

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-181

13.3.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved tak — muntlige opplysninger på visning — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En bolig i Hamar oppført i 1946 og tilbygget i 1989 ble solgt for kr 2.300.000 ved kjøpekontrakt datert 21.6.12. I forbindelse med oppussingsarbeider i 2017 oppdaget kjøper at taket ikke hadde undertak, og at man så rett opp i takplatene. Det ble avdekket enkelte hull i tekkingen, samt fuktmerker. Det var ikke gitt opplysninger om taktekkingens alder i salgsoppgaven, men kjøper hevdet at selger hadde opplyst på visning at taket var nytt, alternativt at taket så nytt ut, og anførte at kjøper da kunne forvente et nytt tak. Kjøper anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, og at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar, og anførte at selger ikke hadde uttalt noe om taket, men viste til at det var brukt blanke plater og at taket derfor så nytt ut. Selger forklarte senere at han hadde sagt at taket så nytt ut. Selskapet viste til at det ikke var bevist hva som faktisk ble sagt, og at kjøpers forventninger måtte være et tak fra byggeåret. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 299.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav som en følge av feil ved tak, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1946, med tilbygg fra 1989. I salgsoppgaven ble det gitt følgende beskrivelse:

Eiendommen bærer generelt preg av å være godt vedlikeholdt, og bygningsmassen fremstår som solid og velholdt. Boligen har en god planløsning, og en normalt god standard. 1. etg. ble i all hovedsak oppgradert i forbindelse med tilbygging i 1989, mens 2. etg. i hovedsak fremstår med standard fra byggeår.

I egenerklæringen krysset selger av "nei" på spørsmål om det var gjort arbeider på taket.

I verdi- og lånetaksten fremgikk under punktet "Standard":

1. etg. er oppgradert ifbm tilbygg i 1989. 2. etg har generelt standard fra byggeår. Boligen bærer preg av godt vedlikehold. Ny eier må være oppmerksom på at boligen er oppført ihht andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr i dag. Bygningen har bla. dårligere varmeisolering og tetthet enn det byggeforskriftene krever for nybygg i dag.

Under verditakstens punkt "Takkonstruksjon" fremgikk:

Saltakkonstruksjoner av tre, utført med plassbygde takstoler. Bjelkelag mellom 1. etg og kaldtloft samt skråhimlinger er antatt isolert med flis. Ingen adkomst til kaldtloft. Yttertak er tekket med profilerte stålblader. Taktekking er besikket fra bakkeplan.

Kjøper var på privatvisning med selger. Partene er uenige om hva som ble uttalt på visningen. Kjøper hevder at selger opplyste at taket var nytt. Selger benekter dette, men hevder å ha opplyst

at taket så nytt ut, og eventuelt at taket var fra 1989. Kjøper bestrider at selger opplyste at taket var fra 1989.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.300.000 ved kjøpekontrakt datert 12.6.12 og overtatt av kjøper 1.8.12.

Nesten 5 år etter overtakelse skulle kjøper renovere 2. etasjen i boligen. Etter at kjøper hadde revet ned innvendig himling og fått adgang til kaldloftet oppdaget de fuktmerker, hull i tekkingen samt feil og mangler ved denne. Kjøper reklamerte til selskapet 4.5.17.

Kjøper kontaktet takstmann som konstaterte at taktekkingen mest sannsynligvis var fra 1989. I takstrapporten ble det henvist til anbefalingene fra byggforsk fra 1987, hvor det fremgikk at det alltid ble anbefalt undertak. Rapporten konkluderte med at årsaken til skjolder og fuktmerker på loftet var "*ufagmessig utførelse*". Takstmannen innhentet pristilbud på å skifte taktekkingen med nytt undertak på kr 299.000.

Selger opplyste senere at det var håndverker A som hadde lagt taket på boligen i 1989.

Kjøper innhentet opplysninger fra Brønnøysundregistrene som viste at håndverker A opprettet et enkeltmannsforetak først i 1995.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har gitt uriktige opplysninger om takets alder, jf. avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at kjøper oppfattet selger slik at taket var nytt. Videre ble det anført at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om takets alder, samt om takets faktiske tilstand, jf. avhl. § 3-7. Det ble i tillegg anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har i hovedsak anført at selger ikke har gitt opplysninger om takets alder, og at det derfor ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-8. Videre ble det anført at selger ikke hadde opplysningsplikt om takets alder og at dette uansett ikke ville virket inn på avtalen, samt at selger ikke hadde kjennskap til feil ved taket, jf. avhl. § 3-7. Selskapet avviste at det forelå noen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet bemerket at det var tvilsomt hva som ble sagt på visning nesten 5 år før kjøper reklamerte, og konkluderte med at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Ved vesentlighetsvurderingen bemerket sekretariatet at kjøpers forventning måtte være at taket var fra byggeåret, og at det da ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper gjør gjeldende at selger har gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om takets alder og forfatning.

Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom selger objektivt sett har gitt en uriktig opplysning. Opplysningen må være konkret og spesifisert, og den må være gitt på en slik måte at kjøper hadde grunn til å stole på den. Nemnda finner i denne saken grunn til å fremheve at nemndas saksbehandling er skriftlig. En nærmere vurdering av hva partene har uttalt muntlig i relativt uformelle salgsforhandlinger under en privat visning fem år tidligere, kan ikke sies å være særlig godt egnet for skriftlig behandling.

Det foreligger etter nemndas syn ikke konkrete holdepunkter for at selger uriktig har uttalt at taket var "*nytt*" eller at det var "*fra ca. 2006.*" Tvert imot har dette formodningen mot seg, siden selger visste at en slik opplysning ville vært uriktig. Derimot legger nemnda til grunn at selger har uttalt at "*taket ser nytt ut*", uten at verken foranledningen til eller omstendighetene omkring dette utsagnet er særlig klare. Det er etter nemndas syn mye som kan tale for at utsagnet henspiller på

det materialet som var benyttet da de blanke takplatene ble montert. Nemnda finner ikke at uttrykket "ser nytt ut" er et tilstrekkelig konkret og spesifisert utsagn til å være en opplysning i avhl. § 3-8 sin forstand.

Kjøper har også anført at selger har gitt mangelfulle opplysninger om takets alder og forfatning. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som han kjente eller måtte kjent til, og som kjøper har rettmessig grunn til å regne med å få. Kjøper har bevisbyrden for at kunnskapskravet er oppfylt, jf. FinKN-2014-304, hvor nemnda uttalte at det forutsettes klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente til mangelen.

Nemnda bemerker at selger ikke har noen generell opplysningsplikt om alderen på bygningsdeler. Dette følger av klar retts- og nemndspraksis. Når det ikke er gitt opplysninger om en bygningsdels alder, legger man etter fast praksis til grunn at denne er fra byggeåret, jf. LB-2006-075433. Nemnda er videre kommet til at det ikke er dokumentert konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved taket som var av en slik karakter at kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få opplysninger om disse.

Kjøper har også anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn han hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetskravet inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen treffes etter en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103, HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29, og FinKN-2017-421.

I den kvantitative vurderingen tas det vanligvis utgangspunkt i forholdet mellom de relevante utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er lagt til grunn at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må utgjøre 5-6 % av kjøpesummen. I dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene kr 299.000, som tilsvarer 13 % av kjøpesummen. Vesentlighetsvilkårets kvantitative element ansees således oppfylt.

Spørsmålet om det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen er oppfylt fremstår som mer problematisk. I denne vurderingen er påregneligheten for et skadeforløp av denne eller lignende karakter av sentral betydning. Det må tas hensyn til informasjon gitt ved salget, og omstendighetene for øvrig — herunder bygningsdelens alder og forventet levetid.

Selskapet har vist til at det i forbindelse med salget ikke ble gitt noen nærmere informasjon om takets alder. Sekretariatet merket seg i den forbindelse spesielt at kjøpers advokat i brev til nemnda 7.11.17 fremhevet at det *"ble ikke gitt noen opplysninger om at taket var lagt i 1989 under salgsprosessen/før avtale ble inngått."* Sekretariatet fant på denne bakgrunn ved vurderingen av hvilke forventninger kjøper kunne ha til boligen, å måtte legge til grunn at taket var fra 1946, som var byggeåret. Sekretariatet fant da at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke var oppfylt blant annet under henvisning til FinKN-2016-238 som gjaldt et 50 år gammelt tak.

Nemnda er imidlertid kommet til at sekretariatets problemstilling må nyanseres noe. Slik den aktuelle boligen fremsto ved salget måtte kjøper — på tross av sine anførsler i mer offensiv retning — uansett kunne forvente at takplatene ble montert både for den eldre hoveddelen og for det nye påbygget da sistnevnte ble oppført i 1989. Dette er også i samsvar med den forklaring som selger selv har gitt for nemnda. Nemnda finner derimot ikke at det er tilstrekkelig holdepunkter for at kjøper kunne forvente at selve takkonstruksjonen var fra 1989. Her må byggeåret 1946 legges til grunn.

Nemnda finner at spørsmålet – under den forutsetning som her drøftes – kan fremstå som noe mer tvilsomt, men er blitt stående ved at det strenge vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum heller ikke da er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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