

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-563

29.8.2018

AmTrust Europe Limited

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avhl.)

Flere forhold – opplyst om egeninnsats – råteskadet terrasse – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Bergen fra 1966 ble solgt "som den er" for kr 4 mill., og overtatt av kjøper 1.8.17.

Det ble opplyst ved salget at boligen var pusset opp av eier, og at det ikke forelå dokumentasjon på arbeidene. Kjøper oppdaget etter salget feil ved terrassen, taket og det elektriske anlegget. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå opplysningssvikt og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Selskapet avviste kravet og viste til at det var opplyst forut for salget at det meste i boligen var gjort ved egeninnsats, samt at det var tale om en 55 år gammel bolig. Nemnda kom til at terrassen utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 558 187, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved terrasse, tak og el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er oppført i 1966. I tilstandsrapporten ble følgende opplyst:

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav. Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over boligens opprinnelig alder og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav.

...

Boligen er pusset opp av eier og det foreligger ikke dokumentasjon/garantier på arbeidene. Innredet hems tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei eller takhøyde.

Det siteres fra tilstandsrapportens overskrift "*Terrasse, balkonger trapper o.l.*":

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på ca. 70 m². Utestue på terrasse. Det er foretatt tilfeldig stikktakninger på treverket. Ingen råteskader observert. Terrasse/balkong har normal slitasje, alder tatt i betraktning. TG 1

Under overskriften "*takkonstruksjoner*" ble følgende opplysninger gitt:

Kiste er noe underdimensjonert og har seget etter det ble lagt ny takstein. Eier opplyser om at det ble gjort tiltak slik at dette ikke utviklet seg. Kister skal dag være tilfredsstillende sikret. På bakgrunn av visuelle undersøkelser vurderes takkonstruksjonen til TG 1.

Tilstandsrapporten ga TG 2 for bad, ventilasjon, drenering, grunnmur, grunn og fundamenter.

I egenerklæringen opplyste selger om blant annet mus og sprekk i pipe. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til "*utettheter i terrasse / garasje / tak / fasade*". På spørsmål om

kjennskap til *"utført arbeid på terrasse/ garasje /tak /fasade"*, svarte selger *"Ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/ dugnad"*, og kommenterte:

Taket ble skiftet i 2013 med nytt undertak, feder, lekter og ny takstein. Arbeidet gjorde jeg selv. 2014 ble kledning og vinduer i 2 etg og loft skiftet. Veggen ble i tillegg etterisolert med ytterligere 15 cm isolasjon. Arbeidet ble utført av tømmrerfirmaet X

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til arbeid på el-anlegget, svarte selger *"Ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/ dugnad"*. Det ble oppgitt E. AS som utførende firma, og kommentert:

Det elektriske anlegget har blitt jevnlig blitt byttet ut etterhvert som huset ble oppgradert fra 2006 - 2017

Under spørsmål om det forelå samsvarserklæring, svarte selger *"ja"*, og oppga at denne var *"utstedt av E. AS"* Selger svarte *"nei"* på spørsmål om det var utført kontroll av el-anlegget og opplyste:

Det har ikke vært gjort kontroller utover de sluttkontrollene E. AS har gjort.

Videre svarte selger *"ja"* på spørsmål om kjennskap til at ufaglærte hadde utført arbeid på boligen, og oppga:

Hele huset er i hovedsak oppgradert av meg selv. Jeg har bakgrunn som byggingeniør, noe som gir meg litt innsikt i hvordan ting bør være.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kontrakt av 9.6.17. Boligen ble overtatt av kjøper 1.8.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at en del av terrassen hadde råteskader, og at den andre delen var feilkonstruert. Kjøper fikk deretter takstmann S. som hadde utarbeidet tilstandsrapportene før salget, til å komme på ny befaring. Det viste seg at den opprinnelige vurderingen hva gjaldt terrassen var gjort basert på observasjoner ovenfra. Takstmann S. skrev i e-post 31.8.17 at selger hadde holdt tilbake opplysninger om rom under terrassen og endret etter dette tilstandsgraden til TG 3.

Kjøper innhentet 15.9.17 rapport fra takstmann J. I rapporten under overskriften *"Skadeårsak"* fremgikk det at terrassen var *"ufagmessig utført, slik at det (var) råteskade i bærevegger"*, samt at terrassen hadde fått setninger. Det fremgikk videre at bærevegg under grillhus hadde kommet ut av stilling, og i tillegg forelå mindre skader i form av at takutstikk ved gavler hang ned. Det siteres fra rapportens konklusjon:

På bakgrunn av befaring er det observert en del mangler vedrørende terrasse, gavler utvendig og skråtak på loft. Det er i tillegg observert at tak på garasje er skiftet, men det er ikke laget takrenne inn mot terreng på østsiden. Dette fører til direkte avrenning ned ved grunnmur. Det fører til at vannet renner inn i garasjen på grunn av grunnmurens konstruksjon. Vannledning må graves på og rør i rør vannledninger må henges opp fagmessig. Jeg har ikke tatt stilling til El- anlegg ut over at jordfeilbryter ikke virker, det er utført ufagmessig montering av varmtvannstank og eier har utført mye el arbeider selv. Her anbefaler jeg gjennomgang av El Takstmann.

Utbedringskostnader ble estimert til kr 422 000 inkl. mva., hvorav kostnadene til terrassen utgjorde kr 183 446 inkl. mva.

Kjøper har forklart at han ca. 4 uker etter salget fikk en *"sluttkontroll/samsvarserklæring"* fra E. AS datert 22.2.17, hvor det fremgikk om beskrivelse av arbeidet:

Visuell kontroll av installasjon i bolig, hybel og garasje. Måling av jordkontinuitet, jordfelbrytertest og IK2Pmin. Deler av røranlegg er utført av huseier og kontrollert av E AS.

...

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel fem.

Kjøper engasjerte etter dette el- takstmann N. som utarbeidet en rapport av 16.10.17 hvor det fremgikk at det elektriske anlegget bar preg av ufagmessig utført arbeid. Alt av materiell som ble kontrollert hadde ifølge N. *"nyere produksjonsdato (sent 2000-tall)"*. Videre fremgikk av rapporten:

Det er i 2017 utført en enkel elkontroll i bolig av firmaet E AS. Arbeidsbeskrivelsen deres tilsier at de har utført en visuell kontroll av installasjon i bolig, hybel og garasje samt utført noen målinger. Denne dokumentasjonen er på ingen måte en samsvarserklæring som kan gi kunde reklamasjonsrett dersom feil oppstår.

...

Løsningsforslag for utbedringer kan variere men det må uansett velges løsninger som er i tråd med norm. Kunde presiserer at han etterspurte samsvarserklæringer på visning og ble fortalt at denne lå på www.Boligmappa.no, utfordringen med denne form for dokumentlagring er at kunde ikke får tilgang til dokumentene tilhørende denne boligen før han er registrert som hjemmelshaver.

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr 136 188 inkl. mva.

I selgers forklaring til selskapet av 17.8.17 og 13.11.17 kom han med følgende kommentar til at terrassen var i dårlig forfatning:

Dette punktet er kjent for oss, det er også åpenbart for de fleste som går ut på denne terrassen.

...

Dette var åpenbart for alle som var på visning og stod på denne terrassen. Denne delen er av en slik forfatning at man ikke trenger være fagmann for å se dette.

I kommentar til selskapet av 22.8.17 opplyste selger følgende om el-anlegget:

Vedlagt ligger Samsvarserklæring jeg fikk av elektriker etter endt sluttkontroll. Ut ifra at elektrikerselskapet skrev ut en slik erklæring til meg, krysset jeg at på at en slik erklæring foreligger. Om det er feil i denne erklæringen må dette taes opp med gjeldende selskap. Punktene som kjøper tidligere har pekt på har utsteder av samsvarserklæringen kontrollert, og har bekreftet at de er verken farlige eller ulovlige.

Om taket forklarte selger den 13.11.17 følgende:

Det er ikke opplyst at dette er utbedret. Det er opplyst at det er gjort tiltak for at det ikke skal forverre seg. Dette ble gjort da ytterveggene ble etterisolert og jeg er blitt informert av firma som etterisolerte veggene at det nå skal være krysslektet rundt gjeldende bjelke. Om bjelken skal sige videre, må den da ta med seg hele vegg, noe det ikke har vært tegn til siden veggene ble etterisolert i 2015. Vil også gjøre oppmerksom på at den delen av takutstikket som er seget, enkelt inspiseres fra kneveggene på loft. Dette viser også rapporten, siden det er bilder av disse. Disse områdene var åpnet for inspeksjon under visningen. Når kjøper hadde med seg kyndig hjelp i form av tømmer, må dette ha vært oppdaget på visning.

Kjøper har anført anfører at selger har holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger har opplyst om at det foreligger en samsvarserklæring, hvilket ikke er tilfellet. Kjøper måtte selv hente ut dokumentet fra E. AS ca. 4 uker etter salg. I tillegg må selger ha kjent til at terrassen var feilkonstruert, samt at det forelå råteskader og manglende drager ved stuen. Videre anførte kjøper at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper krever prisavslag oppad begrenset til kr 558 187 inkl. mva., samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. All den tid kjøper selv har befart rommet under terrassen på visning var det ikke av betydning at takstmann ikke hadde nevnt forholdet i sin takst. Hva gjaldt el-anlegget hadde selger i egen erklæringen opplyst at dette var gjort av faglært, ufaglært og ved egeninnsats/dugnad i tillegg til at selger har oppgradert boligen hele veien ved egeninnsats. Det står videre eksplisitt at det ikke er gjort kontroll ved anlegget ytterligere enn det E. AS har gjort i sluttkontroll/samsvarserklæring datert 22.2.17.

Selskapet anførte videre at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Boligen ble oppført i 1966 og det ble opplyst om at det meste i huset var gjort ved egeninnsats, hvilket medfører at kjøper måtte regne med oppgraderinger i nær fremtid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, og ga selskapet medhold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 ved at kjøper har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om eiendommen.

Det fremgår blant annet av tilstandsrapporten for boligen, som ble utarbeidet i forbindelse med salget, at boligen *"er pusset opp av eier og det foreligger ikke dokumentasjon/garantier på arbeidene"*. Når det gjelder kjøpers anførsel om at det foreligger en mangel på grunn av svikt i tak, bemerker nemnda at det i salgsdokumentasjonen var opplyst om sig og underdimensjonering i kister. Det var opplyst at det var gjort tiltak for å forhindre videreutvikling, men ikke at forholdet var utbedret. Selger har opplyst at han ikke merket mer til feilen etter at det nevnte tiltaket var iverksatt, og nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter for at dette er uriktig. Slik saken er forelagt nemnda, som må foreta sin vurdering på bakgrunn av sakens dokumenter, kan den ikke se at det er tilstrekkelige holdepunkter for at selger har tilbakeholdt opplysninger på dette punktet. Det foreligger følgelig ingen mangel med hjemmel i avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel da det ikke er fremlagt en samsvarserklæring for el-anlegget. Nemnda bemerker at det i salgsdokumentasjonen var opplyst om at det var utført arbeid på el-anlegget ved egeninnsats og ufaglært arbeid. Det er fremlagt et dokument utstedt av et navngitt firma betegnet som sluttkontroll/samsvarserklæring. Som sekretariatet, forstår nemnda det slik at selger i 2017 engasjerte en elektriker som hadde gjort deler av elektrikerarbeidet i boligen til å gjennomgå det elektriske anlegget for å sikre at det oppfylte de gjeldende sikkerhetsbestemmelser. Etter dette fikk selger dokumentet betegnet som samsvarserklæring/sluttkontroll, noe det også er vist til i egenerklæringen. Nemnda finner ikke grunnlag for å fravike selgers forklaring på dette punktet om hva han som en følge av dette dokumentet fant det korrekt å opplyse om i egenerklæringsskjemaet. Videre viser nemnda til at det, som nevnt, var opplyst om egeninnsats og ufaglært arbeid på det elektriske anlegget. Det vil alltid knytte seg en usikkerhet til ufaglært arbeid, og nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel på grunn av terrassens beskaffenhet. Deler av terrassen var råteskadet, og den andre delen var feilkonstruert. Terrassen var i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, gitt tilstandsgrad 1. Selger har i e-post til selskapet etter overtakelse av boligen fremholdt at det er kjent for dem at terrassen er i dårlig stand samt at *"det er også åpenbart for de fleste som går ut på denne terrassen"*. Slik saken er opplyst for nemnda, og med særlig vekt på selgers uttalelser etter overtakelse av boligen, finner nemnda at det foreligger konkrete holdepunkter for at selger var kjent med terrassens tilstand. Det vises i denne forbindelse også til at det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger er bygningsingeniør. Nemnda er kommet til at det ved salget er gitt ufullstendige opplysninger – terrassens tilstand var kjent for selger og dette var opplysninger som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Slik nemnda ser det, er også innvirkningsvilkåret oppfylt. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet. Sekretariatet konkluderte med at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse da denne i hovedtrekk også er dekkende for nemndas syn på kjøpers anførsel på dette punktet. Riktignok har nemnda, i motsetning til sekretariatet, kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder terrassen, men dette får ikke avgjørende betydning for vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har i vurderingen av om boligen er i vesentlig dårligere stand lagt særlig vekt på boligens alder og opplysningene som var gitt ved salget om at selger i betydelig grad hadde utført arbeider på boligen ved egeninnsats. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 for manglene ved terrassen. Ut fra de foreliggende opplysningene legger nemnda til grunn at kostnadene for utbedring av terrassen er kr 183 446 pluss utgifter til rigg og drift. Kjøper har også krevd dekket forsinkelsesrenter. Nemnda bemerker at det er noe uklart hvilken alder terrassen har. Det må foretas et visst fradrag i prisavslaget på grunn av standardheving og økt levetid. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at kjøper tilkjennes et prisavslag på kr 130 000 inkludert forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).