Drenering hovedsakelig grunnet påregnelig med oppgraderinger grunnet høy alder.

(...)

- Takkonstruksjon grunnet registrert noe fuktskjolder ved pipe samt alder.

- Taktekking hovedsakelig grunnet forventet aldersslitasje.

- Renner, nedløp og beslag grunnet alder og slitasje.

- Trapper grunnet ikke etablert rekkverk på begge sider.

(...)

- Bad (ved kjellerstuen) grunnet at bad er over anbefalt levetid.

- Bad (ved kjøkken u.etg) grunnet ulik alder og bruksslitasje.
- Bad 1.etasje grunnet at badet er over anbefalt levetid og det er påregnelig med oppgraderinger/utskiftninger.
- Vaskerom grunnet at det med hensyn til alder er påregnelig med fremtidige oppgraderinger.
- Kjøkken (u.etg) grunnet innredning fremstår med ulik alder og slitasjegrad.
- Separat TG2 for overflater gulv grunnet registrert bom og sprukne fliser ved entré i u.etg.
- Elder overflater vegger er gitt separat TG2 grunnet ulik grad av slitasje.
- Luftbehandlig generelt grunnet naturlig ventilasjon og at det kan med fordel etableres økt avtrekk på bad og vaskerom (...)

I tilstandsrapporten ble det bl.a. gitt følgende tilstandsgrader: "Grunn og fundamenter, generelt (TG 2)", "drenering (TG 2)", "takkonstruksjoner (TG 2)", "takteking og membraner (TG 2)", "utvendige beslag (TG 2)", "trapper og ramper (TG 2)", "balkonger, terrasser ol. (TG 1)", "rom under terreng (TG ikke angitt)", "overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad (ved kjøkken) (TG 1)", "overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad (ved kjøkken) (TG 2)", "overflater på innvendig himling - Underetasje / Bad (ved kjøkken) (TG 1)", "utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad (ved kjøkken) (TG 1)", "Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad (ved kjøkken) (TG 1)", "overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad (TG 1)", "overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad (TG 2)", "overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad (TG 2)", "Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad (TG 2)", "luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad (TG 2)", "luftbehandling, generelt - 1. etasje / Vaskerom (TG 2)", "kjøkkeninnredning - Underetasje / Kjøkken (TG 2)", "overflater på innvendige gulv (TG 1/TG 2)", "overflater på innvendige vegger (TG 1/TG 2)", "overflater på innvendig himling (TG 1)", "luftbehandling, generelt (TG 2)", samt "garasje - Bygning, generelt - 1. etasje (TG ikke angitt)".

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2012, og at selger hadde bodd i boligen siden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.11.21, og overtatt av kjøper den 14.2.22.

Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over drenssvikt, grunnmur, fukt/råteskader i underetasje, avvik ved tak og garasjetak, feil ved flere bad, brutt brannskille, feil ved veranda, trapp, ventilasjon, gulv, og terrengforhold.

Forholdene ble nærmere dokumentert ved reklamasjonsrapporter utarbeidet av takstmann S.R. og takstmann G.R., en inspeksjonsrapport utarbeidet av firma M. og et teknisk notat utarbeidet av takstmann T. Rapportene beskrev bl.a. følgende funn:

- Drenssvikt (påsmøringsmembran av goudron slitt vekk av elde)
- Betonggrunnmur dels bygget mot fjell/grunn, slik at vann følger fjellet inn i bygget
- Fukt, råte og muggsopp i konstruksjoner under terreng
- Utett og feiloppbygget gulv bad underetasje mot kjøkken
- Takkonstruksjon på opprinnelig hovedbygg synes ikke å være fra 1994, slik opplyst
- Fuktighet i bad underetasje v/ kjellerstue fra grunn/drenering
- Bad 1. etasje har opprinnelig jernsluk og membran er ikke synlig
- Himlingsplater på soverom har løsnet i innfesting, og himling i fyrrom er skadet med brudd i brannskillet
- Manglende rekkverk/sikring på garasje bygget inn i terreng

- Skjevheter i terrasse utenfor stue fra 2020 og mangelfullt rekkverk, samt manglende rekkverk på trapp til terreng
- Dels terrengfall mot boligen
- Ventilasjonskanal fra kjøkkenvifte frakoblet på loftet
- Sprekk i forstøtningsmur og skjev betongsøyle under veranda grunnet jordtrykk og elde/slitasje
- Feillagt laminatgulv i 1. etasje
- Lekkasje fra garasjetak

Kjøper har lagt frem en rekke pristilbud og fakturaer for utbedringsarbeider og advokatkostnader.

Kjøper har satt sammen en kostnadssammenstilling som viste utbedringskostnader og verditap på til sammen kr 3 931 542.

Foretaket fikk takstmann T. til å utarbeide en oversikt over fremlagte fakturaer med kostnader fordelt på utbedringsposter. Takstmann T. mente bl.a. at arbeider med å utbedre dreneringen og forhindre fukt i underetasjen utgjorde en 100 % standardheving, og at utskiftning av taktekkingen utgjorde en 80-100 % standardheving, sammenholdt med hva kjøper fikk opplysninger om ved kjøpet.

Kjøper har lagt frem boligsalgsrapporten fra selgers kjøp i 2011/2012, og vist til at det ved selgers kjøp ble informert om sviktende drenering og fukt i vegger under terreng, samt utettheter i garasjedekket. Det ble videre lagt frem omfattende korrespondanse mellom partene, uttalelser fra entreprenørfirmaet kjøper har benyttet, samt diverse bilder.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. I korte trekk, ble det bl.a. vist til at selger ga mangelfulle opplysninger om sviktende drenering, fuktproblematikk i underetasjen og sviktende garasjedekke, samt uriktige opplysninger om alder på tak og grunnmur bestående av betong. Det ble også vist til at takstmannen ga mangelfulle opplysninger om at støttemuren mot sør var i ferd med å gi etter grunnet jordtrykk, at søylen under terrassen var i ferd med å skli ut, at rekkverket på terrassen ikke var i tråd med gjeldende krav, at fundament til søyle som understøtter terrasse mot nord og tak var sunket og at garasjen ikke var sikret med rekkverk. Samlet sett forelå det uansett en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på totalt kr 3 931 542, samt krav om sakkyndig- og advokatkostnader.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, og at mangelskravet dels knyttet seg til synbare og opplyste forhold, jf. avhl. § 3-10. Det ble vist til risikopplysningene som ble gitt ved salget, og at verken selger eller takstmannen ga mangelfulle opplysninger. Salgsopplysningene var ikke uriktige, og eventuelle uriktige opplysninger om takets alder og grunnmuren ville ikke hatt betydning for kjøpet. Vesentlighetskravet var ikke oppfylt.

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

Sekretariatet har kommet til at det grunnlag for å avvise saken. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Sekretariatet har gjennomgått sakens dokumenter, og har kommet til at saken ikke er egnet for skriftlig saksbehandling. Bakgrunnen for dette er at vi ikke anser sakens dokumenter tilstrekkelige til å kunne foreta

en forsvarlig bevisvurdering. Vi viser til vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1:

4.1 Avvisningsgrunner

En sak kan avvises dersom

(...)

d) saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet.

Vedtektene er i samsvar med lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14.

Finansklagenemnda Eierskifte har tidligere vurdert vedtektsbestemmelsen, og uttalte i FinKN 2017-538:

"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 (2015-2016) 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 bevisspørsmål".

(...)

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befarung eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel (...) Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda 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 et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål som saken reiser".

Dette innebærer at saker som ikke er egnet for skriftlig saksbehandling kan avvises fra nemndsbehandling. Ifølge FinKN 2021-578 må betydningen av bevisumiddelbarhet vurderes fra sak til sak, og denne saken aktualiserer etter vårt syn en rekke bevisspørsmål som gjør den lite egnet for en skriftlig behandling.

Sekretariatet er av den oppfatning at en muntlig og umiddelbar behandling for domstolene vil være klart bedre egnet til å avklare flere av spørsmålene saken reiser. Ved domstolsbehandling kan parter og bygningssakkyndige avgi forklaringer, og befarung av eiendommen vil for øvrig kunne gi et mer presist helhetsinntrykk av eiendommens tilstand.

Vi vil understreke at dette kan være helt avgjørende for sakens utfall.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers nemndsanmodning, men finner ikke at dette stiller avvisningsspørsmålet i noe annet lys.

Nemnda vil særlig påpeke at selgers kunnskap om de anførte mangelsforholdene står sentralt i saken. Kjøper har lagt frem boligsalgsrapport fra selgers eget kjøp i 2011/2012, og bl.a. vist til at det da ble informert om sviktende drenering og fukt i vegger under terreng, samt utettheter i garasjedekket. Bevisumiddelbarhet og mulighet for å kunne stille konkrete spørsmål til selger om rapporten og disse forholdene vil derfor være viktig. Dette momentet, samt sakens omfang og kompleksitet, tilsier derfor med tyngde at nemnda med sin begrensede skriftlig behandling ikke er egnet til å avsi et forsvarlig begrunnet vedtak i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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