

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-505

13.7.2018

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – vannansamling – el-feil/downlights – ventilering av kjeller – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En eiendom bestående av to sammenkjedede eneboliger i Asker kommune oppført i hhv. 1960 og 1983 ble solgt "som den er" for kr 8,8 mill. og overtatt 12.6.17. Etter overtakelsen ble det oppdaget vannansamling utenfor inngangspartiet, avvik ved el-anlegget og mangelfull ventilering av kjeller. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at avviket i alle tilfeller utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet bestred mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 496 830, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum som følge av:

- vannansamling ved inngangsparti
- avvik ved el-anlegget i hovedbolig (varmekabler/spotter)
- avvik ved el-anlegget i sidebolig
- manglende ventilering av kjeller i sidebolig

Den aktuelle saken omhandler en eiendom bestående av to sammenkjedede eneboliger oppført i hhv. 1960 og 1983.

Av relevante opplysninger i prospektet knyttet til hovedboligen hitsettes:

Varmekabler i entrè/hall, bad/wc, toalett/ dusj, mellomgang og allrom/lekerom. Peis i stuen med innsats. Peisovn i hall u-etasje. For øvrig elektrisk oppvarming med panelovner. Elkraft: Skrusikringer. Trefas anlegg. 10 kurser 63 mp hovedsikringer. 35 amp hovedsikringer. 2 kurser med jordfeilbryter.

...

Hovedhuset er oppført i 1983 og er senere tilbygd i 1990 med utvidelse av stue samt 2 soverom og TV-stue i underetasjen. Boligen har kun hatt en eier og fremstår godt vedlikeholdt.

...

Kjøkken: Tiltalende Norema (...) Påkostninger: Nytt i 2004.

...

Baderom: (...) Påkostninger: Nytt i 2004.

...

Dusjbad med toalett og servant. (...) Påkostninger: Flislagt i 2004.

Av relevante opplysninger fra prospektet knyttet til sideboligen hitsettes:

Bygningen er i dårlig stand og samtlige bygningsdeler med unntak av tak har behov for omfattende utbedringer.

...

Elkraft: Automatsikringer. Trefas anlegg. 7 kuser. 3 kurser med jordfeilbryter.

...

Bolig 2 er oppført i 1960 og går over kjelleretasje og 1. etasje. Bortsett fra nytt tak og ny kjøkkeninnredning anses boligen som et oppussingsobjekt.

I verdi- og lånetaksten fremgikk det bl.a. at:

Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. 2 stk. sammenkjedede eneboliger og 2 stk. garasjer Bygning A m/garasje er ikke godt vedlikeholdt og en omfattende oppgradering bør finne sted.

...

To eneboliger sammenkjedet. I tillegg to dobbeltgarasjer, uthus og dukkestue. Eldste bolig fra 1960, fremstår som et oppussingsobjekt. Bortsett fra tak som er omlagt, fornyet med takbord, papp, sløyfer og lekter. I tillegg nye takrenner og nedløp. Forøvrig er bygget som fra byggeår med enkle forbedringer.

Nyere kjøkken enkelte ny vinduer mm. Enebolig 2 er generelt godt vedlikeholdt. Bad og toalett er nye 2004. Kjøkken og spiseavdeling er fullstendig oppusset og meget god standard. Vinduer er ca. 30 år gamle og tilfredstillende ikke dagens standard. Yttervegger, tak og grunnmur er av god standard og tilfredsstillende isolert. Garasje tilhørende enebolig 1 er grunn og ikke helt funksjonell. Pulttak med ikke tilfredsstillende takfall. Begge garasjer mangler tilfredsstillende gulv.

Av relevante opplysninger knyttet til hovedboligen fremgikk bl.a. følgende i verdi- og lånetaksten:

Vedlikehold ol: Normalt vedlikehold. Hva som mangler eller bør gjøres fremkommer under de enkelte bygningsdeler

...

Nytt bad/wc. og toalett 2004.

...

Sikringskap med skrusikringer. Trefas anlegg. 10 kurser. 63 amp hovedsikringer. (...) Takstmannen er ikke godkjent for gjennomgang av el. anlegg. Hvis det er ønskelig med en gjennomgang av el.anlegget anbefales det å foreta en el. takst.

...

Downlights i flere rom. Eks. 8 stk. i kjøkken/spiseavdeling, 4 stk. i soverom 1. etg. 5 stk. mellom stue og TV stue, 3 stk. i toalett, 9 stk. i bad/wc. og 5 stk. i entre/hall. Hagebelysning, stolpe. I tillegg utelamper på garasjer og på bolig.

...

Ikke Led lys, men alle innvendige Downlights er i orden.

...

Varmekabler entre/hall, bad/wc, toalett/dusj, mellomgang og allrom/lekerom. Vedlikehold ol:

Ikke alt er funksjonsprøvd, men iflg. opplysninger fungerer alt.

Av relevante opplysninger knyttet til sideboligen fremgikk bl.a. følgende i verdi- og lånetaksten:

Bygningen er i dårlig stand og samtlige bygningsdeler med unntak av tak har behov for omfattende utbedringer, event. fornyelser. Karaktiseres som et oppussingsobjekt. (...) Tilstand: TG: 3

...

Deler av bygningen er drenert på nytt.

...

Sikringsskap m/automatsikringer. Trefas anlegg. 7 kurser. 3 kurser med jordfeilbryter ?. Takstmannen er ikke godkjent for gjennomgang av el. anlegg. Hvis det er ønskelig med en gjennomgang av el.anlegget anbefales det å foreta en el. takst.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om tidligere problemer med drenering, men at ny dobbeldrenering ble lagt i 1995, og at det ikke hadde vært problemer etter dette. På spørsmål om det var utført arbeider ved el-anlegget, var det krysset av "ja" og opplyst at "*Brukt V. (...) til generelt el-arbeid*". Videre var det opplyst at det ikke forelå samsvarserklæring på arbeidene.

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 5.5.17. Kjøpesum var kr 8,8 mill. Overtakelsen fant sted 12.6.17.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil som ble påberopt som mangler ved boligen. Kjøper engasjerte takstmann G. som befarte boligen og utarbeidet rapport. I hans rapport datert 7.10.17 fremgikk det bl.a. at:

Hovedbolig (...) fall fra huset og terrengnivå:

Forsikringstaker forteller at det ved kraftig nedbør samler seg et vannspeil på gårdsplassen foran inngangsdøren. Ved et tilfelle i sommer var det så mye vann at det rant gjennom dørterskelen og inn i huset.

Belegningsstenen ligger ca 5 cm opp mot undersiden av veggpanelet på huset og utgjør en fare for fuktskader. Årsaken til at vannet samler seg på gårdsplassen er at det ikke ledes tilstrekkelig bort fra husveggen. Steinplassen omslutes av en kantstein som gjør at vannet blir liggende som et basseng.

Årsaken til at vannet trekker inn i huset er at toppen av kantsteinen ligger i flukt med undersiden av dørterskelen. Når vannet på gårdsplassen stiger og renner over kantsteinen renner det samtidig inn døren.

Årsaken til at belegningsstenen ligger opp på panelet er at hele gårdsplassen er anlagt for høyt i terrenget.

...

- Kostnader ihht kalkyle, kr 101 400,- eks mva

Sidebolig (...) kjeller:

Forsikringstaker forteller at kjelleren oppleves som klam og fuktig, særlig ved nedbør. Han setter det i sammenheng med svikt i dreneringen. Han har ikke observert flytende vann på gulvet. Årsaken til den fuktige følelsen er etter vår vurdering hovedsakelig at kjelleren ikke er tilstrekkelig ventilert. Dette er to små rom på hhv 12 og 10 kvm med takhøyde 180-190 cm (deler er ikke måleverdig areal). I det ene rommet er det en spalteventil i vinduet, men denne har ikke vært benyttet. Det andre rommet brukes som vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel. Her er det ingen tilluft og slik vi forstår blir ikke vinduene benyttet til lufting. Det var ikke tegn på unormale fuktskader på gulvlaminatet eller på de delene av ytterveggene som ikke var kledd inn med panel. Det kan være at nedsatt tilstand på dreneringen og fuktsikringen bidrar til luftfuktighet i rommet, men dette synes å være underordnet ventilasjonen.

...

- Kostnader ihht kalkyle, Kr 18 744,- ek mva

Kjøper engasjerte i tillegg elektrikerfirmaet C. for en gjennomgang av det elektriske anlegget. Det ble avdekket flere feil på begge boligene. I hovedhuset ble det bl.a. funnet avvik ved spottene på bad og kjøkken. H. ga pristilbud på utbedringsarbeidene på kr 49 000. Firmaet S. ga pristilbud på kr 53 900 for utbedring av defekte varmekabler. Vedrørende feilene i sideboligen ble det innhentet pris for nytt el-anlegg på kr 243 750 inkl. mva.

I kommentar til selskapet opplyste selger at hun var ukjent med de påreklamerte forholdene.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger har gitt mangelfulle opplysninger om vannansamling utenfor inngangspartiet, fuktig klima i sideboligens kjeller, og hvilke arbeider som var utført på el-anlegget, jf. avhl. § 3-7. Videre at det ble gitt uriktige opplysninger om at spottene var "*i orden*", da de var

beheftet med flere feil, jf. avhl. § 3-8. I alle tilfeller var avviket fra det forventbare så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremmet krav om prisavslag på kr 496 830, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kjøpers krav. Det ble bl.a. vist til at forholdene var ukjent for selger, og at det uansett ikke forelå en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Opplysningene lest i sammenheng var heller ikke egnet til å utgjøre en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Sett i lys av de opplysningene som ble gitt ved salget, forelå det heller ikke mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon

Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar for feilene på spottene i medhold av avhl. § 3-8. Slik saken var dokumentert, ble det ikke funnet klare bevismessige holdepunkter som tilsa at det var gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger for de øvrige påberope forhold, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sett i lys av de opplysningene som ble gitt ved salget, ble det ikke funnet grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 ved at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget. Det er videre et vilkår for at det skal foreligge en mangel etter disse bestemmelsene, at en kan gå ut fra at de ufullstendige eller uriktige opplysningene har virket inn på avtalen.

Vedrørende vannansamlingen ved inngangspartiet har selger opplyst at han var ukjent med dette. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og dens vurdering av saken må følgelig baseres på sakens dokumenter. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til det anførte forholdet.

Hva angår avvikene ved el-anlegget i hovedboligen, kan nemnda ikke se at det foreligger konkrete bevismessige holdepunkter for at selger var kjent med faktiske feil på el-anlegget, herunder at varmekablene var defekte. Det er for øvrig fremlagt kvitteringer på utført arbeid av faglærte. Slik saken er opplyst, må det legges til grunn at el-anlegget i sideboligen er beheftet med en rekke feil, og mye kan tyde på at arbeidet er utført med egeninnsats. Sideboligen ble overtatt av selger ved et arveoppgjør i 2002, og det er ikke konkrete bevismessige holdepunkter for at selger var kjent med de aktuelle feilene. Ei heller er det holdepunkter i sakens dokumenter for at selger var kjent med den mangelfulle luftingen i kjelleren. Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at overdragelsen av sideboligen i 2002 ikke var en opplysning som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, og uansett ville ikke en mangelfull opplysning på dette punktet ha innvirket på kjøpsavtalen sett i lys av de øvrige risikopplysningene som var gitt om sideboligen.

Oppsummeringsvis kan ikke nemnda se at det foreligger en mangel på disse punktene etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda er enig med sekretariatet i dets vurdering av at det ikke foreligger en mangel hva gjelder automatsikringsskapet i sideboligen. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet da denne også er dekkende for nemndas syn.

Når det gjelder hvorvidt det foreligger en mangel på grunn av feil ved spottene på kjøkkenet og badet i hovedboligen, bemerker nemnda at det fremgår av verdi- og lånetaksten med tilstandsrapport i punktet "*Elkraft, generelt*" at takstmannen ikke er godkjent for gjennomgang av

el-anlegg. Og videre at *"hvis det er ønskelig med en gjennomgang av el.anlegget anbefales det å foreta en el. takst"*. I punktet *"Belysningsutstyr"* er det først redegjort for at det er downlights i flere rom, etc. I samme punkt under *"Tilstand"* heter det at *"Ikke Led lys, men alle innvendige Downlights er i orden"*, og det er satt tilstandsgrad 1. Slik nemnda ser det, er takstmannens formuleringer uheldige ved at han synes å gi uttrykk for at spottene *"er i orden"*, og at det ikke er påregnelig med utbedringer av disse på kort sikt. På den andre siden har han i punktet over opplyst at han ikke har den rette kompetansen for gjennomgang av el-anlegg, og hans uttalelser i punktet som gjelder belysningsutstyr, må leses i lys av dette. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta endelig stilling til om det er gitt en uriktig opplysning på dette punktet, da nemnda er av den oppfatning at en eventuell uriktig opplysning uansett ikke har virket inn på avtalen. Ut fra de opplysninger som var gitt i salgsdokumentasjonen, var kjøpers forventning at spottene var fra boligens byggeår (1983). Det var ut fra spottenes alder påregnelig at det ville påløpe utbedringskostnader sett i lys av deres forventede levetid. I denne forbindelse bemerker nemnda at hva som anses som en faglig forsvarlig montering av spotter, har endret seg fra boligens byggeår og frem til i dag. Nemnda er etter dette kommet til at det på dette punktet ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om utbedringskostnadene er store, finner nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstanden som kjøper kunne regne med. Nemnda viser i denne forbindelse til sekretariatets drøftelse, da denne også er dekkende for nemndas syn på saken. Nemnda vil særlig fremheve at store deler av utbedringskostnadene knytter seg til sideboligen, som er fra 1960 og hvor store deler av boligen i salgsdokumentasjonen ble omtalt som et oppussingsobjekt. Det var gitt en rekke risikoopplysninger om sideboligen. Hovedboligen er av noe nyere dato enn sideboligen, men også for hovedboligens vedkommende er bygningskomponentene med noen unntak fra byggeåret (1983). Det var følgelig påregnelig at det også for hovedboligen ville oppstå et utbedringsbehov.

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), Lena Moss (selskapsrepresentant), Mia Ebeltoft (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).