

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-748

28.11.2017

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved tilbygg — ufaglært arbeid i selgers eiertid? — avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1986 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 10.500.000, og overtatt av kjøper 17.12.16. Det ble opplyst i salgsdokumentene at garasje ble ombygget og bruksendret til boligformål/tv-stue i 2012. Det ble opplyst at dette var godkjent av bygningsmyndighetene, og at arbeidet ikke var utført av ufaglærte. Kjøper oppdaget i forbindelse med utbedring av skjevt gulv mellom boligens hoveddel og tilbygget fra 2012 flere feil og ufagmessige løsninger ved bygningskonstruksjonen. Kjøper anførte at arbeidene måtte ha blitt utført av ufaglærte, og at selger hadde brutt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger hadde opplyst om hvilket firma som utførte arbeidene, og at selger ikke hadde kjennskap til ufagmessig arbeid. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 184.275 inkl. mva., samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av tilbakeholdt opplysning om egeninnsats/ufaglært arbeid ved tilbygg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1986. Verdi- og lånetakst utarbeidet i tilknytning til salget opplyste at:

Boligen sto ferdig i 1986 og i 2012 ble garasje ombygget og bruksendret til boligformål/tv-stue. (...) Svikt i parkett i TV-stue.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "ja" på spørsmål om det var "innredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen" utdypet med:

Bygget ut garasje til stue i 2012.

Det var krysset av "ja" på spørsmål om "innredningen/utbyggingen er godkjent hos bygningsmyndighetene". Det var krysset av "nei" på spørsmål om "ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10.300.000 ved udatert kjøpekontrakt. Overtakelse fant sted den 17.12.16.

I begynnelsen av mars 2017 iverksatte kjøper utbedring av skjevt gulv mellom boligens hoveddel og tilbygget fra 2012. Kjøper ble da gjort oppmerksom på vesentlige feil ved bygningskonstruksjonen samt spor og skader etter mus.

Takstmann PS utarbeidet reklamasjonsrapport og avdekket ufagmessige løsninger ved tilbygget fra 2012. Av rapporten fremgikk det at det var trekk gjennom gjennomføringene i konstruksjonen, vindspærre under gulvet var helt eller delvis fraværende, isoleringen var mangelfull og

dampsperrene var montert på kald side av konstruksjonen. Utvendig kledning var montert uten tilstrekkelig klemming av vindsperre mot reisverk. Kryp kjelleren under tilbygget manglet adkomst og ventilering. Utbedringskostnadene for samtlige arbeider ble kalkulert til kr 184.275 inkl. mva.

Selger har i sin forklaring til selskapet opplyst at det var firmaet AIB som utførte arbeidene på boligen og at han trodde firmaet gikk konkurs i 2015.

Kjøper har anført at selger hadde holdt tilbake opplysning om ufaglært arbeid når han ikke kunne dokumentere hvem som hadde utført arbeidene ved tilbygget fra 2012, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har fremlagt dokumentasjon som viser at selger var ansvarlig søker i byggemelding og søknad om ferdigattest. Kjøper påpekte at arbeidet var utført i selgers eiertid, og at det i henhold til rapporten til PS forelå feil ved utførelsen og utilstrekkelige løsninger. Når selger ikke kunne legge frem dokumentasjon på at AIB hadde utført arbeidene, var det i henhold til nemndspraksis heller ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at så var tilfelle. Kjøper har også anført at det var gitt en uriktig opplysning sett hen til selgers svar på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til ufaglært arbeid, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 184.275, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har også krevd forsinkelsesrente beregnet fra 30 dager etter påkrav fremsatt den 10.4.17.

Selskapet har avvist at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7, og vist til at selger ikke hadde kjent til feilene som nå var avdekket. Selger hadde opplyst om firmaet som hadde utført arbeidene og det var ikke selgers ansvar at disse nå viste seg å være slettet fra foretaksregisteret. Det forelå heller ikke en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatets avgjørelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet fikk medhold. Sekretariatet viste bl.a. til at fravær av dokumentasjon for arbeidene som var utført i selgers eiertid ikke var ensbetydende med at arbeidene var utført av ufaglærte, jf. FinKN-2016-049 og FinKN-2014-308.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om mangel etter avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt eller avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger, nærmere bestemt om selgeren har holdt tilbake eller har gitt uriktige opplysninger om hvorvidt arbeidene på boligens tilbygg er utført av faglærte eller ikke.

Flertallet, Nygaard, Sogn, Skramstad, Olsen og Ravndal, har kommet til at det ikke er avgjørende holdepunkter for at selgeren har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det er ikke konkrete holdepunkter i saken for at selger kjente eller må ha kjent til de påberopte feilene. At det er påvist feil ved de utførte arbeidene, viser etter flertallets syn ikke at de er utført av ufaglærte. Også fagfolk kan gjøre feil. Det er ikke noe krav om dokumentasjon for de utførte arbeidene på tilbygget. Slik flertallet ser det, er det ikke grunn til å betvile selgerens forklaring om at arbeidene er utført av et navngitt firma som senere er gått konkurs. Det er ikke omtvistet at det aktuelle firmaet var i virksomhet i 2012. Flertallet kan derfor ikke konkludere med at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 om manglende eller uriktige opplysninger.

Mindretallet, Asak Oftedahl og Sørli, har kommet til at det er sannsynliggjort at det er gitt en uriktig opplysning om faglært arbeid ved ombygging/påbygging av huset, jf. avhl. § 3-8.

Mindretallet viser til reklamasjonsrapporten fra den sakkyndige som har konkludert med at det er flere ufagmessige løsninger og at "det kan bekreftes at (arbeidene) høyst sannsynlig er utført av

ufaglært person". Mindretallet legger videre vekt på at ombyggingen ble gjennomført så sent som i 2012. Det er også tale om et relativt omfattende tiltak. Til tross for dette har selger/selskapet ikke kunnet fremlegge noen form for dokumentasjon som knytter det oppgitte firmaet til arbeidene som er utført. Etter mindretallets syn er det på denne bakgrunn mest sannsynlig at arbeidene ikke er gjort av faglærte.

Mindretallet er av den oppfatning at den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen, da det er tale om et relativt omfattende tiltak som i utgangspunktet fordrer faglært kunnskap for at man skal få et fagmessig godt resultat.

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), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).