

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-32

17.1.2024

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

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

Nedgravd søppel og drensavvik – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 12,6 mill., og overtatt av kjøper 14.1.21. I tilstandsrapporten var de fleste bygningsdelene vurdert til TG 1, mens terrengforhold var gitt TG 2. Det var videre opplyst om at drenering var fra byggeår. I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering og fukt i underetasjen, og "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp og råte. Etter overtakelsen avdekket kjøper 7140 kg nedgravd søppel på tomten, i tillegg til svikt ved dreneringen. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at selger måtte ha vært kjent med forholdene. Foretaket avsto kravet, og viste til at selger ikke var kjent med forholdene. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 90 600, samt forsinkelsesrente fra 29.4.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av nedgravd søppel og drensavvik, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1987.

I salgsprospektet det bl.a. opplyst om følgende:

Dette er en fantastisk eiendom med stor tomt på 1370 kvm, meget gode solforhold, romslig gårdsplass og flotte uteområder med nydelig fjordutsikt (...)

(...)

Vedlikehold/standard:

Eneboligen fremstår som normalt vedlikeholdt og med standard hovedsaklig fra nyere tid og noe fra byggeår. (...)

TOMTEBESKRIVELSE

Denne tomten er pent opparbeidet med store plenarealer, asfaltert gårdsplass med lys, terrasseplattning, naturtomt, steinbelagt uteplass, trappeoppgang, flaggstang, prydbusker og hekk. Tomten er beliggende meget fint til med fantastisk utsikt og gode solforhold (...).

I tilstandsrapporten ble de fleste bygningsdelene vurdert til TG 1. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

BEARBEIDET TERRENG, GENERELT

Beskrivelse: Terreng faller fra hus, med unntak mot øst hvor det går inn mot hus.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Fall bør falle 1:50 fra hus i 3 meters avstand fra vegg.

TG: 2

GRUNN OG FUNDAMENTER, GENERELT

Beskrivelse: Pusset og malt grunnmur fundamentert til antatt fast grunn.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Mindre riss på sydvegg og flass på støttemur på siden.

TG: 1

DRENERING

Beskrivelse: Drenering fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ikke inspisert. Ikke synlig fukt inne eller lukt.

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden byggeåret 1987. Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering og fukt i underetasjen, samt "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp og råte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12,6 mill. og overtatt av kjøper den 14.1.21.

Kjøper har forklart følgende:

Kjøper oppdaget bølger på laminat på rom i kjeller på overtakelsesdagen, men hadde da blitt beroliget av selger; som uttalte at han trodde det var som følge av et stort garderobeskap som hadde stått over området kjøper kommenterte. Selger mente dette derfor ikke var et bygningsmessig avvik. Dette ble akseptert av kjøper. Så lenge takstmann hadde opplyst om TG1 på alle relevante bygningsdeler på rommet så ikke kjøper noen grunn til å problematisere dette ytterligere.

I forbindelse med oppussingsarbeider noen måneder etter overtakelsen fjernet kjøper noen lister i et kjellerrom. Kjøper avdekket da fukt og mugg på undersiden av laminatet.

S. AS ble engasjert for å utføre utbedringsarbeider. Ifølge kjøper ble det ved gravearbeidene oppdaget store avfallsmasser ved veggen, og jo mer det ble gravd, desto mer avfall ble funnet. I rapport fra S. AS fremgikk bl.a.:

Kunden nevner i forbifarten i innledende samtaler at de har hatt utfordringer med fukt langs kortveggen av eksisterende bolig hvor de selv bor per i dag. Vi blir da enige om å drenere denne veggen for å se om vi kan finne ut av årsaken til, og gjøre noe med, fuktproblematikken.

Ved utgraving langs denne kortveggen avdekkes det etter hvert diverse avfall, og jo mer vi graver jo mer avfall avdekkes. Avfallet besto i hovedsak av typiske rester etter tidligere byggearbeider ss malingsspann, pensler, avkapp armeringsjern, div. isolasjon bl.a. gamle fiskekasser og masse Glava, og mengder med forskjellig knust glass av flasker og syltetøyglass.

Naboen ovenfor var bortom flere ganger, da vi bl.a. måtte krysse en vannledning som gikk videre til hans eiendom. Denne naboen viste seg å være opprinnelig selger av (Boligen). Vi spurte da i.f.m det avdekkede avfallet om han husket hvem som hadde sprengt og gravd ut til denne boligen, det husket han og kontaktet vedkommende. Entreprenøren hadde husket jobben, men kanskje naturlig nok ikke hva som var dumpet hvor under prosessen. Vi fikk ingen indikasjoner på at dette var noe noen ville ta tak i, så vi fortsatte med vårt.

Vi begynte å plukke søppelet i søplesekker, men fant etter hvert ut at det var fånyttens omfanget tatt i betraktning. Det var såpass stort omfang av knust glass i gravemassene at de uansett var uegnet for gjenbruk, så dette måtte heller graves ut, lastes på en traktor og ble levert hos (...). Dette er det rimeligste mottaket for forurensede masser i rimelig nærhet. Det ble levert 7140 kg.

For å få riktig retning og fall på ny drenering måtte også en liten støttemur nederst på kortveggen i det nord/vestre hjørnet tas ned. Denne støttemuren var forankret i husveggen med armeringsjern. Disse satt forholdsvis løst i litt for store hull i.f.t. jerna. Det er sannsynlig at det her har lekket inn vann over tid.

Denne veggen er nå isolert og drenert på riktig måte med grunnmursplast, isolasjonsplater, nye dreneringsrør koblet til det eksisterende, pukk rundt rør og opp langs vegg, duk og riktig fall ut fra hus

kroppen.

Det ble fremlagt en faktura for "*tilleggsarbeider drenering*" på kr 90 600 inkl. mva.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger har opplyst han ikke er kjent med de avdekkede forhold. Som selger også har opplyst direkte til kjøper er det graver H. som stod for arbeidet på tomten (sprenging, planering og tilbakefylling) i forbindelse med grunnmursarbeidet i 1987. Selger stod som ansvarlig for arbeidet, men han hyret fagkyndige til å utføre arbeidet. Etter hva selger er kjent med var altså grunnmur og annet arbeid på tomten iht. datidens normale byggeskikk.

Kjøper har fremlagt e-postkorrespondanse mellom kjøper og selger. I en e-post av 8.2.22 skrev selger:

Jeg ringte han som har hatt sprenging, planering og tilbake fylling (Navn) etter å ha snakket med deg i går (...). De som graver hos deg kjente han godt.

Som han sa: "Da er jeg informert, men husker ikke detaljert jobbet 35 år tilbake i tid". Jeg må innrømme at jeg heller ikke husker detaljert fra grunnmurperioden i 1987.

Ringte deg tilbake med en gang, men du var sikkert opptatt. Snakket med gutta som graver hos deg som vel ikke akkurat kaller det for et avfallsdeponi, men heller at det så ut som om det var et veldig begrenset område hvor det lå ting som ikke burde være der.

Noen syltetøyglass, noe rester fra blikkenslager, isopor ... Det var nok dessverre ganske vanlig på den tiden tror jeg

Feil drenering osv. : Det er ikke jeg den rette til å bedømme selvfølgelig, men kan med god samvittighet bekrefte at vi ikke har hatt fuktproblemer på tilstøtende rom. Det ville vi jo også ha sett ved legging av nye gulv omtrent hvert 10. år, men skjønte jo på deg i fjor høst at det var problemer med drenering og fukt på soverom.

At det ikke er knatteplast på nordveggen høres rart ut. Men sikkert riktig siden du sier det.

At vi ville brukt isoporkasser i stedet for plast ser jeg på som usannsynlig, men at det som overskuddsmateriale kan ha blitt satt inntil veggen før pukk/stein, høres mer normalt ut.

Ved oppsetting av ferdighus i 1987 var det nok vanlig at vi som byggherre hadde ansvaret for alt t.o.m. topp av grunnmur. Først når det var godkjent, kom huset.

Det ble fremlagt et pristilbud på grunnarbeid fra 1987, utarbeidet av den omtalte entreprenøren.

Foretaket har påpekt at bildene i rapporten fra S. AS viste at det var både drensplast og drensrør i bakken. Til dette kommenterte kjøper:

I denne sammenheng vises det til at det ikke er slik at dreneringen rundt hele boligen er skiftet ut. Avvikene knytter seg i all hovedsak til støttemur og siste del av grunnmuren opp mot støttemuren. Det var ikke knotteplast eller annen form for drenering på innsiden av støttemuren, eller i siste del av grunnmuren mot støttemuren. Annet enn isopor, som selvfølgelig ikke kan regnes som drenering.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger var byggherre og bodde i nabohuset da boligen ble oppført, og at selger ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om forholdene. Opplysningssvikten ville ha virket inn på kjøpet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 90 600, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 29.4.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger opplyste at han ikke var kjent med forholdene. Det ble også pekt på at arbeidene var satt ut til en faglært graver, slik at selger heller ikke måtte ha kjent til forholdene. Under enhver omstendighet ville ikke en eventuell opplysningssvikt ha virket inn på kjøpet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om nedgravd søppel, og at opplysningene virket inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7. Det var imidlertid ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til drensavvikten eller fukten.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet drensavvik i tilknytning til støttemur, samt søppel benyttet som fyllmasse.

Nemnda finner det klart ut fra de foreliggende opplysningene, at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet drensavvik eller fuktproblematikk. Det foreligger ikke konkrete holdepunkter i sakens faktum for at kjøper kjente eller måtte kjenne til dette.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet knyttet til fyllmassen som delvis besto av nedgravd søppel:

Det kan kort konstateres at boligkjøperen har grunn til å regne med å få opplysninger om det, dersom nedgravd søppel er brukt som fyllmasse. Se f.eks. FinKN 2022-1086.

Ifølge foretaket skal selger ha opplyst til dem at han ikke var kjent med forholdet. I den fremlagte korrespondansen mellom kjøper og selger fremstår det imidlertid ikke som at selger bestrider kjennskap. I nevnte korrespondanse skriver bl.a. selger at:

"Jeg må innrømme at jeg heller ikke husker detaljert fra grunnmurperioden i 1987.

(...)

Noen syltetøyglass, noe rester fra blikkenslager, isopor ... Det var nok dessverre ganske vanlig på den tiden tror jeg

(...)

At vi ville brukt isoporkasser i stedet for plast ser jeg på som usannsynlig, men at det som overskuddsmateriale kan ha blitt satt inntil veggen før pukk/stein, høres mer normalt ut."

Ut ifra en konkret og helhetlig vurdering, hvor det også tas i betraktning at det var selger som fikk oppført boligen mens selger bodde i nabohuset, anser vi det mest sannsynlig at selger hadde positiv kunnskap om at søppelet var brukt som fyllmasse. Under enhver omstendighet kan vi ikke se at selger hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om dette. Se igjen FinKN 2022-1086, hvor nemndas flertall (dissensen knyttet seg til unntak i forsikringsdekningen) uttalte at:

"Ifølge salgsdokumentene har selger eid boligen siden 1998, og han skal ha bodd der selv i nesten 10 år. Det er dokumentert at søppelet på tomten er fra selgers eiertid. Selger hadde følgelig ingen rimelig grunn til å være uvitende om forholdene."

Sekretariatet finner derfor at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Vi vil kort tilføye at bestemmelsen i avhl. § 3-7 er objektiv i den forstand at det ikke er avgjørende om årsaken til de mangelfulle opplysningene om søppelet var en ren forglemmelse fra selgers side, eller om årsaken var manglende forståelse for at forholdet var av betydning for kjøper. Se bl.a. FinKN 2013-153 og FinKN 2014-096.

Etter retts- og nemndspraksis er det selgeren (foretaket) som har bevisbyrden for at opplysningssvikten ikke ville virket inn på kjøpsavtalen, jf. bestemmelsens andre pkt. Foretakets bevisbyrde er ikke oppfylt i denne saken. Som i FinKN 2022-1086 vises det til oppryddingsarbeidenes omfang. Etter sekretariatets skjønner trekkes også forholdets art i retning av at innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Det er dermed grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 når det gjelder det nedgravde søppelet.

Nemnda har funnet saken bevismessig krevende. Slik saken er opplyst, er nemnda enig med sekretariatet i at det er mest sannsynlig at selger hadde positiv kunnskap om at søppelet var brukt som fyllmasse, og under enhver omstendighet kan ikke nemnda se at selger hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om dette. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Det tilføyes at det er avdekket betydelige mengder forurensede masser, og det er ikke

holdepunkter i sakens dokumenter for at selger ikke jevnlig fulgte opp grunnarbeidene i 1987. Det hadde vært en fordel for sakens opplysning om foretaket hadde fremlagt selgers kommentarer til foretaket, og ikke kun gjengitt disse, noe som er tillagt en viss vekt i bevisvurderingen.

Nemnda finner følgelig at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, og det foreligger etter nemndas skjønn en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 56 850 og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).