

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-062

1.2.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Flere forhold — skjevheter i gulv — selgers opplysningsplikt — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1985/86 i Time kommune ble solgt "som den er" for kr 5,16 mill., og overtatt av kjøper 16.11.16. I forbindelse med innflytting oppdaget kjøper skjevheter i gulv, og senere ble det også avdekket ytterligere feil knyttet til kledning, grunnmur og takteking. Kjøper anførte at det forelå en mangel som følge av opplysningssvikt, både fra selger som var bygningskyndig, og selgers takstmann. Uansett forelå det en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avviste kjøpers krav da det etter selskapets vurdering ikke forelå en mangel som følge av opplysningssvikt, samt at kjøper hadde fått flere forventningsdempende opplysninger om boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 243.850 inkl. mva., takstutgifter kr 15.620, krav om erstatningsbolig kr 30.000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som en følge av feil ved innvendige gulv, kledning, puss på grunnmur og takteking, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig fra 1985/86 i Time kommune. I prospektet ble eiendommen omtalt som innholdsrik, velholdt og komplett. Det ble opplyst at alt av nødvendige utskiftninger var blitt utført. Prisantydning var kr 5 mill.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 1992. Selger svarte "nei" både på spørsmål om kjennskap til blant annet skjeve gulv og sprekker i mur, utettheter i tak og fasade og råteskader. Avslutningsvis ga selger følgende kommentar:

Eier/selger er meget teknisk kyndig og har utført mye av arbeidet selv. Har universitetsutdannelse innen bygg og driver eget firma innen rådgivning/arkitekt tjenester.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det blant annet opplyst at bygningen hadde normal stand i henhold til alder, men at rapporten inneholdt enkelte tilstandsbemerkninger knyttet til alder, vedlikehold og konstruksjon. Under punktet "Yttervegger", ble det opplyst at normal levetid for puss/ompussing var 10 til 40 år. Det var enkelte riss/sprekker i grunnmur og puss. Dette var påregnelig og normalt og skyldtes i hovedsak tørkesprekker. Tilstandsgrad ble ikke satt. Om utvendige overflater, ble det opplyst at kledningen i hovedsak var fra byggeår og at utvendig kledning hadde en levetid på 20 til 60 år. Det var normal slitasje med noe nedbrytning på utsatte steder. Sistnevnte fikk tilstandsgrad 1-2, men kledningen ellers fikk tilstandsgrad 1. Taket var tekket med takstein fra byggeår og hadde normal slitasje med noe mose. Bly i overgang tak/vegg var ubehandlet og ville over tid tørke ut og sprekke. Taktekingen fikk tilstandsgrad 2, men var kun besiktiget fra bakkenivå. Innvendige gulv i 1. etasje fikk tilstandsgrad 1. Det ble opplyst at det var

påregnelig med mindre ujevnheter grunnet krymping og nedbøyning i trevirke samt at det var knirk i parkett på kontor og normal slitasje grunnet bruk og alder. Loftsetasjen var blitt innredet i ca. 1994 av selger og var blitt pusset opp med ny parkett i 2008. Gulvene i loftsetasjen fikk også tilstandsgrad 1.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 5,16 mill. ved kjøpekontrakt datert den 30.9.16. Overtakelse fant sted den 16.11.16.

Kjøper reklamerte til selskapet den 20.2.17 etter å ha oppdaget skjeve gulv. Forholdet ble avdekket ved plassering av møbler under innflytting.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann B, hvor det fremgikk at det var store skjevheter ved gulv i stue, kjøkken og loftsrom. Videre var det svikt i stuegulvet, bom og sprekker i utvendig murpuss mot hage, sprekk og hull i blybeslag rundt takoppløft samt sprekker og antydning til råte på kledning på takoppløft. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 243.850 inkl. mva. samt kr 30.000 til dekning av erstatningsbolig i 20 dager. Kjøper fremla faktura fra takstmann på samlet kr 15.620.

Selger opplyste til selskapet at han ikke kjente til skjevheter i boligen, svikt i gulv, løs murpuss eller sprekker og hull i beslag. Parketten i stuen var lagt av selger med hjelp av nær familie i 1992. Fliser på kjøkkenet var blitt lagt i 2006 av flislegger og selger hadde malt boligen i 2014 uten å ha sett feil ved beslag.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og har blant annet vist til at ettersom selger var bygningskyndig, måtte selger ha kjent til de avdekkede forholdene. Kjøper viste til at skjevhetene og svikten i gulvet var merkbart ved normal gange over gulvet, og at selger umulig kunne ha vært ukjent med dette. Kjøper anførte også mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann knyttet til eksisterende skader på taket. Videre forelå det en mangel etter avhl. § 3-8 da det hverken var riktig at boligen var velholdt, eller at nødvendige utskiftninger var utført. Kjøper anførte i tillegg at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til utbedringskostnadenes størrelse, samt at det var blitt opplyst at boligen var i god stand og at selger var meget teknisk kyndig.

Selskapet har anført at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selger ikke var kjent med de avdekkede feilene. Videre forelå det ingen mangel etter avhl. § 3-8 da de opplysningene som kjøper mente var uriktige verken var konkrete eller tilstrekkelig spesifiserte, men tvert imot var generelle opplysninger i ledd av markedsføringen. Selskapet anførte også at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at kjøper fikk flere forventningsdempende opplysninger knyttet til de påberopte manglene.

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.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har prinsipalt anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 fordi selger har tilbakeholdt opplysninger vedrørende boligen. Opplysningsplikten i avhl. § 3-7 gjelder omstendigheter som selger "*kjente eller måtte kjenne til*" og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Når det gjelder forståelsen av uttrykket "*måtte kjenne til*", bemerkes at bestemmelsen stiller krav om at selger må ha opptrådt forsettlig eller vært grovt uaktsom. Det er ikke tilstrekkelig at selger burde kjent til omstendighetene. Kjøper har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte

kjenne til forholdet, jf. FinKN-2014-304, hvor nemnda uttaler at det forutsettes "*klare bevismessige holdepunkter*" for at kunnskapskravet er oppfylt.

Nemnda er kommet til at det ikke er dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort at bestemmelsens kunnskapskrav er oppfylt i forhold til de påberopte feilene. Dette må etter nemndas mening bli konklusjonen også når man tar i betraktning selgers fremheving av sin tekniske kyndighet mv. i egenerklæringen. Når det spesielt gjelder forholdet til skjevheter i gulv, vises det til at det etter nemndspraksis skal mye til for at dette anses som noe selger måtte kjenne til, jf. også bemerkningen i FinKN-2016-507 hvor det blant annet heter:

Den enkelte boligeiers opplevelse av skjevheter i gulv vil være subjektivt, og avhenge av blant annet graden av skjevhet, samt hvordan møbleringen innrettes.

Kjøper har videre anført at det er gitt en uriktig opplysning om boligen som innebærer at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda bemerker at et utsagn for å kunne rammes av avhl. § 3-8, må være tilstrekkelig konkret og spesifisert, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Kjøper har trukket frem utsagnet i prospektet om at "*alt av nødvendige utskiftninger er utført*", som han mener er uriktig. Etter nemndas syn er imidlertid dette et for generelt utsagn til å ansees som en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det som var påregnelig ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetskravet har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Det tas i vesentlighetsvurderingen vanligvis utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det legges til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør henimot minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene i denne saken er beregnet til kr 259.470, medregnet utgifter til takst. Dette utgjør ca. 5 % av kjøpesummen, noe som etter nemndas syn vil kunne være tilstrekkelig til at kravet til det kvantitative avviket kan ansees oppfylt.

I forhold til det kvalitative elementet er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått. Dette vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, bygningsdelenes alder, vedlikehold og boligens fysiske tilstand for øvrig. Når det gjelder skjevheter i gulvet, viser nemnda særlig til betraktningene i FinKN-2017-681 hvor skjevheten var i noenlunde samme størrelsesorden som i denne saken. De øvrige utbedringskostnader er — slik nemnda ser det — i det vesentlige knyttet til forhold hvor det enten ble gitt risikoopplysninger ved salget eller hvor det er tale om bygningsdeler der det er påregnelig med kostnader til vedlikehold ut ifra alder, jf. FinKN-2017-432. Nemnda nevner i denne forbindelse at taktettingen fikk tilstandsgrad 2 med opplysning om at beslaget ved takoppløftet var ubehandlet og over tid ville tørke ut og sprekke. Dette er den nest dårligste bedømmelsen, og innebærer at kjøper må være forberedt på kostnader til vedlikehold og utbedring av taket. Kledningen på utsatte steder fikk tilstandsgrad 1-2 og det ble opplyst at trekledningen hadde en levetid på 20-40 år. Det vises i den forbindelse til at boligen var over 30 år gammel på avtaletidspunktet. Det ble også opplyst om enkelte riss/sprekker i grunnmur, og at det var påregnelig med puss/ompussing etter mellom 10-40 år.

Når nemnda har funnet spørsmålet noe tvilsomt skyldes det selgers fremheving av egen fagkunnskap på området i egenerklæringen og utsagnet i prospektet om at "*alt av nødvendige utskiftninger er gjennomført*". Disse bemerkningene kan være egnet til å forstås slik boligens tilstand på salgstidspunktet var bedre enn den man ut fra forholdene ellers skulle forvente. Nemnda er likevel — hensett til de omfattende risikoopplysninger som ble gitt ved salget og

boligens alder — blitt stående ved at det kvalitative elementet i vesentlighetskravet ikke er oppfylt i dette tilfellet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper kan da ikke gis medhold.

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).