

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2018-241

9.4.2018

**International Insurance Company of Hannover Limited**

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

Eldre bolig — manglende/avkappet bæring i takkonstruksjonen — svar på spørsmål i egenerklæringen — avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Under oppussing av en over 100 år gammel bolig i Kragerø kommune, kjøpt for kr 1,19 mill., oppdaget kjøper at bæringen i takkonstruksjonen var kappet. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar da selger ikke hadde kjent til forholdet samt at det uansett var påregnelig med kostnader til utbedring av både taket og takkonstruksjonen sett hen til at taket og takkonstruksjonen hadde fått tilstandsgrad 2 og 3 i boligsalgsrapporten. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 367.268, samt forsinkelsesrente.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av feil ved takkonstruksjonen, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig fra 1875/1899 i Kragerø kommune.

I prospektet ble boligen beskrevet som innholdsrik, og det ble påpekt at boligen hadde behov for oppgraderinger og fornying.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport, hvor det bl.a. fremgikk at det i årene fremover måtte påregnes oppgraderinger utover normalt vedlikehold blant annet knyttet til taktekking. Byggeår ble angitt til 1890, men ifølge Infoland ble boligen oppført mellom 1875 og 1899. Takkonstruksjonen fikk tilstandsgrad 2, taktekkingen fikk tilstandsgrad 2-3 og takrennene fikk tilstandsgrad 3. Videre ble det opplyst at det ble funnet spor etter treskadeinsekter på loft, stedvis deformerte takplater, beslag og takrenner, men det ble ikke målt fukt.

I egenerklæringen svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i tak og ga samtidig opplysning om at det var skader på takplater, renner og nedløp. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte personer hadde utført arbeid som normalt burde kjøperes av fagfolk som f.eks. tømrerarbeid.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 1,19 mill. ved kjøpekontrakt datert den 8.12.16. Overtakelse fant sted den 23.12.16.

Under oppussing av eiendommen avdekket kjøper svekkelser og skjevheter i takkonstruksjonen, og reklamerte til selskapet den 31.5.17.

Kjøper kontaktet takstmann B som i sin skaderapport oppga at bærende deler av taksperrer var fjernet, hanebånd var skåret bort og bærepunkt manglet understøttelse og en taksperre manglet

opplegg på den ene siden. Det mest hensiktsmessige var å rive både tak og takkonstruksjon og bygge dette opp på nytt. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 367.268 inkl. mva.

I e-post til selskapet fra selgers sønn datert den 15.7.17, ble det opplyst at selger ikke hadde gjort noen endringer av rommene i 2. etasje i sin eiertid. Selger kjente derfor ikke til forholdet.

**Kjøper** har anført mangelsansvar både etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har vist til at selger ga en uriktig opplysning om at det ikke var utført arbeid av ufaglærte da avdekkede feil sannsynliggjorde noe annet. Videre var det ikke påregnelig med en så elementær feil som manglende bæring av takkonstruksjonen. Kjøper viste til at de påberopte feilene ikke hadde noen sammenheng med vedlikehold/slitasje, men var en feil knyttet til en elementær funksjon ved en bolig.

**Selskapet** har anført at det verken forelå mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selskapet viste til at selgers svar i egenerklæringen var basert på selgers subjektive oppfatning og at avkrysningen måtte tolkes deretter. Det var ikke sannsynliggjort at selger hadde krysset av mot bedre viten. Ut i fra de opplysningene som kjøper hadde fått i salgsdokumentasjonen både om takkonstruksjonen og taktekkingen, forelå det ikke et kvalifisert avvik fra forventbar stand.

#### ***Sekretariatets avgjørelse:***

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. bl.a. FinKN-2017-677 og FinKN-2017-432.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Det første spørsmålet nemnda må ta stilling til, er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper har anført at selger har gitt uriktige opplysninger om at det ikke var utført arbeid på takkonstruksjonen av ufaglærte da avdekkede feil sannsynliggjorde noe annet. Kjøper har i denne forbindelse vist til selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet. Nemnda bemerker at selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet etter retts- og nemndspraksis skal forstås som et svar på hva selgeren kjenner til, ikke som en objektiv opplysning om eiendommens tilstand. Slik saken er forelagt nemnda kan den ikke se at det er konkrete holdepunkter for at selger kjente til at ufaglærte hadde utført arbeider på takkonstruksjonen. Selger har opplyst at det ikke ble utført noen arbeider i andre etasje i vedkommendes eiertid. Nemnda kan på denne bakgrunn ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A.

Utbedringskostnadene utgjør i henhold til kjøpers opplysninger omkring 30 % av kjøpesummen, og nemnda legger uten nærmere drøftelse til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative kravet, tar nemnda utgangspunkt i at det gjelder et meget gammelt hus hvor det generelt vil være stor risiko for feil og mangler. Dette reflekteres også i takstmannens vurdering, der bygningsdelene stort sett er gitt tilstandsgrad 2 eller 3. Det vises videre til at det i salgsoppgaven var opplyst at boligen hadde behov for oppgraderinger og fornying. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, der det særlig er lagt vekt på boligens alder og de risikoopplysninger som var gitt ved salget, er nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Foranlediget av kjøpers merknader etter sekretariatets avgjørelse, bemerker nemnda at den ikke

kan se at arten av de anførte mangelfulle forholdene skal tillegges avgjørende betydning i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum slik denne saken ligger an.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*