

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-154

27.2.2018

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig — lekkasje fra takvindu og kondensskader på kryploft — risikoopplysninger — avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En bolig i Vågan kommune, opprinnelig oppført i 1900 og påbygd i 1988, ble solgt for kr 2.950.000 ved kjøpekontrakt datert 21.7.16. I salgsoppgaven ble det opplyst om tidligere lekkasje fra vinduet, samt at en del vinduer var skiftet i nyere tid. To timer etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra et skråtaksvindu. Ved nærmere undersøkelser ble det også avdekket store kondensskader på kryploftet. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det forelå opplysningssvikt ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar og anførte at selger ikke kjente eller måtte kjenne til lekkasje på vinduet på salgstidspunktet. Det ble videre vist til at boligen hadde et rehabiliteringsbehov. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 195.538, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen var opplyst oppført i 1900, men påbygd i 1988. I salgsoppgaven fremkom:

Bygningen som er oppført i 1988 er i dag hoveddelen på bygningen. Den eldre delen brukes i dag til utleie.

Videre fremgikk under punktet "*Standard*":

Takstmann oppgir at det må påregnes renovering på den eldre delen, mens den nyere delen er preget av noe ufagmessig og gjenstående arbeid.

...

På loft er det skader under takvindu etter tidligere lekkasje.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde bodd i boligen i 34 år. Selger hadde krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært "*utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje*". På spørsmål om det var "*utført arbeider på tak/fasade/terrasse/garasje*", ble det krysset av "*Ja*" med kommentaren:

Terrasse er forbedret/utbygd.

I verdi- og lånetaksten fremgikk det blant annet:

Boligen som består av en eldre del og en nyere del bærer preg av en del mangler og bruksslitasje. Eldre del må påregnes totalrenovering mens den nye delen er noe preget av ufagmessig og gjenstående arbeid. Det ble ikke oppdaget noen alvorlige feil og mangler slik at konstruksjonene antas å være i god stand.

...

Alminnelig god standard i nyere del, eldre standard i eldre del. (..)

Eldre del av boligen har vedlikeholdsetterslep, ny del virker ok vedlikeholdt.

...

Ny del virker til og være i normal stand mens eldre del står for renovering.

Ny del har en del ting som ikke er ferdigstilt, og noe brukslitasje.

Boligen er kompleks, så takstmann anbefaler og se nøye igjennom bygningsmassen. Det tas ett generelt forbehold om at ting ikke er sett under befarings.

Noe vedlikeholdsetterslep på deler av bygningsmassen, så kostnader må påregnes for modernisering, renovering og vedlikehold.

I beregningen av boligens tekniske verdi, ble det gjort et fradrag for vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider på kr 1.985.500, eller omlag 42 % av teknisk verdi.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.950.000 ved kjøpekontrakt datert 21.7.16. Boligen ble overtatt 1.10.16.

To timer etter overtakelsen avdekket kjøper lekkasje fra et skråtaksvindu på loftet i den nye delen. Forholdet ble meldt til villaforsikringen som innhentet en rapport fra takstmann K, hvor det fremgikk at lekkasjen hadde pågått over lengre tid. Om reparasjonsbehovet skrev takstmannen:

Nye beslag rundt vindu, nytt gulv og himling i loftstue. Panelhimling i spisestue 1. etg. må skiftes. Isolasjon i etasjeskille må skiftes. Slipe og lakke parkettgulv i spisestue.

På befaringen ble også kryploftet på den andre siden undersøkt, og det ble avdekket mugg og sopp etter en tidligere skade.

Kjøper innhentet en ny rapport fra takstmann YF. Om lekkasjen fra vinduet fremgikk:

På overtakelsesdagen oppsto det lekkasje i himling på stue. På befaringen ble det avdekket at vannet kommer inn rundt takvindu, følger taksperre og drypper ned i underliggende himling. Videre er det svertesopp på undertak. Svertesopp skyldes kondens fra varm fuktig luft som trenger ut i kaldt kott gjennom utettheter i kottvegg (luke)

Videre når det gjaldt fukten på det andre kryploftet fremgikk:

Etter at det oppsto vannlekkasje fra kaldt kott mot vest den dagen huset ble overtatt foretok kjøper også inspeksjon av kaldt kott mot øst. Det viste seg at det var store mengder mugg og begynnende råte på sperrer, isolasjon og undertak.

På undertegnedes befaring ble det konstatert at eldre avtrekksvifte i kaldt kott mot øst var koblet ut. Avtrekk fra kjøkken var lagt direkte ut i ventil på vegg. Ventilasjonsskanaler fra bad og vaskerom var ikke blindet, men endte i vifta i kaldt kott.

Dette gjør at varm fuktig luft fra bad og vaskerom stiger opp gjennom ventilasjonsskanalen og opp til vifta. Da vifta er koblet ut siver lufta ut i kaldt kott gjennom utettheter. Den varme fuktige lufta kondenserer på kalde flater i kottet og det oppstår mugg over tid.

Utbedringskostnadene ble estimert til hhv kr 7.500 for tetting rundt vinduet, og kr 45.000 for følgeskadene etter lekkasjen, videre kr 142.938 for utbedring av skaden i det andre kneloftet.

Selskapet innhentet kommentar fra selger, som forklarte at det hadde vært en lekkasje i 2012-2013. Lekkasjen ble utbedret ved å fore rundt vinduet, og selger hadde ikke hatt problemer etter dette.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har gitt mangelfulle opplysninger om lekkasje fra vinduet, jf. avhl. § 3-7, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper fremhevet særlig at skadene var i den nye delen, og således var upåregnelige og vesentlige avvik.

Selskapet har i hovedsak anført at selger ikke kjente til eller måtte kjenne til noen feil, jf. avhl. § 3-7. Videre ble det vist til risikoopplysningene om ufagmessigheter og gjenstående arbeider i boligen, og anført at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel på grunn av manglende opplysninger om tidligere lekkasje fra takvinduet, jf. avhl. § 3-7. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. I nemndspraksis er det lagt til grunn at det må foreligge konkrete holdepunkter i faktum for å kunne anse kunnskapskravet oppfylt.

I den foreliggende saken er det på det rene at det et par timer etter overtakelsen var en lekkasje fra takvinduet, og det var i egenerklæringsskjemaet krysset av for at det ikke var eller hadde vært lekkasjer i fasade eller tak. Nemnda tar ikke endelig stilling til om det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, da nemnda uansett har kommet til at en eventuell ufullstendig opplysning ikke kan ha innvirket på avtalen. Det vises i denne forbindelse til at det i salgsdokumentasjonen var opplyst om en tidligere lekkasje fra takvinduet samt om følgeskader i den forbindelse. Det var i salgsdokumentasjonen også gitt risikoopplysninger om boligen; blant annet at det er noe vedlikeholdsetterslep på deler av bygningsmassen samt at boligen er kompleks, så takstmannen anbefaler å se nøye igjennom bygningsmassen. Det vises også til at kostnadene til utbedring av taklekkasjen er forholdsvis beskjeden. Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum fordi boligens tilstand objektivt sett avviker vesentlig fra det kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Det bemerkes at vesentlighetskravet inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. HR-2017-1073-A med videre henvisninger.

Når det gjelder det kvantitative elementet tas det vanligvis utgangspunkt i en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det kreves som et utgangspunkt at utbedringskostnadene utgjør 5-6 % av kjøpesummen. I dette tilfellet er det opplyst at utbedringskostnadene utgjør totalt kr 195.538, som er omkring 6 % av kjøpesummen. Nemnda legger uten nærmere drøftelse til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetskravet er oppfylt, selv om det blant annet kan stilles spørsmål ved om deler av utbedringskostnadene relaterer seg til forhold som ikke er et avvik fra avtalen.

Hva gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda innledningsvis til de risikoopplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen. Kjøper var gitt en klar oppfordring om å undersøke boligen før kjøpet. Det var også i taksten for den tekniske verdien av bygningen gjort et fradrag på 42 % for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider. Dette er et høyt fradrag, som må hensyntas i vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. FinKN-2016-356.

Kort tid etter overtakelse oppdaget kjøper blant annet lekkasje i himling i stuen, mugg og begynnende råte på sperrer, isolasjon og undertak i kaldt kott mot øst samt at eldre avtrekksvifte i kaldt kott mot øst var koblet ut. Videre var avtrekk fra kjøkken lagt direkte ut i ventil på vegg, og ventilasjonskanaler fra bad og vaskerom var ikke blindet, men endte i vifta i kaldt kott. Det fremgår av takstmannens skaderapport at dette medfører at varm fuktig luft fra bad og vaskerom stiger opp til vifta, og deretter ut i kaldt kott hvor den kondenserer på kalde flater og det oppstår mugg over tid. Nemnda bemerker at særlig den nevnte vifte- og avtrekksløsningen er atypisk. Men

gitt det risikobildet som var gitt ved kjøpet, var det ikke upåregnelig for kjøper at det var valgt løsninger i boligen som ikke var optimale.

Etter en helhetsvurdering er nemnda kommet til at det strenge vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt. Det er i vurderingen særlig lagt vekt på de risikoopplysningene som forelå ved kjøpet om både ny og gammel del av boligen.

Avgjørelsen er enstemmig.

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), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).