

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-589

12.10.2017

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – mus/rotter – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Lørenskog kommune oppført i 1954 ble den 25.6.14 solgt "som den er" for kr 5 mill. Det ble opplyst at boligen var ombygget i 1994, 2000 og 2003, og at den fremsto som godt vedlikeholdt. Selger opplyste i egenerklæringen at de hadde hatt mus på loftet i 2009. Etter overtakelsen ble det avdekket en rekke forhold ved eiendommen, bl.a. omfattende museskader, råteskader, feil ved el-anlegg, m.m. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side og at forholdene samlet sett medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet. Selskapet avviste imidlertid kjøpers krav under henvisning til at selger ikke hadde kjent til de anførte forhold. Videre var selskapet av den oppfatning at de anførte forhold ikke utgjorde noe vesentlig avvik fra forventbar stand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 565.778.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring. De påberopte manglene er:

1. Mus/skadedyr
2. Råteskader og bæring
3. Manglende byggesøknad for tilbygg
4. Feil ved el-anlegg

Generelt om boligen og salget

I følge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 5.000.000 ved kjøpekontrakt datert 25.6.14, og iht. kontrakten overtatt av kjøper 15.8.14.

Hva gjelder boligens byggeår ble det opplyst følgende i prospektet:

Det opprinnelige byggeåret er 1954, men boligen har i senere tid blitt bygget om og bygget ut i 1994, 2000 og 2003.

Under punktet "*Innhold*" ble det bl.a. opplyst følgende:

Boligen har en god planløsning og har blitt påkostet i den senere tid. Dette er en bolig som fremstår som godt vedlikeholdt og har moderne og tidsriktige farger som går igjen i hele boligen, og kan derfor anses som "innflytningsklar"

Videre ble det opplyst følgende under punktet "*Vedlikehold/tilstand*":

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, og holder en normal god standard på de fleste områder.

I verdi- og lånetaksten ble det foretatt et fradrag for alder og slitasje på kr 650.000 i beregningen av boligens tekniske verdi. I selgers egenerklæring ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 1994.

1. Mus/skadedyr.

I selgers egenerklæring ble det krysset av for "ja" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen for eksempel rotter, mur, maur eller lignende?

Selger opplyste følgende i kommentarfeltet til spørsmålet:

Hatt mus på loftet i 2009

I forbindelse med at kjøper skulle etablere en ny trapp fra stue til kjeller, ble det avdekket skader etter mus. Det ble innhentet en skaderapport utarbeidet av takstmann R, hvor det bl.a. fremgikk at det var avdekket mye muselort, at isolasjonen var benyttet som reir, det ble funnet rotteavføring, og et stort hull mellom garasjen og inn til krypkjeller ga fri adgang til rotter og mus inn i bjelkelaget. Utbedringskostnadene ble i rapporten estimert til kr 257.147,50 inkl. mva., men da også inkludert andre forhold, bl.a. el-feil og byggesøknad for inngangsparti og omregulering av kjeller. Det ble senere fremlagt ny rapport som anga utbedringskostnader på kr 228.231,25, som også inkluderte andre forhold.

Selskapet fremla notat etter telefonsamtale med selger:

Hadde mus på loftet i 2009, prøvde en del tiltak, men endte opp med at det fungerende tiltak var musegift ute. Hadde hund, når de hadde mus på loftet reagerte hunden veldig, de kunne da også høre musene på loftet. Hunden reagerte aldri tidligere eller senere. I henhold til rapport fra Anticimex kan angrepet være veldig gammelt. Selger har aldri åpnet opp den gamle delen av gulvet, aldri hørt noe, aldri merket noe. Hadde de kjent til dette den gangen de bygde på i 1999 hadde de naturligvis tatt tak i det.

Kjøper har anført at selger har brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble anført at selger etter overtakelse skulle ha innrømmet å ha funnet en mus et annet sted i huset enn på loftet, og at dette ikke ble opplyst om i egenerklæringen.

Kjøper fremsatte krav mot selskapet på kr 334.628, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har anført at det ikke ble gitt mangelfulle opplysninger om forekomst av mus, jf. avhl. § 3-7, og har vist til opplysningene selger ga i egenerklæringen.

2. Råteskader og bæring

Kjøper avdekket råteskader i bærebjelkelag rundt peisen i stuen da han undersøkte muligheten for nytt trappeløp i stue. I rapport fra takstmann R ble det uttalt følgende om råteskaden:

Bjelken er ikke svekket, og krever ingen utbedring, men i tillegg vil bjelken bli fjernet i forbindelse med at det etableres nytt trappeløp.

Etter dette gjorde kjøper takstmann oppmerksom på bæringen i overgangen mellom gammel og ny del av boligen, og takstmann R foretok en ny befaring. Takstmann R uttalte bl.a. følgende:

Eier hadde på befaringstidspunktet avdekket søyle i stue, fjernet gulv i vindfang- og bjelkelag på alle soverom, og i gangen. Søyle i stue er hugget til, og har ikke riktig dimensjon opp mot byggemeldingen, og stenderne er heller ikke limt- skrudd til hverandre. Limtredrager på loftet hviler på denne søyle, og det er ikke full kontakt mellom limtredrager, og søyle. (...) På soverommet var det ikke understøttelse for søyle og veggene var kledd av. Ved avholdt befaring var det leca i alle rom, men eier opplyser at det var mye fukt i grunnen, og at flere av gulvbjelkene var råtne (bilder mottatt). Det er også skade på bunnsvill mot terrassen.

De totale utbedringskostnadene ble estimert til kr 228.231,25 inkl. mva., men da inkludert ytterligere museskader, sluk på badet, utvendige arbeider og elektrisk.

I selgers forklaring til selskapet ble det opplyst at det ved tilbygg i 1999 ble lagt en limtretrager på loftet for å bære tilbygget og at det ikke ble utført endringer på denne siden 1999, eller at de hadde opplevd problemer ved store snølaste på tak. Videre opplyste selger bl.a. at de åpnet vegg mellom stue og kjøkken i 2012, og at det i 1994 ble benyttet snekker og statiker for å beregne bæring for nytt tak.

Kjøper har anført at selger har brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at det under parkettgulvet ble avdekket avretningsmasse, og kjøper anser det som sannsynlig at selger også måtte kjenne til svakheter i konstruksjonen.

Selskapet har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til selgers forklaringer, samt at selger ikke hadde fått tilbakemelding fra snekkere om råteskader i forbindelse med de ulike ombygginger og tilbygg som ble foretatt i selgers eiertid.

3. Manglende byggesøknad for tilbygg

I selgers egenerklæring ble det krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til manglende tillatelser eller ferdigattest, med følgende kommentar:

Må søke bruksendring for kjellerstue

Videre ble det opplyst i salgsdokumentasjonen at boligen ble påbygget i 2003.

Etter å ha vært i kontakt med Lørenskog kommune oppdaget kjøper at selger søkte om bruksendring i 2012 fra boder til bruksareal og fikk avslag på dette.

Det hitsettes fra kommunens brev til selger datert 16.4.12:

Det innsendte materialet er for ufullstendig til at kommunen skal kunne ta stilling til tiltaket. Søknaden avvises som ubehandlet.

I takst utført av takstmann R ble det påpekt at kjellerstue og soverom i ny del oppfylte krav til rom for varig oppholdsrom, men at det måtte søkes til kommunen om omregulering av rommene. Kostnadene for kjellerrom ble estimert til kr 25.000 inkl. mva., og kr 35.000 for ettersøking vedrørende tilbygg gang- og bad i 1. etasje.

Selger har forklart til selskapet at han var sikker på at alt var i orden hos kommunen. Selger har bl.a. forklart at rørlegger som utførte baderommet i det nye tilbygget fylte ut en sanitærmelding og at de signerte på et nytt kart. Videre har selger opplyst at han fikk signaturer fra naboer og at han fikk muntlig tilsagn om at byggingen kunne iverksettes etter 2-3 uker dersom han ikke hørte noe.

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Hva gjelder bruksendring av kjeller har kjøper vist til at selger forsøkte å gjøre dette i 2012, men fikk avslag. Dette har ikke selger opplyst om. Hva gjelder tilbygget, er det vist til at tiltaket er søknadspliktig og at det ikke fremkommer av dokumenter hos kommunen at dette ble gjort i 2003.

Det ble fremmet krav om prisavslag lik kostnadene for å få bruksendring og godkjenning på plass pålydende kr 60.000 jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har anført at selger ikke har brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til selgers egenerklæring hvor det ble opplyst at det måtte søkes bruksendring av kjelleren og at kommunen ikke hadde behandlet tidligere søknad, men avvist den som følge av at den var mangelfull. I forhold til tilbygget har selskapet vist til selgers forklaring og at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at tiltaket ikke er søkt, samt hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig for å få det godkjent.

4. Feil ved el-anlegg

I prospektet under punktet "*Vedlikehold/tilstand*" ble det bl.a. opplyst følgende:

Det elektriske anlegget er oppgradert i 2012

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst følgende vedrørende el-anlegget:

Det er montert utelys i fasade. Sikringsskapet er plassert i kott med automatsikringer på alle kurser. Hovedkurs på 50 ampere.

Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en el sjekk på eldre anlegg.

Påkostninger: Sikringsskapet ble byttet ut i 2012 iht. eier og det foreligger samsvarserklæring fra 2012.

I selgers egenerklæring ble det krysset av for "*ja*" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider ved el-anlegg og andre installasjoner?

Selger ga følgende kommentar til avkrysningen:

Byttet sikringsskap i 2012.

Videre opplyste selger at arbeidet ble utført av firma E Elektro og at samsvarserklæring lå i sikringsskapet. Videre ble det krysset av for "*ja*" på spørsmål om kjennskap til el-kontroll, og henvist til informasjon fra tidligere spørsmål vedørende el-anlegg.

Kjøper innhentet etter overtakelsen el-takst utført av firma M hvor det ble avdekket feil ved flere el-komponenter i huset, bl.a. downlights og kjellerstue. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 80.400.

I sin kommentar til selskapet avviste selger kjennskap til feil ved el-anlegget.

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist at flere av arbeidene bærer preg av ufagmessighet, og at arbeidene ble utført i selgers eiertid. Selger har således ikke noe rimelig grunn til å være uvitende om forholdet.

Det ble fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene pålydende kr 80.400 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-7. Det er bl.a. vist til selgers forklaring om at downlightsene ble montert av elektriker og en slik installasjon ikke var uvanlig på begynnelsen av 2000-tallet. Videre er det vist til kjøpers fagbakgrunn og at deler av avvikene var synlige, jf. avhl. § 3-10.

5. Samlet vesentlighetsvurdering jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har anført at boligen er i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. De totale utbedringskostnadene på kr 565.778 utgjorde 11,3 % av kjøpesummen, og oppfylte det kvantitative elementet i bestemmelsen, jf. Rt. 2010 s. 103. Videre ble det anført at også det kvalitative elementet i bestemmelsen er oppfylt, og det ble bl.a. vist til opplysningene om at boligen var oppgradert og modernisert, at kostnadene for musesanering var omfattende og at det var avdekket ufagmessige og til dels provisoriske arbeid på det elektriske anlegget.

Kjøper har fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene på kr 565.778, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Videre er det fremmet krav om prisavslag/erstatning for utgifter til takstmann, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til opplysningene om mus på loftet i egenerklæringen og at det ikke var opplyst at hele el-anlegget var oppgradert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det følger av nemndas tidligere praksis om selgerens opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 at det må foreligge klare holdepunkter for å legge til grunn at selgeren kjente eller må ha kjent til en omstendighet, med den virkning at den skulle ha vært opplyst før kjøpet. Nemnda kan ikke se at det foreligger slike holdepunkter for noen av de forholdene som reklamasjonen gjelder. Når det gjelder forekomst av mus, er problemstillingen om selgeren var eller må ha vært kjent med at problemet hadde et vesentlig større omfang enn det som var opplyst i egenerklæringen. Det er ikke holdepunkter for å legge til grunn slik kunnskap. Også når det gjelder manglende godkjenning av rom og tilbygg er spørsmålet om selgeren visste eller må ha visst mer enn det han opplyste om. Heller ikke her kan nemnda se at det er grunnlag for å konkludere med slik kunnskap. Det samme gjelder råteskader og problemer med bæring samt feil på el-anlegget.

Mangel er etter dette avhengig av avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den standard og tilstand som kjøperen kunne regne med. Ved vurderingen av dette må de påberopte forholdene ses i sammenheng. Det kan etter nemndas syn ikke ha vært upåregnelig med mus i huset. Selgeren opplyste selv i egenerklæringen om ett tilfelle, uten at det ble satt i verk andre tiltak enn bruk av musegift. Kjøperne måtte i lys av dette være forberedt på mus i huset. Det er i alle tilfelle påregnelig med mus i hus bygget i 1954. Mus kan forårsake skader av den karakter og det omfang som er avdekket i denne saken. Nemnda kan ikke se at museplagene og de skader som er avdekket, utgjør et relevant avvik ved vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

De øvrige forholdene som reklamasjonen gjelder, er verken hver for seg eller samlet tilstrekkelige til mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).