

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-648

19.9.2018

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved garasje og ventilasjonsanlegg – takstansvar ved verditakst? – tidligere inngått forlik – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En halvpart av en tomannsbolig fra 2003 i Bergen kommune ble solgt "som den er" for kr 2,51 mill., og overtatt av kjøper 28.4.16. Etter overtakelsen ble det oppdaget feil ved det elektriske anlegget, og selskapet utbetalte kr 200 000 som en minnelig løsning. Etter forliket reklamerte kjøper på nytt til selskapet, denne gangen over feil ved garasjen og ventilasjonsanlegget. Kjøper anførte at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kravet og anførte at det ikke forelå takstansvar, og at utbedringskostnadene ved det elektriske anlegget hadde vist seg å være lavere enn først antatt, slik at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 188 360, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av feil ved garasje og ventilasjonsanlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen ble oppført i 2003. I prospektet fremgikk det blant annet at boligen hadde en *"Enkel garasje og biloppstillingsplass."* Boligen ble videre opplyst å ha balansert ventilasjonsanlegg.

I verdi- og lånetaksten som forelå ved salget ble det opplyst:

Dette er en verdi og lånetakst, ikke en tilstandsrapport som sjekker objektets tekniske tilstand spesielt. Det er ikke flyttet på innbo/løsøre. Skjulte feil/mangler kan forekomme.

...

Flere dimmere har ødelagt dreiehjul. Dette el.anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Om garasjen, ble det opplyst i verditaksten:

Grunnmur i murkonstruksjoner. Gulv mot grunn i betong. Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Takkonstruksjon av pulttak. Taket er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i plast.

Det er registrert fukt og soppmerker i undertak.

Noe lav takvinkel for takstein.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2012. Det ble ikke opplyst om arbeider eller feil ved el-anlegget, ventilasjonsanlegget eller garasjen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,51 mill. Overtakelsen fant sted 28.4.16.

Kjøper innhentet 1.11.16 el-rapport fra elektrikerfirmaet C. AS, hvor det bl.a. ble påpekt at ingen av downlightsene hadde spottkasser, og at det var oppdaget enkelte svimerker, det var brukt feil ledningstype og manglet rørføringer mellom bokser. El-anlegget i garasjen var utført ulovlig og var ufagmessig i sin helhet.

Byggefirma V. ga pristilbud for å utbedre el-anlegget på kr 235 000, som bl.a. omfattet kostnader til å demontere/montere takplater og lister, spottekasser, spotter, dimmere og kabler.

Selskapet fremsatte den 2.1.17 forslag til minnelig løsning knyttet til det elektriske anlegget. Tilbudet innebar *"utbetaling av NOK 200 000,-" som "fullt og endelig oppgjør"*. Tilbudet ble akseptert av kjøper den 16.1.17 og det fremgikk av akseptbrevet at kjøper aksepterte forliket som et *"fullt og endelig oppgjør"* knyttet til *"det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato"*.

Den 19.4.17 ble det fremsatt ny reklamasjon overfor selskapet over avvik ved garasjen og ventilasjonsanlegget. Byggeleder E. oppga i rapport datert 29.3.17 at garasjen ikke var oppført iht. gjeldende byggeforskrifter, bl.a. var takkonstruksjon underdimensjonert, det var brukt feil undertak, og det var oppdaget store fuktskader og sopp som en følge av at fukt kom gjennom undertaket. Kledning på yttervegg måtte monteres med utvendige veggplater og utlektning. Byggeleder E. ga pristilbud for arbeidene på kr 174 460 inkl. mva.

På bakgrunn av den nye reklamasjonen fra kjøper, og mistanke om at avvikene ved el-anlegget ikke var like omfattende som lagt til grunn ved den tidligere reklamasjonen, engasjerte selskapet elektrikerfirma S. for en besiktigelse. I rapport datert 29.5.17 fremgikk:

I følge rapport fra C. AS datert 01.11.2016 blir det opplyst at "ingen av downlightene har spottkasser eller tilkobling med godkjent varmebestandig kabel. Det synes heller ikke å være rørforlegning mellom lampene". Kjøper opplyser at de derfor har demontert taket i stue for å montere kasse, trekke om ledninger og montere nye LED downlights. Kjøper opplyser også at taket i kjøkken ikke ble demontert fordi det her var mulig å trekke om ledninger. Ved befaring sjekket jeg downlight i kjøkken, her var taket ikke byttet og downlights var montert med kasser og rørføring. Kjøper har fått min epost adresse for å ettersende bilder av hvordan opplegget var i stue før utbedring, dette er ikke mottatt. Siden belysningen allerede er utbedret har jeg derfor ikke mulighet til å vurdere om installasjonen var forskriftsmessig utført eller ikke.

På loftet var det montert 10 stk LED downlights, jeg har heller ikke her noen bilder på hvordan installasjonen så ut før utbedring. Ifølge kunde var det ikke mulig å komme til på loftet for å kontrollere installasjonen fra oversiden da det i ettertid er montert gulv på loftet, jeg har derfor ikke fått noen tilgang til å kontrollere anlegget her. På generelt grunnlag ville rimeligste utbedring være å trekke om kabler dersom det ikke var godkjent ledninger som var lagt. Om halogen downlights lå inntil treverk/isolasjon og rør ville jeg montert ISO safe downlights som tåler å ligge inntil brennbart materiale. I kjøkkenet der det åpenbart er downlightkasse skulle det ikke være nødvendig å bytte downlights til LED. Jeg vet ikke hvorfor alle dimmere er byttet, det opplyses i rapport fra C. AS at en dimmer var defekt (anlegget er 14-15 år gammelt så dette vurderes som vedlikehold)

I garasjen var tilførsel lagt med skjøteledning via utvendig stikkontakt på kjøkken. Selve installasjonen i garasjen bærer tydelig preg av ikke å være utført av fagfolk. Kabel som ikke er godkjent i fast installasjon er benyttet, det er ikke festet opp skikkelig og koblinger ligger åpent med ikke godkjente koblinger. Hele installasjonen i garasje må rives og utføres på nytt.

Det er ikke mulig å lage et eksakt prisoverslag på utbedringer uten å ha tatt en befaring på forhånd eller få grundig dokumentasjon på hvordan anlegget tidligere var utført men jeg tar utgangspunkt i at alle ledninger til downlights trekkes om, downlight i loft og stue (totalt 19 stk) byttes til ISO safe LED downlights. Dette ville kommet på 24 000 + mva.

Installasjon i garasje utbedres ved å legge permanent kabel fra stikkontakt ved kjøkken inn i garasje, alt materiell i må byttes med nytt. Kostnad for installasjon i garasje vil komme på 7 500 + mva

Selskapet engasjerte i tillegg takstmann H. for å besiktige garasjen, som i sin rapport oppga:

Garasjen fremstår for undertegnede å være gjennomgående ufagmessig, forholdet er godt synlig på mange forhold. Det er lagt til grunn at er bygget i 2003 (samtidig som boligen), og 14 års bruk indikerer at konstruksjonene fungerer som tiltenkt selv om konstruksjonene er underdimensjonert, og bygget i strid med god håndverksmessig skikk, og anbefalinger/krav fra leverandørene. Garasjens byggemåte har også flere svake punkter, her nevnes spesielt manglende nedløp, ufagmessig beslag, og manglende hjørnekaske på et hjørne, som forhold som kan gi redusert levetid. Dersom man legger til grunn tilstanden etter 14 år, og eventuelt utbedrer svake overganger, vurderes det som sannsynlig at ytterkledning og takkonstruksjon vil kunne oppnå alder for kort levetid før utskifting er påkrevet. Det presiseres at konstruksjonen her er uisolert og at mindre fuktforekomster derfor enkelt kan tørke ut på undersiden/innsiden av garasjen.

Vurdert opp mot skadebildet vurderes garasjen å fungere som tiltenkt, uten skader av betydning for garasjens konstruksjon/funksjon, man kan derfor stille seg spørsmålet om det i det hele tatt er nødvendig med tiltak på garasjen, eller om disse først bør utføres den gangen bygningsdelene har oppnådd alder for teknisk levetid. Da det her kun er snakk om teoretiske feil, som i praksis ikke har ført til skade etter 14 års bruk, vurderes en reparasjon på ca. 175 000 ikke å være hensiktsmessig eller prekær. Allikevel presiseres det at ufagmessig utførelse (lav teknisk kvalitet), med feil som beskrevet normalt sett vil kunne føre til at levetiden på konstruksjonen reduseres betraktelig. Samtidig bør taket måkes dersom det kommer betydelige mengder snø.

...

I stedet for å reparere garasjen vurderes det som hensiktsmessig å rive den å bygge en ny. Kostnad til dette settes til ca. 30 000,- eks. mva. for riving/bortkjøring, - + 127 000,- eks. mva. for en ny tilsvarende garasje. Totalsum blir da 157 000,- eks. mva.

Kjøper engasjerte takstmann J. for en ny vurdering av garasjen, som i sin rapport oppga at garasjen var oppført av ufaglærte, og at det forelå mangler ved garasjens konstruksjon. Samlet utbedringskostnad ble skjønnsmessig vurdert til kr 143 300 eks mva.

Det ble også avdekket feil ved ventilasjonsanlegget, bl.a. mangelfull isolasjon på inntak og avkast, og manglende støydemper. F. AS ga pristilbud for å utbedre forholdene på kr 6 800.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det var gitt mangelfulle opplysninger fra takstmannen, og at avviket var så stort og upåregnelig at vesentlighetskravet var oppfylt. Det ble anført at kjøpers dokumentasjon måtte legges til grunn i mangelsvurderingen, og at det tidligere forliket var uten betydning for utmålingen av prisavslaget knyttet til garasjen og ventilasjonsanlegget.

Kjøper har krevd prisavslag på totalt kr 188 360, jf. avhl. §§ 4-12 annet ledd, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav.

Selskapet har avvist mangelskravet, og i hovedsak anført at det ikke ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Utbedringskostnadene ved el-anlegget var mindre enn tidligere antatt, og det forelå ikke mangelsgrunnlag etter avhl. § 3-9 andre punktum. I alle tilfeller skulle tidligere utbetaling gå til fratrekk ved utmålingen av et eventuelt prisavslag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Ved vurderingen etter avhl. § 3-7 viste sekretariatet til at det ikke forelå forhold som tilsa at takstmannen måtte ha kjennskap til de påreklamerte forhold, jf. bl.a. FinKN-2016-198.

Ved vurderingen av om det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, bemerket sekretariatet at vesentlighetsvurderingen i utgangspunktet er kumulativ, slik at alle avvik var relevante for vurderingen. Det var ikke grunnlag for å gjøre fradrag for det tidligere utbetalte beløpet, men det inngåtte forliket bandt heller ikke selskapet til å legge dette skadeomfanget til grunn ved en senere mangelsvurdering. Sekretariatet konkluderte med at vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt, bl.a. sett hen til risikopplysninger om garasjen i verditaksten, jf. FinKN-2016-332.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter både avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. For så vidt gjelder avhl. § 3-7, er det anført at takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende. Det følger av rettspraksis at selgeren etter avhl. § 3-7 identifiseres med takstmannen som har utarbeidet boligsalgsrapporten, noe som innebærer at det kan foreligge en mangel etter bestemmelsen dersom takstmannen kjente eller måtte kjenne til det aktuelle forholdet.

Takstmannens mandat ved salget var å utarbeide en verdi- og lånetakst, og det er i denne blant annet opplyst om skader i undertaket og lav takvinkel. Det er presisert i taksten at den ikke er en tilstandsrapport som sjekker boligens tekniske tilstand, og at undersøkelsene er gjort uten at det er flyttet på innbo/løsøre. Videre fremgår det av taksten at det elektriske anlegget ikke er vurdert da det krever spesialkompetanse og autorisasjon. Nemnda kan på denne bakgrunn ikke se at det er konkrete holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til de forhold som det er reklamert over. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Det neste spørsmålet er om boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Vesentlighetsvurderingen har både en kvantitativ og en kvalitativ side, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering.

For så vidt gjelder utbedringskostnadene, følger det av retts- og nemndspraksis at det er den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden som skal legges til grunn. Forut for reklamasjonen over de forhold som nå er forelagt nemnda, var det inngått et forlik mellom partene. Kjøper fikk utbetalt kr 200 000 som fullt og endelig oppgjør for mangler ved det elektriske anlegget. For ordens skyld bemerker nemnda at den ikke kan se at det er grunnlag for å gjøre fratrekk i tidligere utbetalt oppgjør, slik denne saken ligger an. At det senere eventuelt viser seg at skadeomfanget avviker fra det som ble lagt til grunn ved forliket, er en risiko som partene selv bærer. Det er for øvrig etter nemndas syn ikke grunnlag for revisjon av forliksavtalen.

For så vidt gjelder betydningen av forliket ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, fremholdt sekretariatet:

At en av partene har inngått et ufordelaktig utenomrettslig forlik, er etter vårt syn uten betydning for den objektive mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter inngått forlik er det kjøper som selv velger hvordan beløpet skal disponeres. (...) Ved inngåelsen av forliket kom ikke selskapet med innvendinger mot dokumentasjonen og skadeomfanget. Etter vårt syn binder imidlertid ikke dette selskapet til å legge det tidligere antatte skadeomfanget til grunn ved en senere mangelsvurdering. Det må i den anledning bl.a. vises til at selskapet på tidspunktet for forliket ikke hadde erkjent mangelsansvar, og at tilbudet ble fremsatt som en minnelig løsning. Utgangspunktet må dermed være at vesentlighetsvurderingen må vurderes i lys av de nødvendige kostnader, uavhengig av hva saken etter forliksforhandlinger ble løst på.

Nemnda deler sekretariatets vurderinger på dette punktet. Den inngåtte forliksavtalen er imidlertid en del av bevisbildet ved den etterfølgende vurderingen av utbedringskostnadenes størrelse. Spørsmålet blir dermed hvilke kostnader som skal legges til grunn ved vesentlighetsvurderingen. Det er i den foreliggende saken noe utfordrende å ta stilling til hvilke utbedringskostnader som skal legges til grunn for så vidt gjelder det elektriske anlegget. Nemnda forstår det slik at kjøper ikke har utbedret i tråd med den fagkyndigrapporten som lå til grunn for det inngåtte forliket. Sekretariatet fremholdt følgende om dette og om kostnadene relatert til garasjen:

Selv om S. Elektriske ikke nødvendigvis har fått fullgod oversikt over de faktiske forhold, finner vi likevel deres uttalelser fornuftige. Sett i lys av at kjøper ikke medvirker til å ettersende dokumentasjon over de utførte arbeider, forholdene ikke er utbedret i tråd med tidligere dokumentasjon og pristilbudet fra V. ikke er nærmere spesifisert, finner vi etter en helhetsvurdering det ikke sannsynliggjort at kjøpers rapport gir et mer

korrekt bilde over skadeomfanget enn selskapets. I mangel av andre konkrete holdepunkter, finner vi å følge nemndas tidligere praksis, og vektlegger dermed rimeligste utbedringsmetode som skissert fra S. Elektriske i fortsettelsen.

Hva angår feilene ved garasjen, finner vi det ikke avgjørende hvilken av fagkyndigvurderingene som legges til grunn. Det er klart at garasjen lider av flere avvik, og at utførelsen gjennomgående bærer preg av ufaglært arbeid. Da det ikke er avgjørende for resultatet legges det dermed til grunn at avviket rent kvantitativt er tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Slik saken er forelagt nemnda, slutter den seg til det sekretariatet her fremholder. Det vises i denne forbindelse blant annet til at det i den opprinnelige el-rapporten, som lå til grunn for det inngåtte forliket, fremgikk at ingen av downlightsene hadde bokser. I ettertid har det vist seg at i alle fall downlightsene på kjøkkenet hadde slike bokser. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må følgelig baseres på sakens dokumenter. Slik saken er forelagt nemnda, og under henvisning til at kjøper har bevisbyrden for å dokumentere sitt mangelskrav, finner nemnda det ikke sannsynliggjort at kjøpers rapport gir et mer korrekt bilde over skadeomfanget enn den rapporten som er fremlagt av selskapet. Nemnda har merket seg at kjøper i klagen til nemnda har reist innvendinger mot bl.a. at S. Elektriske sin rapport legges til grunn ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, men nemnda finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på disse innvendingene slik saken ligger an. For ordens skyld bemerker nemnda at kjøper også har reklamert over mangler ved ventilasjonsanlegget, og kostnadene til dette på kr 6 800 medtas i de totale utbedringskostnadene.

Når det gjelder det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen, kan ikke nemnda se at det var påregnelig for kjøper at det var feil på boligens elektriske anlegg eller ventilasjonsanlegget. Det vises til at boligens referansenivå er 2003, og utskiftninger var ikke forventbart. Når det gjelder garasjen, var dette en enkelt uisolert konstruksjon. Slik nemnda ser det, var feilene i ytterveggene isolert sett upåregnelige. Det er imidlertid noe uklart om det er avdekket skader som følge av ytterveggenes beskaffenhet, eller om det kun er garasjens levetid som forkortes. For så vidt gjelder takkonstruksjonen, så var det i verdi- og lånetaksten opplyst om fukt- og soppmerker i undertaket samt at takvinkelen var noe lav for takstein. På dette punktet måtte kjøper følgelig forvente at det var nødvendig med større tiltak dersom forholdene skulle utbedres.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, da boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det er i vurderingen lagt særlig vekt på de risikoopplysningene som var gitt ved salget om garasjens tilstand. For ordens skyld bemerker nemnda at dens vurdering ikke røkkes ved den allerede inngåtte forliksavtalen mellom partene.

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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).