

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-431

25.7.2017

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

En enebolig i Skedsmo fra 1976 ble solgt som den er for kr 5,52 mill., og overtatt av kjøper den 4.5.16. Før overtakelsen ble kjøper informert av leietaker om fuktproblemer på badet nede i hybelen, og etter overtakelsen avdekket kjøper flere forhold, bl.a. at et av badene var eldre enn opplyst, sprekker i grunnmur, for lavt rekkverk på balkong og veranda m.m. På den bakgrunn reklamerte kjøper til selskapet og anførte at selger hadde forsømt sin opplysningsplikt, samt at forholdene samlet sett medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet. Selskapet avviste imidlertid ansvar da selger ikke hadde kunnskap om de anførte forhold. Videre viste selskapet til at det måtte anses innenfor det påregnelige med utbedringer og reparasjoner på flere av de aktuelle bygningsdelene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga dermed selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader for bad kr 27.500, veranda og balkong kr 37.500, sprekker i grunnmur kr 18.750, vinduer kr 25.000, fukt i underetasjen kr 225.000, rigg og drift kr 26.700, takstkostnader kr 19.500.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Følgende forhold er påberopt som mangler:

1. Bad
2. Veranda og balkong
3. Sprekker i grunnmur bod
4. Vinduer
5. Fukt i underetasjen

Generelt om boligen og salget

Eiendommen ble solgt som den var for kr 5,52 mill. ved kjøpekontrakt datert den 8.3.16. Overtakelse fant sted den 4.5.16. Boligens byggeår ble opplyst å være 1976.

I prospektet ble det opplyst at boligen var godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje samt at den var blitt pusset opp i de senere årene.

I forbindelse med salget, ble det innhentet en verdi- og lånetakst. Det ble her gjort et fradrag for elde og slitasje på kr 450.000. I egenerklæringen, opplyste selger å ha eid boligen i 10 år.

Det følger av forsikringsvilkårenes pkt. II bokstav J at:

Eierskifteforsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger mellom partene, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen, og løper deretter ut den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

Forsikringen dekker de forhold som konstateres i forsikringstiden.

1. Bad

I verdi- og lånetaksten ble følgende opplyst om badet i underetasjen:

Flislagt bad med varmekabler i gulvet (...). Sluk fra byggeår uten klemt funksjon i sluket. Alder på badet er ukjent. Det ble ikke indikert unormale høye fuktverdier ved fuktsøk på befaringsdagen.

...

Det oppfordres til oppsett av dusjkabinett ved videre bruk av badet.

I egenerklæringsskjemaet ble det krysset av for "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad, og det ble utdypet med:

Nytt bad i hybel og kjeller.

Det ble videre presisert at det var blitt gjort:

Full oppussing fra bunn. Flismester fra L og S Rørleggerservice.

Selger bekreftet også at tettesjikt/membran/sluk var blitt oppgradert/fornyset av faglærte, med en presisering om at:

Alt ble lagt på nytt

Kjøpers bud på eiendommen ble akseptert den 9.2.16.

Den 23.2.16 tok kjøper kontakt med leietaker av utleiedelen på SMS med forespørsel om forlengelse av leieforholdet. Leietaker ønsket imidlertid å flytte pga. standarden på leiligheten, og bemerket i den forbindelse at det var en del fukt der grunnet dårlig drenering. I senere SMS-er presiserte imidlertid leietaker at hun var usikker på om det kunne kalles en fukt/råteskade.

Følgende fremgikk av kjøpekontraktens pkt. 10:

Da det har vært forvirringer rundt informasjon via leietaker per sms/telefon har selger og kjøper blitt enige om følgende punkter, etter kjøpers ønske:

- Selger hadde takstmann som hadde med seg fuktmåler og som ikke har bemerket noe på badene.
- Selger vet ikke om noen fuktskader utøver det som er bemerket i egenerklæringen.
- Hybel ble pusset opp for 8 år siden. Nytt bad og nytt gulv. Erstattet da byggeplate som hadde delvis løsnet etter 30 år. Samtidig ble det satt på grunnmurspapp og nytt panel for å gjøre boligen mer tidsriktig.
- Det ble også pusset opp i gangen for å modernisere denne på tilsvarende måte. Dette er å anse som normalt vedlikehold i et hus slik selger ser det.
- Opplysningene som leietaker kommer med vedrørende råte og fukt bak veggene, og ny påsatt plate over disse veggene, medfører ikke riktighet.

Etter overtakelsen innhentet kjøper en skaderapport, datert 25.8.16, hvor det ble bemerket følgende om badet:

Badet synes å være minst 10-15 år gammelt, ikke nytt slik det står i egenerklæringen. I taksten står det alder ukjent.

Ved inspeksjon i sluk er det ingen klemfunksjon til sluket, dette kan medføre til fuktvandring i gulvkonstruksjonen. Det er ikke mulig å registrere om det er membran i gulvet.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 27.500 inkl. mva., som inkluderte nytt sluk, ny membran og nye fliser på gulvet.

Kjøper har anført at det foreligger en opplysningssvikt som gir grunnlag for mangelsansvar for selger ettersom badet er eldre enn opplyst, samt at selger ikke informerte om fuktproblematikken jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Selskapet har anført at forholdet knyttet til badet falt utenfor forsikringsdekningen ettersom det ble avdekket før overtakelse. Selskapet har videre anført at det uansett ikke foreligger noen mangel, og i hovedsak vist til at selger har forklart at det aldri har vært fukt på badet, og at opplysningen i egenerklæringen kun var et uttrykk for selger subjektive oppfatning.

2. Veranda og balkong

Under pkt. "VEDLIKEHOLD/TILSTAND" i salgsprospektet, ble det opplyst at verandaen hadde fått nye terrassebord med overflatebehandling i 2012/2013.

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst om følgende:

Utgang fra stue til veranda på ca. 30 m². Trekonstruksjon.

Utgang fra soverom til balkong på ca. 19 m². Betongdekke.

Påkostninger:

Nye terrassebord med overflatebehandling i 2012/2013 iht. eiers opplysninger.

Etter overtakelsen innhentet kjøper en takstrapport, hvor det fremgikk at rekkverket på terrassen kun var 69 cm høyt, mens forskriftskravet var 90 cm. Det ble videre påpekt at rekkverk på balkongen var 88,5 cm, og måtte forankres bedre, samt at avrenningen var mangelfull.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 37.500 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsgrunnlag etter avhl. § 3-7, og vist til at både selger og selgers takstmann måtte ha kjent til at rekkverket var for lavt. Videre måtte selger også ha kjent til at vann la seg mot husveggen på balkongen.

Selskapet har anført at både høyden på rekkverket og tilstanden på balkongen må ha vært synlig på visning, og at selger uansett ikke var kjent med at rekkverket var for lavt. Videre kunne ikke selskapet se at innvirkningskriteriet var oppfylt da det var påregnelig med utskifting på grunn av alder, jf. avhl. § 3-7.

3. Sprekker i grunnmur bod

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst om at det var:

Yttervegger i Leca utvendige fasade i pusset utførelse. Etasjeskille i antatt betong og grunnmur i Leca. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser.

I egenerklæringen opplyste selger om sprekker i mur, men ga samtidig opplysning om at dette gjaldt mur i garasje.

Etter overtakelsen innhentet kjøper en takstrapport, hvor det ble påpekt setningsskade på sydvestre hjørne av boligen, samt saltutslag på veggen.

Utbedringskostnader ble estimert til kr 18.750 inkl. mva.

Kjøper anførte at forholdet skulle inntas i den samlede vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har presisert at selger ikke kjente til sprekke i grunnmuren, og at det derfor ikke forelå mangelsgrunnlag etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

4. Vinduer

Under pkt. "VEDLIKEHOLD/TILSTAND" i salgsprospektet ble det opplyst at boligen hadde malte vinduer med isolerglass fra 2010.

I verdi- og lånetaksten ble det bemerket at boligen hadde:

Malte vinduer med isolerglass ca. 2010.

Malte vinduer med isolerglass, ukjent alder.

Etter overtakelsen innhentet kjøper en takstrapport, hvor det fremgikk at vinduene i soverom var fra byggeåret, og at to av vinduene ikke kunne åpnes.

Utbedringskostnadene ble antatt å utgjøre kr 25.000 inkl. mva.

Kjøper har anført at selger kjente eller måtte kjenne til feilene ved vinduene og at det således foreligger mangelsgrunnlag etter avhl. § 3-7.

Selskapet har avvist ansvar og vist til at selger benektet kjennskap til feil ved vinduene, og uansett kunne ikke innvirkningskriteriet anses oppfylt da det var påregnelig med utskiftning grunnet alder.

5. Fukt i underetasjen

I verdi- og lånetaksten ble det presisert at:

Drenering samt fuktsikring er fra byggeår. Dreneringens tilstand videre under grunn er ukjent før undertegnende.

I egenerklæringen svarte selger "ja" på selskapets spørsmål om kjennskap til fukt i underetasjen, med følgende tilleggssopplysning:

Fuktmerker i kjeller, Er tørt nå

Etter overtakelsen innhentet kjøper en takstrapport, hvor det ble påvist fuktskader på grunnmur som en følge av mangelfull drenering, fuktsikring og utilstrekkelig fall.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 225.000 inkl. mva.

Kjøper har anført mangel etter både avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har i den forbindelse vist til at opplysningen gitt i egenerklæringsskjemaet om at kjelleren var tørr, var uriktig. Uansett hadde selger gitt mangelfulle opplysninger da det var lite trolig at fuktproblemet først hadde oppstått etter overtakelsen.

Selskapet har avvist ansvar under henvisning til at selger verken kjente eller måtte kjenne til fuktproblematikken utover det som det ble opplyst om egenerklæringen. Uansett var innvirkningskriteriet ikke oppfylt da det var påregnelig med utskifting av dreneringen grunnet alder.

6. Samlet vesentlighetsvurdering, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har anført at forholdene samlet sett utgjør et vesentlig avvik fra forventbar stand jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har vist til at utbedringskostnadene inkludert utgifter til takst utgjør 6,88 % av kjøpesummen. Hva angår det kvalitative vilkåret, har kjøper anført at det var forventbart at boligen var i god stand sett hen til den høye salgssummen for området.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsgrunnlag etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i den forbindelse vist til at sett hen til alderen på boligen var det påregnelig med kostnader til reparasjoner og oppgraderinger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser for det første spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter bestemmelsene foreligger en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller dersom eiendommen ikke svarer til opplysninger som er gitt av selger eller i salgsdokumentasjonen. Det er videre et vilkår for at det skal foreligge en mangel, at en kan gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. Nemnda bemerker at det er kjøperen som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til de relevante forholdene ved eiendommen.

I verdi- og lånetaksten var badet i hybeldelen oppgitt å ha sluk fra byggeår uten klempt funksjon i sluket, og det ble angitt at alderen på badet var ukjent. Videre fremgikk det at det ikke ble indikert unormale høye fuktverdier ved fuktsøk. Takstmannen oppfordret til å bruke dusjkabinett i badet. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet angitt at han hadde eid boligen i 10 år. Badet i hybelen ble opplyst å være nytt, samt at det var foretatt "(f)ull oppussing fra bunn".

Nemnda bemerker at det i salgsdokumentasjonen er gitt motstridende opplysninger om badet i hybelen, men opplysningene som fremgår av verdi- og lånetaksten fremstår som korrekte. Hva gjelder alderen på badet, har kjøper etter nemndas syn akseptert at badet var åtte år gammelt ved kjøpekontraktens punkt 10. En naturlig fortolkning av punkt 10 er, etter nemndas skjønn, at badet ble pusset opp sammen med hybelen for åtte år siden på kontraktstidspunktet. Slik saken er opplyst, er det ikke sannsynliggjort at badet er eldre enn dette. Slukets tilstand var det opplyst om i verdi- og lånetaksten, og dette forholdet kan ikke påberopes som en mangel.

Nemnda kan ikke se at det for badets vedkommende foreligger en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Det er også anført som en mangel at rekkverkshøyden på verandaen er 21 cm for lav, samt at rekkverket på balkongen er 1,5 cm for lavt, i tillegg til at det må forankres bedre. Videre er det anført at kjøper skulle ha opplyst om at vann la seg mot husveggen på balkongen. Slik nemnda ser det, er det ikke konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at høyden på rekkverkene var forskriftsstridige. Når det gjelder det løse rekkverket på balkongen, legger nemnda til grunn at dette var et forhold som selger måtte kjenne til, selv om det er noe uklart hvor løst rekkverket var. Ut fra de foreliggende opplysningene kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort et slikt omfang av vannansamling på balkongen at det forelå opplysningsplikt om dette. Uansett kan nemnda ikke se at de nevnte forhold kan ha virket inn på avtalen ut fra alderen på verandaen og balkongen samt utbedringskostnadenes størrelse.

Når det gjelder sprekker i grunnmuren i boden og fukt i underetasjen, kan nemnda ikke se at det er konkrete holdepunkter for at selgeren kjente eller måtte kjenne til disse forholdene eller at det er gitt uriktige opplysninger. Hva gjelder fukt i underetasjen, bemerker nemnda at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at dreneringen var fra byggeåret samt at det var fuktmerker i kjelleren. Den nevnte SMS-korrespondansen mellom kjøper og hybelens leietaker, finner nemnda ikke å kunne tillegge nevneverdig vekt. Det er uklart hva som faktisk anføres i meldingene, og leietakeren trekker også etter hvert i stor grad tilbake tidligere påstander. Det foreligger følgelig ikke en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Hva gjelder vinduene som ikke lot seg åpne og lukke, måtte selger, slik nemnda ser det, kjenne til dette forholdet. Dette var et forhold som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplyst selv om vinduene var av eldre dato, jf. avhl. § 3-7. Kostnadene til å utbedre dette forholdet utgjør kr 25.000. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor det særlig er lagt vekt på kostnadenes størrelse og vinduenes alder, kan det etter nemndas skjønn ikke legges til grunn at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke er gitt. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er deretter om boligen var i vesentlig dårligere stand enn det som var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Det tas i vesentlighetsvurderingen vanligvis utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Ut fra de opplysninger som er innhentet av kjøper, utgjør utbedringskostnadene omkring kr 380.000. Dette utgjør 6,88 % av kjøpesummen, og det kvantitative kravet er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative kravet, bemerker nemnda at dette må vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, bygningsdelenes alder, vedlikehold og boligens fysiske tilstand for øvrig. Boligen er oppført i 1976. Det var ved salget utarbeidet en verdi- og lånetakst, og altså ingen tilstandsrapport. I verdi- og lånetaksten var det blant annet opplyst at dreneringen var fra byggeåret og at tilstanden under grunnen var ukjent for takstmannen. Det var også opplyst om at sluket i badet i hybelen var fra byggeåret og uten klemt funksjon i sluket. Slik nemnda ser det, er utbedringskostnadene i den foreliggende saken i all hovedsak knyttet til forhold hvor det var gitt risikoopplysninger ved salget og/eller bygningsdeler hvor det er påregnelig med utgifter til vedlikehold ut fra deres alder. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Paal Bjønness (forbrukerrepresentant) og Ingebjørg Kiil (forbrukerrepresentant).