

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-677

9.11.2017

AmTrust Europe Limited

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

53 år gammel bolig — fuktskadet vindu, himling og kjeller —avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Etter overtakelsen av en enebolig fra 1963 i Brønnøy kommune, som ble kjøpt for kr 4,55 mill. i 2016, oppdaget kjøper flere fuktskader under et vindu i stuen, i himling og i kjeller. Ved salget hadde det blitt opplyst at dreneringen var fra 60-tallet, og at det stedvis ble registrert fukt. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå mangel både som følge av opplysningssvikt fra selgers side, samt at skadene ikke var påregnelige og utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet anførte at det ikke var holdepunkter for å anta at selger kjente til fuktskadene, samt at skadene var påregnelige ut i fra boligens alder. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 336.684.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av defekt vindu med påfølgende fuktskader i yttervegg, utett pipebeslag med påfølgende fuktskader i himling samt sviktende drenering med påfølgende fuktskader kjellerstue.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig fra 1963 i Brønnøy kommune. I prospektet ble det opplyst at boligen var godt vedlikeholdt, tidvis restaurert, modernisert og ombygd, samt at boligen fremsto med god standard og i meget god stand. Prisantydning var kr 3,9 mill.

I verditaksten som forelå ved salget ble det gjort et fradrag på ca. kr 2 mill. for elde og slitasje i den tekniske verdien. Det ble opplyst at dreneringen var fra 60-tallet og at det stedvis ble registrert fukt. Boligen hadde utforede kjellervegger og oppforede gulv som erfaringsmessig var en risikokonstruksjon i forhold til skade. Taket var nytt i ca. 2010 og pipen var tekket med beslag. Vinduene hadde varierende alder og kvalitet og utskifting var påregnelig. Selger hadde skiftet ut to store stuevinduer mot sørøst.

I egenerklæringen oppga selger å ha eid boligen siden 2007. Selger opplyste at badet i hovedetasjen ble utbedret i 2007 av faglærte med blant annet nye avløp. Taket var nytt i 2012 og lagt av faglærte. Selger svarte "nei" både på spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeid i boligen og på spørsmål om kjennskap til råteskader. På spørsmål om kjennskap til problemer med dreneringen, svarte selger "ja" med følgende tilleggsopplysning:

Innslag av fukt nederst i blindkjeller Drenert og lagt varmekabel

Boligen ble solgt som den var for kr 4,55 mill. ved kontrakt datert 15.9.16. Overtakelse fant sted den 1.12.16.

Kjøper reklamerte til selskapet den 2.12.16 etter å ha oppdaget fuktskader under vindu og gulv i spisestuen. Kjøper reklamerte kort tid etterpå over fuktskadet himling, fukt på loft og i kjellerstue.

Selger forklarte at da de selv overtok eiendommen i 2007, sto det en skjenk under vinduet. Denne hadde selger aldri flyttet på, og fuktskadene var derfor ukjente. Selger hadde derimot hatt lekkasje i to vinduer i stuen, men disse hadde blitt byttet ut. Selger var heller ikke kjent med fuktskader i himling eller på loftet. Når det gjaldt fukt i underetasjen, viste selger til opplysningene som ble gitt i egenerklæringen. Selger opplyste i tillegg at arbeidet ble gjort i forbindelse med at det ble lagt nytt avløp og vannledninger gjennom boligens underetasje etter overtagelsen i 2007. Det var blitt drenert godt mot fuktighet i grunnen og lagt varmekabler i kjellergang og ved inngangen til blindkjelleren.

Kjøper innhentet pristilbud på utbedringer på kr 394.472 eks. mva. Dette inkluderte ny utvendig trapp, ny drenering, nytt vindu, utbedring av innvendige og utvendige fuktskader samt diverse elektriske arbeider som blant annet montering av downlights.

Kjøper innhentet en skaderapport fra E hvor det fremgikk at årsaken til skaden ved vindu var at vinduet var defekt grunnet alder og plassering på værutsatt vegg. Råteskader i utvendige lekter under bordkledningen under vindu tilsa at råteskadene var av eldre dato. Videre var pipebeslaget utett og dreneringen var sviktende grunnet alder.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde 7,1 % av kjøpesummen. Videre har kjøper anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 ettersom selger ikke opplyste om skade ved vinduet og råte, skade i himling og fukt som følge av sviktende drenering, samt at selger hadde svart uriktig på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til råte.

Selskapet har anført at det ikke var holdepunkter for å anta at selger kjente til skadene ved vindu, himling eller sviktende drenering, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre anførte selskapet at det etter en helhetsvurdering ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at skadene var påregnelige ut i fra boligens alder og opplysningene som ble gitt.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet viste til at det ikke forelå konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger hadde kjent til forholdene, at selgers svar på spørsmål i egenerklæringen var basert på selgers subjektive kunnskap om boligen og således ikke var uriktig, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda behandler først anførselen om at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7. For at det skal foreligge slik mangel, kreves det etter praksis klare og konkrete bevismessige holdepunkter for at selger hadde eller måtte ha hatt kjennskap til det kjøper anfører at han har tilbakeholdt opplysninger om. Nemnda er kommet til at det ikke er godtgjort at dette er situasjonen i dette tilfellet. Som fremhevet av sekretariatet har selger gitt en forklaring som fremstår plausibel for at fuktskadene ved vinduet ikke ble oppdaget tidligere. Også hva angår de øvrige anførsler som kjøper her har gjort gjeldende, deler nemnda sekretariatets syn. Kjøperen har i klagen til nemnda gjentatt og utdypet argumentasjonen vedrørende avhl. § 3-7, uten at dette etter nemndas syn fører til en endret konklusjon.

Kjøper gjør gjeldende at selgers avkrysning på spørsmål om han hadde kjennskap til råteskader er en uriktig opplysning som innebærer en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda bemerker at spørsmålet ikke gjelder eksistensen av råteskader, men selgers kjennskap til slike. Det er etter nemndas syn ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente til at det var råteskade i konstruksjonen bak kledningen.

Kjøper har også gjort gjeldende at det foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Spørsmålet er om boligens tilstand objektivt sett avviker vesentlig fra det kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29. Det er lagt til grunn at unntaksbestemmelsen er streng, og at misforholdet må være utvilsomt.

Etter Høyesteretts praksis må utbedringskostnadene som et utgangspunkt utgjøre minst 5-6 % av kjøpesummen for å oppfylle det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, jf. særlig Rt. 2010 s. 103. I denne saken har kjøper innhentet pristilbud på utbedringer på kr 394.472 eks. mva. Uten at det er nødvendig å gå nærmere inn på den konkrete beregningen, legger nemnda her til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt. Det kvantitative element er imidlertid som nevnt bare en del av den vurderingen man her må foreta.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått. Nemnda finner at en vesentlig del av de påberopte utbedringskostnadene vil gå med til å dekke utbedringer — blant annet knyttet til fuktskader — som hensett til boligens alder må anses som påregnelige. Når det spesielt gjelder dreneringen var denne 53 år gammel på salgstidspunktet. I henhold til nemndas uttalelse i FinKN-2014-543 var det ikke upåregnelig med utbedring av en 40 år gammel drenering. Det vises også til redegjørelsen for praksis om dette i FiNKN-2017-300. Nemnda er på denne bakgrunn kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).