

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-357

1.6.2018

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – eldre bolig – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1850/1865 i Risør kommune ble solgt "som den er" for kr 2,1 mill. ved kontrakt datert 23.7.15. Selger gikk bort i tiden mellom salg og overtakelse. Det var gitt en rekke risikoopplysninger forut for salget, blant annet vedrørende fukt, skjevheter i konstruksjon, råte og maur. Bygningskomponentene ble i hovedsak gitt TG 2 og TG 3 i boligsalgsrapporten. Kjøper oppdaget etter overtakelsen blant annet avvik ved pipe og el-anlegg, råteskader og avvik i konstruksjonen. Det ble anført at det var holdt tilbake opplysninger, at det var gitt uriktige opplysninger, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste at det forelå opplysningssvikt, og anførte at på bakgrunn av boligens alder og øvrige risikoopplysninger heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 834 125 samt utgifter til advokatbistand og takstrapporter på kr 134 800.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av:

1. Råte i ytterpanel
2. Avvik takkonstruksjon og gavlvegg
3. Avvik ved pipe
4. Avvik krypkjeller
5. Råteskader innvendig
6. Avvik ved grunnmur
7. Avvik ved el-anlegg

Eiendommen er en enebolig oppført i 1850/1865 med opplysning om rehabilitering i 2010. Selger gikk bort i tiden mellom salget og overtakelsestidspunktet.

Opplysninger gitt før salget

Boligsalgsrapporten opplyste under punktet "*konklusjon*" at:

Kjøper må påregne oppgradering og vedlikehold på bygningsdeler som har passert sin forventede levetid og som utsettes for særlig fuktbelastning. Det skal bemerkes at boligen er underventilert. Anbefaler ettermontering av mekaniske avtrekk og tilluftsventiler for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av fuktholdig luft.

Videre ble det opplyst om riss og sprekker i grunnmur, synlig fukt i murverk og betonggulv, synlige avvik i etasjeskillekonstruksjon, stripet borebille i etasjeskillekonstruksjon, terrengforhold som

medførte fuktbelastning på grunnmur og at man måtte forvente oppgradering av tretrapp ved brygge.

Under punktet "*veggkonstruksjoner og utvendige fasader*" fremgikk at:

Det ble registrert synlige vertikale avvik. Videre ble det registrert mauransamling på sydlige langveggen. Symptomet indikerer fuktbelastning med påfølgende råteangrep. Omfanget kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.

Under punktet "*taktekking*":

Det er sannsynlig at taktekkingen ble rehabilitert på 1980-tallet. Kvalitet på overlappinger og sammenføyninger kan ikke vurderes uten destruktive inngrep. Yttertaket er tekket med teglstein fra 1800-tallet.

Under punktet "*piper og ildsteder*":

Pipeløpet er ført ut av lodd i 2.etg. Det er uvisst om tilpasningen er godkjent hos kommunens brann/feiervesen.

Under punktet "*rom under terreng*":

Kjellerrom fra den aktuelle tidsperioden med gjeldende tekniske løsningsvalg er ikke egnet for innredning med trematerialer uten omfattende tiltak. (...) Det ble utført måling av trefukttinnholdet (vektprosent) i skillekonstruksjonen. Trefukttinnholdet ble målt til 18 – 25 % og indikerer tidvis vekstgrunnlag for muggsopp.

Under punktet "*elektriske anlegg*":

Åpent elektrisk anlegg. Tavleskap med automatsikringer av nyere dato. Det foreligger ikke oppdatert kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon i tavleskapet.

Prospektet opplyste under punktet "*diverse*":

Ny strømtavle m/automatsikringer. Pipen er ikke kontrollert av feier

De enkelte bygningsdeler var i hovedsak gitt tilstandsgrad 2 og 3. Selger hadde i egenerklæringen opplyst at rekkverk til brygge var utført ved egeninnsats/dugnad.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,1 mill ved kjøpekontrakt datert 23.7.15 med overtakelse den 30.8.15.

Feil avdekket etter salget:

Kjøper avdekket etter overtakelse flere feil ved boligen. Kjøper innhentet rapport fra takstmann TK. datert 1.12.16. Her fremgikk at takåser og undertak hadde omfattende råte og angrep av treskadeinsekter, samt at pappen på undertaket var utett. Utbedringskostnader for forholdet ble kalkulert til kr 205 000.

Kjøper innhentet også rapport fra FE, og det hitsettes fra rapporten:

Gjennomgått elektro (se rapport), var ikke montert sikringsskap, var kun en avdekking ved sikringer, denne var ikke tildekket rundt på sider, ingen avdekking benyttet her, åpent inn til skruer/spenningsførende deler. Skruer skrudd til altfor hardt på automater, ikke mulig å demontere. Måler plassert ved siden av, oppe ved tak, åpne ledninger frem til sikringer, det må monteres eget sikringsskap for å sørge for at dette blir sikkert, skap må plasseres i kjeller pga manglende høyde/plass 2 etg. Ingen dokumentasjon på anlegget.

I mai 2017 oppdaget kjøper ytterligere råteskader, i nordvestre kjøkkenvegg. Takstfirma R. vurderte at de samlede kostnader for samtlige feil, bortsett fra det elektriske anlegget, utgjorde kr 663 625. Det hitsettes fra R. sin rapport:

I forbindelse med arbeidene har det vist seg at pipen ikke var godkjent og er revet fordi feiervesenet har sagt at den er ulovlig. Videre ble det avdekket at det elektriske anlegget heller ikke var forskriftsmessig og er utbedret av F. Elektro under en egen avtale med (kjøper). Under dette prosjektet er tatt med en mindre komponent som dreide seg om å fjerne luftspennet (inntaket) ifb med at taket ble revet. (...)

Nedring av pipen har medført at gulvene måtte repareres og ny brannvegg oppføres. Ny pipe er satt opp av V. as under egen kontrakt med (kjøper), men noe tilpasninger av byggearbeidene er utført i denne forbindelse.

Kjøper innhentet deretter en ny rapport fra takstmann MS datert 30.5.17. Denne beregnet kostnadene for reparasjon av råteskader i vegg mot syd, i tak, etasjeskille mot kjeller, avvik ved pipen, fuktproblemer i krypekjeller, diverse innvendige arbeider med isolering og paneling i andre etasje, råte i innvendige konstruksjoner, fornying av gulv og overflatebehandling av innvendige overflater, fornying av elektrisk anlegget m.m. på kr 720 000

I tillegg ble kostnader til vegg på kjøkken beregnet til ytterligere kr 50 000. Deretter ble det oppdaget at bislaget er råteskadet. Kjøper har inngått avtale med tømmer MJ. for utbedring av forholdet til kr 108 750.

Samlede utbedringskostnader ble av kjøper angitt til kr 834 125 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Huset var nymalt ved visning hvilket skjulte omfattende råteskader. I tillegg kunne kjøper forvente et forskriftsmessig el-anlegg. Det forelå også en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det var avdekket omfattende råteskader og opplyst at huset var rehabilitert/ombygd i 2010. Kjøper anførte at det ble gjort bygningstekniske feil da taket ble rehabilitert for 20-30 år siden. Denne mangelen skyldtes ikke husets alder. Det samme gjaldt pipen som var oppgitt å være av nyere dato, samt også det elektriske anlegget som ikke var godkjent.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 834 125, jf. avhl. § 4-12. Videre har kjøper krevd utgifter på kr 134 800 til takstrapper og advokatbistand dekket som erstatning.

Selskapet har avvist at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger døde før overtakelse, og uansett var skadene skjulte ved salget. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Boligen var over 100 år gammel, og taket kunne forventes å være mellom 27 og 36 år. Videre var det gitt flere risikoopplysninger vedrørende blant annet takteking og -konstruksjon, samt opplysninger om råte på yttervegg.

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, jf. bl.a. FinKN-2017-059 FinKN-2017-104 og FinKN-2013-596.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Det er også et vilkår for at det skal foreligge en mangel etter bestemmelsen, at en kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen som ble inngått at opplysningen ikke ble gitt. Det er i nemndspraksis forutsatt at det må foreligge konkrete bevismessige holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet er oppfylt. Bevisbyrden tilligger kjøperen.

Nemnda bemerker at selgeren har avgått ved døden etter kontraktsinngåelsen, men før overtakelsen. Det har følgelig ikke vært mulig å innhente selgers merknader til reklamasjonen. Slik saken er opplyst, kan imidlertid ikke nemnda se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selgeren kjente eller måtte kjenne til noen av forholdene som er anført å utgjøre en mangel. Det bemerkes i denne forbindelse at det i salgsdokumentasjonen er gitt risikoopplysninger knyttet til

flere av de påberopte mangelsforholdene. Selv om deler av huset var nymalt, innebærer ikke det, slik nemnda ser det, nødvendigvis at kjøper har forsøkt å skjule mangelfulle forhold. Det er for øvrig ikke opplyst hvem som fysisk utførte malearbeidene. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper har anført at det i salgsdokumentasjonen er gitt en uriktig opplysning når det er angitt at det er elementpipe av nyere dato. Nemnda bemerker at det i samme punkt i boligsalgsrapporten også er angitt at *"det er uvisst om tilpasningen er godkjent hos kommunens brann/feiervesen"* samt at ildstedet har sprekk i tilknytning til røykrør. Selv om det eventuelt er gitt en uriktig opplysning på dette punktet, kan ikke nemnda se at forholdet har innvirket på avtalen tatt i betraktning at opplysningen må leses i sammenheng med de øvrige opplysningene om pipen og ildstedet. Når det gjelder det elektriske anlegget, er det ikke gitt andre opplysninger enn at tavleskapet har automatsikringer *"av nyere dato"*. Det oppfordres i boligsalgsrapporten om nærmere undersøkelse av det elektriske anlegget. Ut fra de foreliggende opplysningene, kan ikke nemnda se at det er gitt uriktige opplysninger om det elektriske anlegget.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. 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 element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

I denne saken utgjør utbedringskostnadene omkring 40 % av kjøpesummen, og nemnda legger uten videre til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til at saken gjelder et hus som er oppført i 1850/1865. Selv om det var opplyst om at boligen ble rehabilitert i 2010, var det ut fra det samlede opplysningsbildet påregnelig for kjøper at det ville påløpe utgifter til utbedring av boligen. Det var ved salget gitt flere risikopplysninger, og i boligsalgsrapporten var de ulike bygningsdelene gjennomgående gitt tilstandsgrad 2 og 3. Videre var det i rapporten opplyst at kjøper måtte påregne oppgradering og vedlikehold av bygningsdeler som har passert sin forventede levetid og som utsettes for særlig fuktbelastning. Boligen var for øvrig opplyst å være underventilert. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor det særlig er lagt vekt på boligens alder og de risikopplysninger som var gitt, er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).