

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2018-003

2.1.2018

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold — uriktig opplyst andel av fellesgjeld — avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12.

En leilighet i Bergen oppført i 1983 ble solgt "som den er" for kr 2.125.000, og overtatt av kjøper 1.5.15. I verditaksten fremgikk det at seksjonens andel av fellesgjelden utgjorde kr 0, og at andel av fellesformue var kr 12.181. Det ble også opplyst at sameiet skulle ta opp et lån på ca. kr 2.600.000. Etter avtaleinngåelsen fikk kjøper beskjed av styreleder i sameiet at seksjonens andel av fellesgjelden i realiteten var kr 44.812,50 grunnet et låneopptak på kr 3,85 mill. kort tid før kjøpers avtaleinngåelse. Kjøper reklamerte til selskapet og krevde prisavslag tilsvarende den økte andelen av fellesgjelden. Kjøper reklamerte også over kloremarker på dører i boligen, at deler av kjøkkeninnredningen var eldre til tross for opplysninger om ny kjøkkeninnredning i 2006, samt skader på ytterveggen. Selskapet fremsatte et forlikstilbud for skadene på ytterveggen da det viste seg at selger hadde innhentet en rapport i sin eiertid som avdekket det samme forholdet, men avviste de øvrige forholdene. Nemnda ga kjøper medhold i at fellesgjeld og yttervegger utgjorde mangler etter avhendingslova, og tilkjente kjøper et prisavslag.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlet krav om prisavslag kr 257.978, erstatning for husleietap kr 18.000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen:

1. Kloremarker på dører
2. Uriktig opplysning om kjøkkenet
3. Skader på yttervegg
4. Uriktig opplysning om andel av fellesgjeld.

Boligen solgt "som den er" for kr 2.125.000 ved kjøpekontrakt av 16.3.15 og overtatt av kjøper 1.5.15. Boligens byggeår ble opplyst å være 1983.

1. Kloremarker på dører

Kjøper avdekket en rekke forhold på overtakelsen som det ble reklamert over. Det gjaldt blant annet klore- og skrapemerker på flere dører i boligen.

Det ble fremlagt et pristilbud pålydende totalt kr 29.360 inkl. mva. for utskifting av fire dører.

Kjøper har anført at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-7 da det ikke ble opplyst om merkene før avtaleinngåelsen.

Selskapet anførte at forholdet var synlig ved besiktigelse og derfor ikke utgjorde noen mangel, jf. avhl. § 3-10.

2. Uriktig opplysning om kjøkkenet

I verdi- og lånetaksten fremgikk følgende under overskriften "*Kjøkkenet*":

Areal: 5,5 m². Ny kjøkkeninnredning i 2006.

Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Ett overskap med glassfronter.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn/platetopp.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Mrk. Noe fuktutsvelling på underside av benkeplate v/vask og oppvaskmaskin.

På overtakelsen avdekket kjøper at soklene, to høyskap og underskapene på kjøkkenet var fra boligens byggeår, og var gule og slitte.

Kjøper har fremlagt verdi- og lånetaksten fra forrige salgsledd hvor følgende fremgikk om kjøkkenet:

Kjøkkenet ble pusset opp i 2006. Dette omfatter nye overskap, to underskap, benkeplate, vask og komfyr. Rommets overflater er også fornyet.

Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, ettersom ikke hele kjøkkenet var fra 2006. Det ble krevd prisavslag tilsvarende kostnadene til nytt kjøkken på kr 79.450.

Selskapet anførte at det ikke ble gitt noen uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 ettersom store deler av kjøkkenet faktisk ble pusset opp i 2006. Det ble videre vist til at forholdet var synlig på visning og derfor ikke en mangel, jf. avhl. § 3-10.

3. Skader på yttervegg

I verdi- og lånetaksten fremgikk følgende under overskriften "*Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader*":

Ytterveggene er utført som isolert bindingsverk, på innsiden er bindingsverket påmontert aldringsbestandig diffusjonstett plastfolie som er klemt med platekledning.

(...)

I forbindelse med lekkasje fra terrasse ble yttervegg mot sørvest renovert. Arbeidet ble utført i 2013.

Under overskriften "*Dører og vinduer*" fremgikk det videre:

Nye vinduer og terrassedør mot sørvest i 2013.

Under overskriften "*Innvendige overflater*" fremgikk det videre:

Oppgraderinger:

- Nye gipsplater på yttervegg mot sørvest i 2013.

I forbindelse med oppussingsarbeider i 2015 avdekket kjøper at det kom vann inn i underkant av terrassedøren, og reklamerte til selskapet.

Det ble fremlagt en takstrapport utarbeidet av takstmann S i februar 2016, hvor følgende fremgikk om forholdet:

Ved besiktigelse ble forholdet grundig kontrollert, og ved fuktmåling med hammerelektrode i bunnsviller langs yttervegg (i soverom og stue), ble det ikke registrert avvikende verdier. Vi tviler imidlertid ikke på at det er en utetthet her, da kjøper opplyser at det har vært fritt vann på foringen i bunn av døren, samt at det er tydelige fuktmerker på nye materialer som skal være fra 2013. Årsaken til at det ikke ble registrert fukt ved besiktigelse, er antakelig at vann kun kommer inn ved en spesiell vindretning, kombinert med regn, og konstruksjonen får tid til å tørke mellom hver gang.

(...)

Ellers ble det registrert at det heller ikke er tett fagmessig mellom vinduer og vindsperre på vegg, da det kun er skummet. Dette er en løsning som erfaringsmessig ikke er holdbar på vestlandet grunnet påkjenningen med vind og regn i kombinasjon. Kun skumming av vinduer og dører er ikke å regne som god byggeskikk på vestlandet.

Årsaken til utetthetene er at det ikke er tett i nedre del av terrassedør. Vann som driver inn bak listene lenger oppe, renner nedover bak listen, (noe som er normalt), men når det er utett i nedre del, så renner vannet inn i konstruksjonen istedetfor at det ledes ut på utsiden. Terrassedøren må tas ut, fuktskade må utbedres og døren må settes inn igjen fagmessig. Lister på vinduer må tas av, det må tettes fagmessig og monteres nye lister.

Det ble i ettertid avdekket at selger selv hadde klaget på arbeid som ble utført på ytterveggen/terrassedøren i 2013, og hadde innhentet en takstrapport som dokumenterte de samme forholdene som ble avdekket i rapporten utarbeidet av takstmann S.

Kjøper hyret inn AP AS for å utbedre forholdet i henhold til takstmann S rapport. I forbindelse med utbedringen ble det avdekket at skadene var mer omfattende enn det som ble avdekket av takstmann S, og at visse bygningsdeler ikke lot seg gjenbruke. De totale utbedringskostnadene ble derfor kr 86.356 inkl. mva.

Selskapet fremsatte først et tilbud om fullt og endelig oppgjør for den fremsatte reklamasjonen på kr 50.000, og deretter et tilbud på kr 86.356. Tilbudet ble ikke akseptert av kjøper.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende de faktiske utbedringskostnadene på kr 86.356, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har også krevd erstatning for husleietap i utbedringsperioden på kr 18.000, og fremla diverse kontoutskrifter.

Selskapet opprettholdt tilbud om oppgjør på kr 86.356 for dette forholdet. Når det gjaldt kjøpers krav om erstatning for husleietap ble det anført at vilkårene for erstatning ikke var tilstede jf. avhl. § 4-14.

4. Uriktig opplysning om andel av fellesgjeld

Innledningsvis i prospektet fremgikk det at de totale felleskostnadene for seksjonen var kr 1.624. Under overskriften "*Sameie*" i prospektet, fremgikk følgende:

Sameiet opplyser: Det har vært noen lekkasjer på takene både i T3 og T4 (denne leiligheten er i blokk T2) som har blitt reparert av taktekker. Takene er nå i dårlig forfatning og arbeid med å få inn anbud på utskifting av tak er blitt satt i gang. Målsetningen er å få satt i gang arbeidet i løpet av 2014. Fellesutgiftene har derfor hatt en økning fra 1715,- til 2385,- per måned, som selger også opplyser om i egenerklæringsskjemaet sitt. Sameiet skal derfor ta opp et lån på ca 2600000 kr opplyser styreleder. De økte fellesutgiftene skal dekke dette. Egenkapitalen på ca 1000000 kr skal de spare til maling av blokkene om noen år.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "*nei*" på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag om forhold vedrørende eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.

I verdi- og lånetaksten fremgikk det at seksjonens andel av fellesgjelden utgjorde kr 0, og at andel av fellesformue var kr 12.181.

Etter avtaleinngåelsen fikk kjøper beskjed av styreleder i sameiet at seksjonens andel av fellesgjelden i realiteten var kr 44.812,50 grunnet et låneopptak på 3,85 mill. kort tid før kjøpers avtaleinngåelse og at andel av formuen var kr 9.937,50. Låneopptaket medførte ingen ytterligere økning av felleskostnadene, og kjøpers månedlige fellesutgifter forble kr 1.624.

Selskapet viste til at det ble opplyst i prospektet at sameiet skulle ta opp et lån på ca. kr 2.600.000 og at dette tilsvarte ca. kr 44.000 per seksjon, og at det derfor ikke forelå noen uriktig eller tilbakeholdt opplysning.

Kjøper har anført at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-8. Det ble påpekt at et lån på kr 2,6 mill. etter sameiebrøken på 125/10000 tilsvarte en andel av fellesgjelden på kr 32.500, ikke kr 44.000. Det ble videre påpekt at sameiet allerede ved avtaleinngåelsen hadde tatt opp et lån på kr 3,85 mill. Kjøper krevde prisavslag tilsvarende den økte andelen av fellesgjelden på kr 44.812 jf. avhl. § 4-12. Kjøper anførte videre at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, ettersom de samlede utbedringskostnadene på kr 257.978 utgjorde 12 % av kjøpesummen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at kloremarker på dørene ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 ettersom de måtte ha vært klart synlig for kjøper på visning, og at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8 som en følge av opplysningen om nytt kjøkken.

Sekretariatet konkluderte med at kjøper hadde krav om prisavslag som en følge av skader på yttervegg og uriktig opplysning om andel av fellesgjelden.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker at kjøper har anført fire forskjellige forhold som innebærer at det foreligger mangel etter avhendingsloven, og nemnda skal kort kommentere disse:

Kloremarker på dører.

På bakgrunn av bildene av dørene som var fremlagt, kom sekretariatet til at disse skadene må ha vært klart synlige for kjøper på visningen, og at det derfor etter sekretariatets syn ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette.

Uriktig opplysning om kjøkkenet.

Det fremgår av verdi- og lånetaksten at det var "*Ny kjøkkeninnredning i 2006*". Denne opplysningen kan – slik nemnda ser det – ikke forstås slik at hele kjøkkeninnredningen nødvendigvis er fra 2006. Sekretariatet har bygget på at overflatene på kjøkkenet, overskap, to underskap, benkeplate, vask og komfyr var fra 2006, mens resten var fra byggeåret. Når dette faktum legges til grunn finner nemnda å kunne slutte seg til sekretariatets oppfatning om at det på dette punkt ikke foreligger noen uriktig opplysning etter avhl. § 3-8.

Skader på yttervegg.

Partene er enige om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av at selger holdt tilbake opplysninger om at utbedringsarbeidene mot ytterveggen og terrassedøren i 2013 ikke var tilfredsstillende utført. Kjøper har krav på prisavslag utmålt med utgangspunkt i utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det kan legges til grunn at kostnadene ved å få mangelen rettet utgjør kr 86.356 inkl. mva. Det er ikke grunnlag for noe standardhevningsfradrag. Kjøper har derfor krav på å få dette beløpet i prisavslag.

Kjøper har krevd erstatning for utgifter til ekstra husleie i utbedringsperioden. Kravet er på kr 9.000 i to måneder. Nemnda kan imidlertid ikke se at det er dokumentert at det var nødvendig å leie en ekstra leilighet.

Uriktig opplysning om andel av fellesgjeld.

Det ble opplyst i salgsoppgaven at seksjonens andel av fellesgjelden utgjorde kr 0,-. Det viste seg imidlertid senere at seksjonens andel av fellesgjelden var kr 44.812,50. Opplysningen om andel fellesgjeld var følgelig objektivt uriktig, jf. avhl. § 3-8. Det fremgikk imidlertid av prospektet at sameiet skulle ta opp et lån på kr 2.600.000. Kjøper måtte i lys av denne opplysningen forvente at fellesgjelden ville øke, noe som etter sameiebrøken ville utgjøre en andel på kr 32.500. Det foreligger dermed et avvik på kr 12.312, mellom den reelle andelen av fellesgjelden, og det kjøper kunne forvente på bakgrunn av opplysningene i salgsoppgaven. Denne differensen har kjøper krav på som prisavslag.

Det foreligger etter nemndas syn ingen vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har dermed krav på et totalt prisavslag på kr 98.668. Inkludert forsinkelsesrente tilkjennes kjøper et beløp på kr 100.000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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