

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2015-166

4.5.2015

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Flere forhold – drenering – båtplass – avhl. §§ 3-8, 3-9 andre punktum, 4-9 og 4-19.

Et småbruk med bolighus i Lyngdal, oppført i 1970, ble solgt "som den er" for kr 2.550.000 og overtatt av kjøper 6.6.13. Selger hevdet at kjøper hadde vært på visning før salget, mens kjøper anførte å ha kjøpt boligen usett. Kjøper reklamerte etter overtakelsen over bl.a. sviktende drenering, fukt i kjellertak, råte, knust kjellervindu, samt uriktig opplysning om parkett og bredde på medfølgende båtplasser. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at manglene var påregnelige pga. boligens alder, og at utbedringskostnadene etter fradrag for standardheving ikke var vesentlige. For flere av forholdene ble det anført at kjøper hadde reklamert for sent. Når det gjaldt båtplassene, var det enighet om at det var gitt en uriktig opplysning om hvor brede disse var, men selskapet anførte at dette ikke hadde noen økonomisk eller praktisk betydning. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar for selskapet knyttet til båtplassene og parketten, og kjøper fikk således delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: drenering/fukt i kjeller: kr 188.651, råteskade: kr 132.063, knust kjellervindu, båtplass: verditap kr 250.000, parkett i stue: kr 22.918 og utgifter til takst: kr 10.000.

Finansklagenemnda Eierskifte bemerker:

Nemnda behandler først dreneringssvikten og fuktskadene i kjellertaket. Etter nemndas mening er det ikke reklamert for sent selv om det er noe mer enn tre måneder etter overtakelsen. Kjøperen kunne ikke ha oppdaget dreneringssvikten tidligere fordi selgeren bad om og fikk lov til å ha ting lagret i kjelleren. Når det er forhold på selgers side som har medført at forholdet ikke ble oppdaget tidligere, kan verken han eller selskapet påberope seg forsinket reklamasjon. Nemnda er imidlertid kommet til at de påberopte forhold ikke representerer noen mangler. Når kjøper ikke kunne oppdage forholdet pga. at selgers ting stod i kjelleren, kan det heller ikke legges til grunn at selger har vært kjent med dette. Det foreligger således ingen uriktige opplysninger og mangel etter avhl. § 3-8. Forholdene er imidlertid relevante ved en vurdering etter avhl. § 3-9 andre punktum som nemnda behandler avslutningsvis.

Når det gjelder råteskadene på det utvendige panel, er det også nemndas oppfatning at det er reklamert i tide; det kan ikke forventes at kjøper oppdager dette straks etter overtakelsen. Nemnda er imidlertid kommet til at det heller ikke på dette punkt foreligger noen opplysningsmangel. Det kan ikke legges til grunn at selgeren kjente til disse skadene og det er kjøperen som har tvilsrisikoen på dette punkt. Men også dette forhold vil være relevant ved en vurdering etter § 3-9 andre punktum.

Det er videre anført at et knust kjellervindu utgjør en mangel. Kjøper burde oppdaget dette nokså snart etter overtakelsen, men reklamerte først henimot ni måneder senere. Nemnda er enig med selskapet i at dette er for sent.

I boligsalgsrapporten er det opplyst at det er to båtplasser med bredde 2,8 meter og nemnda legger til grunn at det ikke bestrides at de bare er 2,5 meter brede. Dette er en uriktig opplysning og nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å anta at denne opplysningen ikke har virket inn på kjøpet

– noe selgeren bærer tvilsrisikoen for. På dette punkt foreligger det en opplysningsmangel, jf. avhl. § 3-8 og kjøperen har krav på prisavslag. Siden mangelen ikke kan utbedres, må prisavslaget settes skjønnsmessig. Det er innhentet takster om båtplassenes verdi som spriker betydelig. Nemnda legger til grunn at også en båtplass med 2,5 meters bredde har en stor verdi og for de fleste kjøpere vil det være tilstrekkelig. Prisavslaget settes til kr 30.000 pr. plass.

Det er videre reklamert over at det ikke er parkett under et teppe i stuen slik det er opplyst i salgsprospektet. Det er utvilsomt en uriktig opplysning og nemnda er av den oppfatning at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 også er oppfylt siden det ikke er opplysninger som tyder på annet. Det er innhentet en takst som viser at det vil koste ca. kr 23.000 å få lagt parkett. Det må imidlertid gjøres et betydelig aldersfradrag og nemnda setter prisavslaget til halvparten av kostnaden – kr 11.500.

Avslutningsvis nevner nemnda at den har vurdert om de påberopte forhold samlet medfører at eiendommen var i "vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med", jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er kommet til at det ikke er tilfellet. Det dreier seg om kjøp av en 43 år gammel bolig som er opplyst å ha en "nøktern standard" og interessenter er oppfordret til "grundig besiktigelse" gjerne sammen med en sakkyndig. Både dreneringssvik, fuktskader og råteskader i panelet er noe en kjøper må være forberedt på når han velger å kjøpe en slik eiendom usett.

Kjøper har også krevet erstatning for utgifter til takst. Siden taksten hovedsakelig dreier seg om feil som ikke utgjør kjøpsrettslige mangler, tas dette kravet bare til følge med kr 1.500 slik at samlet prisavslag og erstatning settes til kr 73.000.

Konklusjon: Kjøper gis delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Christian Fr. Wyller (leder), Thorunn Falkanger, Thalina Kofoed Skramstad, Anne Glæsel, Claus Listerud, Thomas Iversen og Ane-Køber Opstad.

Saken gjelder AmTrusts forståelse av avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-9 og 4-19 i forbindelse med krav om prisavslag etter kjøp av bolig i Lyngdal oppført i 1970.

I salgsprospektet ble det opplyst at boligen hadde en "*nøktern standard*".

Ved salget forelå verditakst fra takstmann S. Det fremgikk av denne at boligen hadde en "*vanlig enkel standard*", og eiendommens markedsverdi ble anslått til kr 2,5 mill.

Eiendommen ble solgt "*som den er*" for kr 2.550.000 ved kontrakt datert 25.4.13, og overtatt av kjøper 6.6.13.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over følgende forhold:

1. Dreneringssvikt
2. Fukt i kjellertak
3. Opplysningssvikt vedørende råteskade
4. Knust vindu i kjeller
5. Uriktig opplysning om båtplass
6. Uriktig opplysning om parkett under teppe i stua

I det følgende behandles forholdene hver for seg, den samlede vesentlighetsvurderingen omhandles i pkt. 7.

1. Dreneringssvikt

Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til problemer med drenering, eller fukt i kjelleren.

Kjøper sendte e-post til megler 28.9.13, hvor det fremgikk at kjøper etter overtakelsen hadde tatt kontakt med selger vedrørende fukt i kjeller.

Kjøper innhentet skaderapport fra byggmester H. Det fremgikk av rapporten at det etter fjerning av selgers eiendeler i kjelleren ble oppdaget betydelig med fukt på gulv og vegger som ikke var synlig før ryddingen. Det ble lagt til grunn at utvendig drenering måtte fornyes. Samlede utbedringskostnader tilknyttet drenering og fukt i kjellertak ble anslått til kr 188.651.

Selger forklarte at han mente at kjøper var klar over at det var litt fukt i kjelleren, og at han ikke hadde tilbakeholdt noen opplysninger.

Kjøper påpekte at han hadde kjøpt boligen usett, og at han derfor ikke hadde fått noen informasjon om fukt i kjelleren, og at han hadde gått ut ifra at opplysningene i salgsoppgaven var korrekte.

Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at kjøper burde ha oppdaget fukt i kjelleren tidligere, og at det var reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-9 og 4-19. Selskapet kunne uansett ikke se at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, eller at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet viste til at ifølge selger hadde kjøper blitt opplyst på visningen at det var fukt i kjeller. På bakgrunn av at dreneringen var 43 år gammel ved salget, var det ifølge selskapet heller ikke upåregnelig at dreneringen hadde sviktet.

Kjøper mente at det ikke hadde vært mulig å oppdage fukt i kjelleren på et tidligere tidspunkt, ettersom selger hadde lagret eiendeler i kjelleren en stund etter overtakelsen.

Selger opprettholdt at kjøper hadde sett boligen før bud ble inngitt.

Kjøper forklarte at han først hadde oppdaget vanninntrenging i kjelleren tidlig på høsten.

Selskapet anførte at dersom selger mot formodning hadde tilbakeholdt opplysninger om fukt i kjelleren hadde ikke dette virket inn på avtalen, og viste til dreneringens alder.

Kjøper klaget inn saken til sekretariatet for Finansklagenemnda. Det ble anført at selger hadde svart uriktig på spørsmål i egenerklæringsskjemaet.

Sekretariatet vurderte saken, og tilskrev selskapet. Når det gjaldt vurderingen av selgers opplysningsplikt, antok sekretariatet at siden kjøper hadde forklart at det ikke var mulig å oppdage fukt i kjelleren før selgers eiendeler ble fjernet, kunne det heller ikke legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til dette på avtaletidspunktet. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, viste sekretariatet til FinKN-2013-461 og 2013-540, og la til grunn at kun deler av utbedringskostnadene for dreneringssvikten kunne telle med i mangelsvurderingen.

Selskapet mente at kun kr 161.115 av utbedringskostnadene var relevante ved utbedring av dreneringen, og at det måtte gjøres et fradrag for standardheving på minst 80 % av kostnadene. Selskapet kunne ikke se at beløpet etter et slikt fradrag var tilstrekkelig stort til å kunne utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

2. Fukt i kjellertak

Kjøper sendte e-post til megler 28.9.13, hvor det fremgikk at kjøper etter overtakelsen hadde tatt kontakt med selger vedrørende fuktskader i kjellertaket.

Kjøper innhentet skaderapport fra byggmester H. Det fremgikk av rapporten at kjellerhimlingen var befengt med svelling og tilløp til muggdannelser som en følge av fuktvandringer i kjellergulv og yttervegger. Kostnader til utbedring inngikk i anslaget over utbedringskostnader til drenering.

Selskapet anførte at kjøper burde ha oppdaget fukt i kjelleren tidligere, og at det var reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-9 og 4-19. Selskapet kunne uansett ikke se at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, eller at det forelå en vesentlig mangel.

Ifølge kjøper hadde selger forklart at fuktmerker i kjellertaket var fra da boligen ble bygget.

Kjøper klaget inn saken til sekretariatet for Finansklagenemnda. Det ble anført at selger hadde svart uriktig på spørsmål i egenerklæringsskjemaet.

Sekretariatet vurderte saken, og tilskrev selskapet. Når det gjaldt vurderingen av selgers opplysningsplikt, kunne ikke sekretariatet se at det var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til fukt i kjellertaket. Sekretariatet var av den forståelse at fukten i kjellertaket hadde sammenheng med dreneringssvikten (pkt. 1), som etter sekretariatets vurdering kun delvis kunne telle med i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt.

3. Opplysningssvikt vedørende råteskade

I brev til selskapet 29.1.14 påpekte kjøper at det var malt over råde utvendig.

Kjøper klaget inn saken til sekretariatet for Finansklagenemnda. Det ble vist til sakens opplysninger, og kjøper opprettholdt at det forelå en mangel.

Kjøper fremla ny skaderapport fra byggmester H, hvor det fremgikk at utvendig kledning var påført sopp og råteskader som en følge av at kledningen var tettet med glava i nedre del.

Utbedringskostnader ble anslått til kr 132.063 inkl. mva.

Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent. Selskapet kunne uansett ikke se at det forelå noen mangel, og viste til at selger hadde forklart å ha skiftet ut to kledningsbord, men at dette ble gjort pga. sprekker i kledningsbordene. Selger hadde ikke kjent til råteskader. Selskapet kunne heller ikke se at utskifting av kledning var upåregnelig på bakgrunn av boligens alder. Et eventuelt standardhevingsfradrag måtte etter selskapets syn være 100 % av utbedringskostnadene.

Sekretariatet vurderte saken, og tilskrev selskapet. Sekretariatet fant ingen holdepunkter for at kjøper kunne ha oppdaget forholdet på et tidligere tidspunkt. Når det gjaldt vurderingen av selgers opplysningsplikt, fant sekretariatet ikke å kunne legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Ved vurderingen av om det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, var sekretariatet enige med selskapet i at kjøper måtte være forberedt på noe utbedring av kledningen pga. alderen, men råteskadene kjøper hadde oppdaget var etter sekretariatets syn av et større omfang enn det som var påregnelig. Sekretariatet var dermed av den oppfatning at forholdet var delvis relevant i vesentlighetsvurderingen.

Selskapet var av den oppfatning at det måtte gjøres et fradrag for standardheving på minst 80 % av utbedringskostnadene, og at beløpet etter et slikt fradrag ikke var tilstrekkelig stort til å kunne utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

4. Knust vindu i kjeller

I brev til selskapet datert 28.2.14 reklamerte kjøper over et knust kjellervindu.

Kjøper klaget inn saken til sekretariatet for Finansklagenemnda. Det ble vist til sakens opplysninger, og kjøper opprettholdt at det forelå en mangel.

Selskapet anførte at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og mente at kjøper burde ha oppdaget forholdet i forbindelse med overtakelsen av boligen.

Sekretariatet vurderte saken, og tilskrev selskapet. Sekretariatet var enige med selskapet i at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet bemerket at forholdet likevel helt

eller delvis kunne medtas i vurderingen av om det forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventning til boligens stand på avtaletidspunktet iht. avhl. § 3-9 andre punktum, jf. FinKN-2013-540.

Selskapet antok at kostnadene for dette forholdet var marginale, og ikke av større betydning for vesentlighetsvurderingen.

5. Uriktig opplysning om båtplass

I salgsprospektet ble det opplyst at det medfulgte to båtplasser i fellesanlegg.

I verditaksten fremgikk følgende opplysning:

Plassene med bryggeplass har en bredde på 2,8 m hver

Verdien av båtplassene ble i verditaksten anslått til kr 450.000.

I e-post til selskapet 6.12.13 bemerket kjøper at båtplassene var tinglyst med 2,5 meters bredde, ikke 2,8 meter som opplyst.

Kjøper fremla tinglyst erklæring, hvor det fremgikk at eiendommen hadde tinglyst rett til to båtfester på en annen eiendom, hver med en bredde på 2,5 meter. Kjøper bemerket at båtplassene var 2,5 meter minus plass for utligger, slik at det kun var plass til en jolle.

Kjøper fremla uttalelse fra takstmann V, som anslo at båtplassene hadde en verdi på ca. kr 50.000 hver.

Selskapet kontaktet takstmann S, som hadde utferdiget verditaksten, som hadde opplyst at verdien som var oppgitt for båtplassene i verditaksten var reell.

Kjøper fremla uttalelse fra takstmann S, hvor det fremgikk at verdien av hver båtplass ble vurdert til kr 100.000.

Selskapet fremla uttalelse fra takstmann S, hvor det fremgikk at den samlede markedsverdien til eiendommen fremdeles var 2,5 mill., som oppgitt i verditaksten.

Selskapet anførte at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet kunne uansett ikke se at forholdet utgjorde noen mangel. Ifølge selskapet, hadde takstmann S uttalt at en differanse på 30 cm i bredden ikke hadde betydning for verdien av båtplassene.

Kjøper klaget inn saken til sekretariatet for Finansklagenemnda. Det ble anført at selger hadde gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om båtplassene før salget, og at den tinglyste erklæringen burde ha vært med i salgsprospektet.

Sekretariatet vurderte saken, og tilskrev selskapet. Sekretariatet kunne ikke se at kjøper hadde reklamert for sent, og viste til at kjøper hadde forklart at båtplassene ikke ble tatt i bruk sommeren 2013. Sekretariatet var av den oppfatning at det var gitt en uriktig opplysning om båtplassenes bredde som måtte antas å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8.

Selskapet opprettholdt at opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen, og viste til at forskjellen i bredde ikke hadde betydning for bruken. Selskapet opplyste at det var flere båter som ville få plass i den aktuelle bredden. Selskapet viste videre til at forholdet ikke medførte noen forskjell i eiendommens markedsverdi, slik at et eventuelt forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd måtte settes til kr 0.

6. Uriktig opplysning om parkett under teppe i stua

I salgsprospektet ble det gitt følgende opplysning:

Selger opplyser om at det er parkett under teppet i stua.

Kjøper innhentet etter overtakelsen skaderapport fra byggmester H, hvor det fremgikk at det ikke ble lokalisert parkett under teppet i stua. Utbedringskostnader ble anslått til kr 22.918 inkl. mva.

Kjøper påpekte i e-post til selskapet 6.12.13 at det ikke var riktig at det var parkett under stueteppe.

Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at den uriktige opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd. Det ble vist til at parketten måtte antas å ha vært fra byggeåret, og at denne hadde utlevd sin levetid.

Kjøper klaget inn saken til sekretariatet for Finansklagenemnda. Det ble vist til sakens opplysninger, og kjøper opprettholdt at det forelå en mangel.

Sekretariatet vurderte saken, og tilskrev selskapet. Sekretariatet var av den forståelse at det ikke var uenighet om at opplysningen var uriktig. Sekretariatet fant det noe tvilsomt om den uriktige opplysningen hadde virket inn på avtalen, men bemerket at i henhold til tidligere nemndspraksis skulle innvirkningskriteriet vurderes samlet for alle forhold.

Selskapet opprettholdt at opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen, og viste til at det måtte gjøres et fradrag for standardheving. Beløpet sammenholdt med parkettens alder tilsa at forholdet ikke hadde hatt en innvirkning.

7. Samlet vesentlighetsvurdering

Selskapet var av den oppfatning at forholdene samlet sett ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at boligen var oppført i 1970 uten at det var opplyst om noen oppgraderinger eller fornyelser siden byggeåret, og at kjøper måtte regne med kostnader til nødvendige reparasjoner og oppgraderinger. Selskapet anførte at det måtte gjøres fradrag for standardheving før vesentlighetsvurderingen, og at kostnadene etter et slikt fradrag ikke var vesentlige. Det ble vist til lagmannsrettspraksis til støtte for et slikt syn.

Sekretariatet var av den oppfatning at forholdene kjøper hadde reklamert over delvis kunne telle med i vesentlighetsvurderingen, og at det etter en samlet vurdering kunne foreligge et vesentlig avvik fra kjøpers forventning til boligens standard. Sekretariatet var av den oppfatning at et standardhevingsfradrag ikke skulle foretas før den kvantitative vesentlighetsvurderingen.

Finansklagenemnda Eierskifte bes ta stilling til om forholdene ovenfor kan medføre mangelsansvar for selskapet. I så tilfelle bes nemnda vurdere størrelsen på kjøpers krav om prisavslag mot selskapet.

Tidligere uttalelser:

2013-461 2013-540 2014-097 2014-234 2014-523 2015-041