

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-540

15.9.2017

Protector Forsikring ASA

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

Steinsprang — utettheter ved ark — avhl. §§ 2-4, 3-7, og 3-9 andre punktum.

Del av tomannsbolig i Bergen oppført i 1994 ble solgt "som den er" for kr 8,8 mill. ved kjøpekontrakt av 24.6.15. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje ved boligens ark, og senere at stein løsnet fra en fjellskjæring bak boligen. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om steinsprang bak boligen, og at forholdene samlet sett medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet. Selskapet avviste kjøpers krav, og anførte at kravet knyttet til boligens ark var bortfalt som følge av passivitet, og at det forøvrig verken forelå noen opplysningssvikt eller et vesentlig avvik fra det forventbare. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: steinsprang kr 771.625, utettheter ved ark kr 106.623, samt forsinkelsesrente.

Saken gjelder

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av steinsprang bak boligen og utettheter ved ark er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er oppført i 1994, og det ble i verdi- og lånetaksten bemerket at standarden var god med normal brukslitasje. Om tomten ble det opplyst:

Felles eiet tom på 548,1 m²

Tomten ligger i et skrånende terreng med terrengfall mot boligen.

Vedrørende taktekkingen ble det opplyst at:

Taket er tekket med betongtakstein. Mindre del av takarealet er tekket med båndtekking.

Taktekking er befart fra bakkenivå, lekter og sutak/papp er ikke kontrollert

Eier opplyser, følgende arbeid ble utført av F Blikk i 2013:

Montert nytt plattlodd på pipe

Pipe slemmet med ett strør grå Heydi sementslem 3 halvstein lappen inn

Renset og malt båndtekket med bengalakk.

Vedrørende vinduene i boligens ark ble det presisert at:

Nytt åpningsvindu montert på kontor i 3. etasje. Vinduet ble levert og montert av J G Vindusfabrikk AS.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for "JA" på spørsmål om:

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade

I oppfølgingsspørsmålet bekreftet selger at det var blitt utført arbeider på taket/fasaden med følgende presisering:

F Blikk og JG Vindusfabrikk AS

...

Tak vår 2013. Vindu 2014.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,8 mill. ved kjøpekontrakt av 24.6.15, og overtatt av kjøper den 20.7.15.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje gjennom vindu på arken i etasjen over stuen. Kjøper reklamerte til selskapet den 3.12.15.

Kjøper innhentet en takstrappport hvor følgende fremgikk:

I selgers egenerklæring er det opplyst om tidligere lekkasjer fra tak. Nærmere bestemt skal dette være lekkasje ved pipen.

F Blikk skiftet/utbedret derfor beslag ved rundt pipen i 2013. Undertegnede vurderer det slik at lekkasjer ved vindu i ark har ingen sammenheng med tidligere lekkasjer ved pipen.

Videre er det opplyst i egenerklæring at vindu i ark ble skiftet av JG høsten 2014.

...

Det har oppstått lekkasjer ved vinduer i ark på grunn av flere dårlige og ufagmessige detaljer på kledning rundt vinduer i ark. I tillegg er det korrosjoner og skader på båndteking på taket til arken. Det er fare for skader på underliggende tak/konstruksjoner, men dette lar seg ikke kontrollere uten at selve tekingen demonteres.

For å oppnå varig tett løsning må både takteking og beslag over/under vinduer skiftes.

F Blikk har gitt pristilbud på ovennevnte arbeider på kr 106 626,- inkl. mva.

B A har gitt tilbud på tilsvarende arbeider på kr 106 500,- inkl. mva. I tillegg er det gitt et alternativt tilbud på kr 56 500,- der båndteking rives og erstattes med Sarnafil (folie).

Tilbudene gjelder reparasjon av hele arken, dette innebærer at kostnadene skal fordeles på to boenheter.

Kjøper avdekket også steinsprang fra en fjellskjæring bak boligen. Ved en anledning falt det ned en stor stein i nærheten av boligens inngangsparti, i tillegg til at det sporadisk har falt ned mindre steiner. Reklamasjon over dette forholdet ble fremsatt den 15.8.16.

Det ble innhentet en vurdering hvor det ble bemerket at det var:

Usikret mekanisk behandlet vegg bak hus

Har vært bearbeidet med sprengning, men med ufullstendig rensk

Større partier henger løse - veg fremstår som usikret

Det ble samtidig gitt et tilbud på utbedring på kr 771.625 inkl. mva.

Spesifisert reklamasjon ble fremsatt ovenfor selskapet den 15.2.17 med krav om prisavslag tilsvarende de totale utbedringskostnader på kr 878.248, og med tillegg av forsinkelsesrente beregnet f.o.m. 17.3.17.

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om steinsprang, jf. avhl. § 3-7, og at utetthetene i arket sammen med steinsprang medfører at det foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet var av den oppfatning at kravet som gjaldt utetthetene på ark var bortfalt som følge av passivitet ettersom det gikk 14 måneder mellom nøytral og spesifisert reklamasjon. Det ble i tillegg bestridt at selger kjente eller måtte kjenne til problemene med fjellet bak huset, og at forholdene verken alene eller samlet sett utgjorde et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. §3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda kan ikke se at det er konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til faren for steinsprang, jf. avhl. § 3-7. I samsvar med nemndas uttalelse i FinKN-2016-446 bemerker nemnda at det i uttrykket "*måtte kjenne til*" i avhl. § 3-7 ligger et krav om at selgeren, dersom han ikke kjente til forholdet, ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende. Det bemerkes i denne forbindelse at det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger slik kunnskap på selgers hånd. Slik saken er opplyst, må det legges til grunn at det ikke hadde vært utrasing i selgers eiertid, og på denne bakgrunn kan ikke nemnda se at han måtte skjønne at det kunne komme til å skje. Etter nemndas skjønn, er det heller ikke konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var utettheter i arken. Det foreligger etter dette ingen opplysningsmangel.

Ved spørsmålet om det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, Nygaard, Sogn, Skramstad, Kvalshaug, van der Lagen-Larsen og Asak Oftedahl, bemerker at hva gjelder steinspranget, er det på det rene at skadene oppsto etter at risikoen var gått over på kjøperen, jf. avhl. § 2-4. Det fremgår av sakens dokumenter at det første steinspranget ble oppdaget av kjøperne i august 2016, mens boligen ble overtatt i juli 2015. Slik saken er dokumentert for nemnda, er det ikke sannsynliggjort at skaden skyldtes latente svakheter ved den solgte eiendommen. Det foreligger etter flertallets syn ikke noe mangelsansvar for selgeren etter avhl. § 3-9 andre punktum, selv om utbedringskostnadene er betydelige. Hva gjelder arken, kan ikke flertallet se at dette forholdet alene kan medføre at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet finner det da ikke nødvendig å ta stilling til om dette kravet er bortfalt på grunn av passivitet.

Mindretallet, Sørli, er av den oppfatning at avvikene medfører at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. I vurderingen fra den sakkyndige som har utarbeidet pristilbud for sikring av fjellveggen, konkluderes det med at det dreier seg om en mekanisk behandlet vegg bak huset. Det er blant annet opplyst at fjellveggen "*har vært bearbeidet med sprengning, men med ufullstendig rensk. Større partier henger løse – vegg fremstår som usikret.*"

Mindretallet er av den oppfatning at vurderingene til den sakkyndige med fordel kunne vært utdypet mer. Mindretallet er likevel av den oppfatning at vurderingen i tilstrekkelig grad dokumenterer at de sikringstiltak som ble utført ved opparbeidelse av tomten i 1994 ikke var tilfredsstillende, ut fra den kunnskap man må forvente at fagfolk hadde om sikringstiltak av rasfarlige fjellvegger på den tiden. Bildene av huset og omgivelsene viser med tydelighet at årsaken til at det eksisterer en relativt høy loddrett fjellvegg på tomten, er at man ved opparbeidelse av tomten har sprengt ut plass til huset i skråningen. Etter mindretallets syn er det grunn til å ha større forventninger til at en opparbeidet fjellvegg er trygg, sammenlignet med naturlige skrenter/fjellvegger.

Mindretallet konkluderer derfor med at den mangelfullt sikrede fjellveggen utgjør en latent svakhet som, ut fra alvorlighetsgraden og de høye utbedringskostnader, utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand. For øvrig er mindretallet da også av den oppfatning at utettheten på taket utgjør et avvik som må subsumeres inn under avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).