

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-335

28.5.2018

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – radon – sprekk i peis – glassoverbygget balkong — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Et rekkehus i Bergen oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. og overtatt av kjøper 24.11.16. I salgsoppgaven var det blant annet opplyst at det hadde blitt foretatt radonmålinger, og selger oppga i egenerklæringen at siste målte verdi var 200. Det ble også opplyst at radonmåling var utført av borettslaget, og at styret kunne kontaktes for mer informasjon. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at rapporten borettslaget hadde innhentet i 2016 viste høye radonverdier i boligen, at det var sprekkdannelser rundt peisen og at det var lekkasjer i den glassoverbygde balkongen. Selskapet avviste ansvar, og viste til at selger ikke var kjent med resultatet av målingene som fremgikk av rapporten fra borettslaget, og at det derfor ikke ble tilbakeholdt opplysninger om dette. Det ble videre vist til at det ble opplyst i egenerklæringsskjemaet at det var målt radonverdier på 200 bq, og at det følgelig ikke ville ha virket inn om det i tillegg ble opplyst at boligen hadde ett rom hvor verdiene lå over dette. Nemnda kom til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om tidligere problemer med glassbalkongen, jf. avhl. § 3-7, men at det ikke var dokumentert relevante utbedringskostnader i saken. For de andre forholdene kom nemnda til at det ikke forelå mangelsansvar, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 675 997 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

1. Radonverdier
2. Sprekkdannelser i peis
3. Lekkasjer i glassoverbygget balkong.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt av 28.10.16 og overtatt av kjøper 24.11.16. Boligens byggeår var 1972.

1. Radonverdier

I prospektet fremgikk følgende under overskriften "*Radonmåling*":

Det er utført radonmåling i regi av borettslaget. Kontakt styret for nærmere informasjon.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av "*ja*" på spørsmål om det var foretatt radonmåling, og kommentert "*Borettslaget har foretatt*". Det ble videre opplyst at siste målte radonverdi var "200".

Selger hadde selv utført radonmålinger med sporfilm vinteren 2016, og det ble utarbeidet en målerapport av ER datert 16.2.16. I rapporten fremgikk det at det ble målt radonkonsentrasjoner på henholdsvis 271, 266, 271 og 347 Bq/m³, og årsmiddel på 208, 205, 209 og 267 i fire forskjellige rom i boligen.

Etter overtakelsen ble kjøper oppmerksom på at det var avdekket høye radonverdier i boligen. Det ble vist til en udatert rapport utarbeidet av R. på oppdrag av styret i borettslaget, hvor det fremgikk at besiktigelsen ble foretatt 19.4.16. I rapporten fremgikk blant annet følgende:

Vi har i dag på oppdrag av styret foretatt befarings med tanke på å utbedre Radonnivåer i en del boliger i borettslaget.

Vi bruker da sporfilmrapporten og ser på hva som må gjøres for å få verdiene ned under grensen på 200 bq/m³.

...

Boligen har ett rom med verdier over 200bq/m³.

Målt med sporfilm over 200 bq/m³ vinter 2016.

...

Kilder til Radoninntrengning:

Bakom gulvlister alle berørte rom som ligger over grensen. Soverom 3 er det eneste som ligger over grensen.

Her måler vi med RAD7 298 bq/m³ over 30 min. Måler også ved sikringskap i gang utenfor soverom 3 er måler vi 1549 bq/m³. mulige lekkasjer i gang ved el rør i yttergang. Rørstammer som ikke er tettet som går fra kjeller og oppover. Bod i gang måler vi 1560 bq/m³.

...

Rapporten ga en tiltaksplan for å utbedre forholdene, som bl.a. omfattet å tette gulvlister, åpne ventiler, montere av radonsug, etc.

Selger har forklart at han ikke mottok denne rapporten før boligen ble lagt ut for salg, og at han først så rapporten da han fikk den oversendt fra eierskifteforsikringsselskapet i forbindelse med reklamasjonen.

Kjøper innhentet i ettertid en verdivurdering fra eiendomsmegler, hvor boligens verdi ble vurdert til kr 2,4 mill. pluss-5 %, dvs. mellom 180 000 og 420 000 mindre enn kjøpesummen på kr 2,7 mill. Megleren bemerket følgende:

Verdivurderingen jeg gav var på bakgrunn av opplysningene (kjøper) gav om de høye radonverdier i grunn som han ikke var opplyst om da han kjøpte boligen. Da dette medfører at borettslaget må ta opp en ytterligere fellesgjeld for å få dette utbedret.

2. Sprekkdannelser i peis

I eierskifterapporten utarbeidet i forbindelse med salget fremgikk følgende under overskriften "Piper og ildsteder":

Her vurderes: om pipen har synlige skader. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feiluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke.

Beskrivelse: Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Pipen er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

I stuen er det montert plassbygd ildsted med innsats fra J.

Det opplyses ikke om feil og mangler av hjemmelshaver på befaringsdagen.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at det var en sprekk i muren over peisen, og kontaktet DF AS for å vurdere skadene. I den fremlagte vurderingen fremgikk blant annet følgende:

Det må poengteres at jeg ikke er takstmann av yrke, men fagansvarlig for peis/ildsteder hos (DF AS). Derav er det ikke gitt noen vurderinger av skadeomfanget. I den grad mine vurderinger er av verdi kan jeg kommentere følgende:

Peisen (konstruksjonen) er av eldre opphav. Mest sannsynlig bygd på 80-tallet. Selve innsatsen er av den ikke-rentbrennende typen som det ikke omsettes reservedeler til lenger.

...

Om murverket hadde vært bedre konstruert kunne man gjerne utbedret, men slik dette fremstår nå, samt at selve peisinnsettsen er av eldre karakter er vår anbefaling å ikke utbedre, men eventuelt fjerne den eller erstatte den med noe nytt.

Det ble også fremlagt et udatert pristilbud fra DF AS for riving av den gamle peisen samt levering og montering av en ny peis pålydende kr 50 430 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt en rapport fra BM AS hvor følgende fremgikk:

Viser til befaring fredag 12.06.17. I leiligheten skal peis/ildsted rives og fjernes da denne utgjør risiko for beboere slik tilstanden er i dag.

Det må i forbindelse med dette repareres gulv, himling og medfølgende listverk.

Undertegnede kan ikke se at en løsning med å lappe gulv og himling sammen, vil gi et fullgodt resultat.

Anbefaler demontering av gulv og himling, i hele stue og kjøkken del. Dette for å kunne gi en tilnærmet lik standard som det kjøper måtte kunne forvente v/kontraktsinngåelse.

Montering av nytt gulv og himling med tilhørende lister og arbeide, i hele kjøkken og stue seksjonen.

Kostnadene til snekkerarbeid i forbindelse med utskiftning av peisen ble i denne rapporten anslått til kr 144 420 inkl. mva.

Selger forklarte at han ikke kjente til forholdet og kommenterte følgende:

Løs Peis, Hadde jeg ingen anelse om den var løs, peisen har vært i bruk, men svært sjelden, har bodd i (adresse) siden Desember 2004, siden vi installerte varme pumpe, brukte vi denne som varmekilde

Selskapet innhentet en fagkyndig vurdering fra SB AS, hvor følgende fremgikk om forholdet:

Peisen er en type innsatspeis, og det fremstår som at denne er bygget inn i etterkant med forblendingsstein. Arbeidene fremstår med et relativt ufagmessig preg, der det fremstår som at innbyggingen delvis er bygget med forblendingsstein uten bakenforliggende bæring/murverk. Sprekkene som er avdekket er videre på siden av og omtrent midt på peiskappen. Slik undertegnede oppfatter saken er det ikke avdekket skader på selve peisinnsettsen, eller pipen, og sprekkene som er avdekket er på forblendingen/kappen over sele ildstedet.

...

Årsaken til at peisens kappe har sprukket opp vurderes å være kombinert med dårlig/spinkel utførelse, kombinert med høy varme. Forholdet er synlig ved grundig inspeksjon. Det presiseres her at det ikke er opplyst om feil tilknyttet hverken peisinnsettsen eller pipe/skorstein, men at oppsprekningen dreier seg om kappen som er murt mellom toppstein/steinplate og peisinnsettsen. Altså "inndekningen" av peisinnsettsen.

Utbedringskostnadene i denne rapporten ble beregnet til kr 36 875 inkl. mva.

3. Lekkasje i glassoverbygget balkong

I prospektet fremgikk det blant annet at "*Altan/ Vinterhage ble rehabilitert i 2010*", og at boligen har "*Innglasset altan på ca. 12,7 kvm som kan benyttes uansett vær.*"

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Under punktet "Tilleggs kommentar" fremgikk videre følgende:

Instalert vinterhage 2010 – G Alluminium

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper lekkasjer og drypp-punkter fra den glassoverbygde balkongen, og fikk ÅJ AS til å utføre en befaring. I epost fra ÅJ AS fremgikk følgende:

Det viste her tydelig drypp punkter og lekkasjer både i overkant og ned mot glassveggen fra taket på flere plass rundt om, lekkasje var ikke bare av nyere dato da det tydelig viste mørke vannrenning og nærest som brunt rust produkt ved noen lekkasepunktene. Det kunne også sees at det hadde vært forsøk på med en tetting med en type silikon ol. på enkelte plasser.

Det var ingen skader observert på selve glasset eller aluminiums rammene som sådan, dog kom vannsigt gjennom pakningene som gjerne er blitt eldet av tidens tann.

Om mulig og om det finnes lik type pakninger kan man gjerne prøve å skifte disse. Men er ikke noe vi har i vårt sortiment.

Kjøper innhentet et pristilbud fra ÅJ AS for montering av en "Spesialhagestue" på kr 181 147 inkl. mva.

I den fagkyndige vurderingen innhentet av selskapet fremgikk følgende om forholdet:

Undertegnede har vært i kontakt med Daglig leder i G Aluminium, ES, som bekrefter at de tidligere har levert slike løsninger til dette borettslaget. Han benekter at dette er en vinterhage, og beskriver produktet som en "sommerstue" da den ikke er isolert. Han opplyser videre at både kondens og drypp er påregnelig på en slik løsning, og at man ikke kan legge fuktømfintlige produkter slik som f.eks. parkett inne i en slik "sommerstue". S opplyser også at kjøper har bestilt en justering og bytte av et glass i 2012.

...

Balkongen på terrassen er glasset inn med en glassløsning med felter som kan skyves til siden inn under hverandre. Glassløsningen er montert fra toppen av rekkverket til boligens tak, og består av 1 lags glass og aluminiumprofiler. Da profilene skal kunne skyves forbi hverandre, vil tetting mot inndrev kunne bli utfordrende, tettingen på løsningen er utført med børstepakninger. Slike løsninger vurderes ikke å være tett ved mye vær, men antas å kunne ha en viss effekt ved moderate og små værbelastninger.

...

Innglasset balkong har stedvise lekkasjer, som vurderes å ha et relativt begrenset omfang. Dette vurderes å være påregnelig ut fra monteringsmetoden og produktets kvalitet, spesielt med tanke på tetting mot skillevegger, og glassløsningens børster (og ikke gummipakninger) som tetter mellom det forskjellige skyveglass modulene. Det finnes mange typer innglassings- løsninger og vinterhager, og vår oppfatning her er at omtalt løsning i (adresse), er på den primitive/rimelige siden av skalaen.

Selger forklarte følgende:

Opplyste ny eier ved overtagelse, at seksjonen mot Nord, hadde en del lekkasje inn mot vegg, da det er trevegg, og tiltider store temperaturforskjeller, var det nesten umulig å få denne delen tett

Kjøper fremla deretter et nytt pristilbud på kr 208 194 inkl. mva. I pristilbudet fremgikk følgende:

Etter å ha vært på befaring på boligen og snakket med produsent av vinterhagen har jeg kommet frem til at vi ikke er villig til å ta risiko med å reparere den eksisterende vinterhagen. Dette er på grunn av at det er stor usikkerhet til om vinterhagen lar seg demontere uten å ødelegge glass og profiler, samt å montere dette sammen igjen med nye pakninger. I verste fall vil glass og profiler bli skadet under demontering og vil måtte erstattes, samt at timebruk vil kunne bli uforholdsmessig høy for å bevare gamle profiler og glass.

Jeg velger derfor å tilby en tilsvarende vinterhage.

Kjøper anførte at det ble tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om radonnivået i boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger hadde kunnskap om de høye radonverdiene ved

tidligere målinger, og at dette ble bagatellisert ned til et lavere nivå i egenerklæringsskjemaet. Det ble videre vist til at spesifiseringen av måleresultatet i egenerklæringsskjemaet var en positivt uriktig opplysning, samt at selger måtte ha mottatt rapporten fra R. før salget.

Det ble videre anført at selger tilbakeholdt opplysninger om lekkasjer og den tidligere reklamasjonen knyttet til den glassoverbygde balkongen, og at det derfor forelå en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper anførte til slutt at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det ikke var påregnelig for kjøper med kostnader til utbedring av radonproblemet, glassbalkongen og peisen, og at utbedringskostnadene og verditapet til sammen utgjorde 25 % av kjøpesummen.

Det ble krevd prisavslag på kr 675 997, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger ikke var kjent med resultatet av målingene som fremgikk av rapporten fra R, og at det derfor ikke ble tilbakeholdt opplysninger om dette. Det ble videre vist til at det ble opplyst i egenerklæringsskjemaet at det var målt radonverdier på 200 bq/m³, og at det følgelig ikke ville ha virket inn om det i tillegg ble opplyst at boligen hadde ett rom hvor verdiene lå over 200 bq/m³.

Vedrørende lekkasjer i den glassoverbygde balkongen ble det vist til at selger ikke kjente til utettheter eller feil utover at det ved temperaturforskjeller kunne oppstå fukt ved trevegg inn mot nabo. Det ble videre vist til at eventuelle tilbakeholdte opplysninger om fukt ikke ville ha virket inn på avtalen ettersom det var tale om en type konstruksjon som ikke kan forventes å være helt tett.

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen ble det vist til at de påreklamerte forhold verken enkeltvis eller samlet utgjorde noe vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Radonverdier

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 da det er tilbakeholdt og/eller gitt uriktige opplysninger om radonnivået i boligen. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, og etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning om eiendommen. For begge bestemmelsene er det videre et vilkår for at mangel skal foreligge, at en kan gå ut fra at den manglende eller uriktige opplysningen har innvirket på avtalen som ble inngått. Det er i nemndspraksis forutsatt at det må foreligge konkrete holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet er oppfylt. Bevisbyrden på dette punktet tilligger kjøperen.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det kan fremstå som påtagelig at selger ikke kjente til måleverdiene i rapporten fra R. Men nemnda kan ikke se ut fra dens skriftlige saksbehandling at det er sannsynliggjort at selger mottok denne rapporten før budaksept. Det er ikke dokumentert at rapporten er sendt til selger, eller at selger på annen måte var gjort kjent med måleresultatene. Nemnda kan følgelig ikke legge til grunn at det er tilbakeholdt opplysninger om denne rapporten.

Når det gjelder målerapporten utarbeidet av ER, er det ikke omtvistet at selger har mottatt denne. Alle måleresultatene i denne rapporten er høyere enn nivået på 200 bq/m³, som selger i egenerklæringsskjemaet opplyste var den sist målte radonverdien i boligen. Det hefter noe usikkerhet ved hvordan denne rapporten skal forstås. Men slik nemnda ser det, må det legges til

grunn at det på dette punktet er gitt en uriktig opplysning av selger, jf. avhl. § 3-8. Nemnda er imidlertid kommet til at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på avtalen. Det vises i denne forbindelse til at kjøper ut fra opplysningene i egenerklæringsskjemaet var kjent med at det var målt radonverdier på 200 bq/m³. Kjøper var følgelig forberedt på å utføre tiltak for å utbedre dette. Nemnda kan ikke se at det kan legges til grunn, slik saken er opplyst, at det er nødvendig å iverksette andre tiltak dersom en legger til grunn de høyere måleverdiene som fremgår av rapporten fra R, enn ved en måleverdi på 200 bq/m³ som det var gitt opplysning om. Det kan altså ikke legges til grunn at opplysningssvikten medfører kostnader ut over det kjøper uansett måtte påregne, og innvirkningskriteriet er etter nemndas syn ikke oppfylt. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Lekkasje i glassoverbygget balkong

Kjøper har reklamert over lekkasjer fra den glassoverbygde balkongen. Nemnda bemerker innledningsvis at den ikke kan se at kjøper ut fra salgsdokumentasjonen og det visuelle inntrykket under visningen, hadde en berettiget forventning om en vinterhage.

Nemnda forstår faktum slik at selger selv har reklamert over lekkasjer fra den glassoverbygde balkongen, uten at dette ble videreformidlet ved salget. Det er heller ikke sannsynliggjort at det ble foretatt noen tilfredsstillende utbedring i etterkant av denne reklamasjonen. Selger har videre opplyst at det først på overtakelsen ble informert om at seksjonen mot nord hadde en del lekkasjer inn mot veggen, og at det var meget vanskelig å få denne delen tett. Nemnda bemerker at det følger av nemndspraksis, jf. blant annet FinKN-2016-077, at selger har opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 om feil og mangler som han selv har reklamert over til tidligere eier. Unntak kan gjøres dersom selger har foretatt en tilfredsstillende utbedring, og symptomene ikke har vist seg gjennom lengre tid. Nemnda er etter dette kommet til at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7.

Slik saken er opplyst, bemerker nemnda at det er mye som taler for at de mangelfulle opplysningene om lekkasje fra den glassoverbygde balkongen, har innvirket på avtalen og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det vises i denne forbindelse blant annet til den forholdsvis sentrale plass balkongen har i salgsdokumentasjonen. Ut fra de foreliggende opplysningene, er det imidlertid ikke mulig for nemnda å ta stilling til utbedringskostnadenes størrelse. Pristilbudene som er innhentet av kjøper, må anses for å være for andre produkt med en mer omfattende konstruksjon enn den nåværende glassoverbygde balkongen. Dette er altså ikke sammenlignbare størrelser. Nemnda har følgelig ikke grunnlag for å ta stilling til et eventuelt prisavslag.

Vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum

Kjøper har også anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med etter omstendighetene ved salget. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A. Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering for å illustrere verdiminuset på grunn av radonnivået. Denne verdivurderingen synes imidlertid å forutsette at det ved salget ikke var opplyst om at det var målt radonverdi på 200 bq/m³. Nemnda kan etter dette ikke se at det anførte verdiminuset knyttet til radonnivået er sannsynliggjort. Det er heller ikke sannsynliggjort at det konstaterte radonnivået nødvendiggjør tiltak utover det som uansett ville være nødvendig ved utbedring av det opplyste radonnivået. Nemnda kan etter dette ikke se at noen av de anførte kostnadene relatert til dette forholdet er relevante i vesentlighetsvurderingen.

Nemnda kan heller ikke se at de anførte utbedringskostnadene knyttet til den glassoverbygde balkongen er tilstrekkelig sannsynliggjorte eller dokumenterte. Disse vil følgelig heller ikke kunne medtas i vesentlighetsvurderingen.

Når det gjelder utbedringskostnadene knyttet til peisen, følger det av fast nemndspraksis at kjøper må akseptere den rimeligste utbedringsmetoden som fører til et tilfredsstillende resultat selv om denne ikke alltid fremstår som den optimale, jf. blant annet FinKN-2016-293. Nemnda kan ikke se at det er fremlagt noen fagkyndig forklaring på hvorfor utbedringsmetoden som er foreslått av selskapets takstmann ikke vil gi et tilfredsstillende resultat. På bakgrunn av de foreliggende opplysningene, legger nemnda til grunn at denne utbedringsmetoden vil gi et tilfredsstillende resultat. Utbedringskostnadene utgjør da kr 36 875 inkl. mva.

De totale utbedringskostnadene utgjør etter dette cirka 1,4 % av kjøpesummen. Nemnda finner ut fra en skjønnsmessig helhetsvurdering at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

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 Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).