

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-660

29.9.2018

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – mangelfulle opplysninger i verditakst? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Sarpsborg kommune oppført i 1955 ble solgt "som den er" for kr 2 950 000 ved kjøpekontrakt datert 22.2.17. Etter overtakelsen ble det avdekket flere feil ved boligen, deriblant avvik ved yttervegg og veranda, manglende yttertak ved inngangsparti, og manglende innerdel til varmepumpe. Kjøper anførte at selger og takstmannen som utarbeidet verdi- og lånetaksten hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at avviket samlet sett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til at flere av forholdene var synlige og at det ikke forelå mangelsgrunnlag. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 191 909

Skriv tekst.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er anført mangelsansvar etter avhendingsloven (avhl.) ved eiendommen som følge av:

- Avvik ved veranda – mangelfull bærebjelke
- Mangelfull yttervegg ved veranda
- Avvik ved takhatt
- Manglende yttertak over inngangsparti
- Manglende innerdel til varmepumpe
- Avvik ved utvendig gjerde

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1955. I prospektet fremgikk det bl.a. at:

Huset er opprinnelig en enebolig med 1. etasje pluss kjeller. Kjelleren har blitt innredet som en egen leilighet i 2016-17, slik at boligen idag har 2 stk. boenheter (Godkjent bruksendring i 2017). Kjellerleiligheten har overflater og utstyr med en ny standard. Ellers fremstår bygningen med bygningsdeler med en varierende standard, utførelse og brukslitasje.

...

Oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme på badet i første etasje og alle gulv i kjellerleiligheten. Ellers benyttes elektrisk oppvarming. Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

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

Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

...

Kjellerleiligheten har overflater og utstyr med en ny standard. Ellers fremstår bygningen med bygningsdeler med en varierende standard, utførelse og brukslitasje. Deler av utførte arbeider er utført som egeninnsats med en mangelfull fagmessig utførelse. På bakgrunn av bygningens alder og utførelse på enkelte arbeider kan man ikke utelukke å avdekke skjulte feil og mangler ved inngripen i konstruksjonene. Deler av boligen har behov for oppgradering og dette er hensyntatt i taksten.

...

Opplysninger vedrørende byggemåte og utførelse, er dels basert på visuell kontroll, antatt byggemåte for perioden og opplysninger gitt ved befaringen. Det presiseres at denne rapporten ikke er en tilstandsrapport, men kun en summarisk beskrivelse av oppbyggingen.

...

Ytterveggene er antatt oppført med bindingsverk. Ukjent isolering. Utvendig er fasadene kledd med overflatebehandlet trepanel.

Vedlikehold ol;

Utvendige kledning har mangelfull/ enkel utførelse. Tiltak må påregnes.

...

Yttertak oppført i sperrekonstruksjon med valmet røst. Det er rupanel som undertak. Konstruksjonen er isolert med stubbloftsfill/leire mot oppvarmet boligrom.

Vedlikehold ol:

Begrenset ventilering langs raft, og det er utett/luftlekkasjer ved gjennomføringer til downlights. Konstruksjonene er stedvis misfarging av fukt/kondens og svertesopp på loft. Registrert setninger på takoverbygg til kjellernedgang.

...

Taket er tekket med betongtakstein.

Vedlikehold ol:

Registrert utett overgang mellom yttervegg og takoverbygg til kjellernedgang. Tekkingen er kun inspisert fra bakkenivå.

...

Det er veranda ut fra stua mot sydvest. Verandaen er oppført med gulv av impregnerte materialer, og rekkverk av beiset/malt trevirke.

...

Teglesteinspipe som dels er pusset og malt, dels flislagt og dels innebygd innvendig i etasjene. Merk; Alle fire sider skal være synlig på en teglesteinspipe for å kunne oppdage sprekker i skorstein. Registrert løse fuger og noe forvitring på pipe over yttertak.

...

Det er elektrisk gulvvarme på badet i første etasje og alle gulv i kjellerleiligheten. Ellers benyttes elektrisk oppvarming.

Hva angikk de øvrige bygningsdelene, ble det bl.a. opplyst om avvik ved bad, drenering og innvendige overflater. I takstmannens beregning av boligens tekniske verdi ble det gjort et fradrag på kr 980 000 av antatt nybyggkostnad på kr 2 900 000, som forholdsmessig utgjorde om lag 33 %.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2015. Selger opplyste i skjemaet om arbeider ved baderommene, og at disse var utført ved egeninnsats av forrige eier. Selger svarte "ja" på spørsmål om det var utført arbeider på "taktekking/takrenner/beslag", og bemerket:

Forrige eier i 2008. Ny taksten

...

Egeninnsats

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 22.2.17. Kjøpesummen var kr 2 950 000. Overtakelsen fant sted 15.3.17.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere avvik ved boligen. Takstmann V. ble engasjert og befarte boligen. Fra hans rapport av 20.6.17 fremgikk det bl.a. at:

1) Innfesting av veranda mot sydvest:

Innfesting av veranda er svært mangelfull og ikke forsvarlig utført. Bærebjelke for gulvet er kun spikret inn i kledningen og er i ferd med å miste festet. Bæresystemet står i fare for å kollapse, slik at all bruk av verandaen er uforsvarlig. Oppdragsgiver har fått beskjed om at verandaen ikke må benyttes inntil utbedring er foretatt.

...

2) Yttervegg - kledning mot sydvest:

Yttervegg -kledningen mot sydvest skiller seg vesentlig fra den øvrige kledningen. Men de andre veggene kun trenger vask og overflatebehandling, er denne veggen sterkt skadet. Kledningen har trolig blitt trukket nedover av belastningen fra verandaen slik at den glipper i overkant mot takutstikk. Deretter har den trolig blitt splittet rett i overkant av verandagulvet - av ukjent årsak. Kuttet bærer preg av å være utført for en god stund siden, og det er store muligheter for at vann har trengt inn i veggen og forårsaket fuktskader på boligens konstruksjon.

...

3) Takhatt /pipebeslag på taket:

Takhatten er mangelfullt utført. Beslag i nedkant mangler og er forsøkt tettet med plastsekk e.l. Plasten er gått i oppløsning, og det hele bærer preg av å være utført for lengre tid siden. Regnvann trenger ned til undertaket, og helt ned på loftet. Dette kan ha medført fuktskader på takkonstruksjonen.

Tilstanden til pipen og pipebeslaget er heller ikke av god kvalitet. Teglstein er sprukket og kan trekke inn vann som ledes til underliggende konstruksjon. Sokkelbeslaget er preget av tidens tann og glipper i sprekker. Denne er neppe helt tett mot vær og vind.

...

4) Manglende yttertak på taket over inngang:

Inngangspartiet - som trolig er fra 2010 - har ikke tilfredsstillende overflate. Undertaket av takpapp er lektet opp for å danne feste til yttertaket, men yttertaket er aldri blitt montert. Dette kan ha forårsaket fuktinntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

...

5) Manglende innerdel til varmepumpe:

Boligen har montert en luft til luft varmepumpe på yttervegg mot vest. Varmepumpen kan ikke benyttes til oppvarming da den mangler en innerdel. Varmepumpens alder er ikke kjent. Slike vesentlige tekniske innretninger bør være i orden i en salgssituasjon, alternativt kan det opplyses til potensielle kjøpere at den ikke virker.

...

6) Dårlig oppsatt gjerde:

Boligen har et gjerde mot fylkesvei 1(...) som er av nyere dato. Gjerdet har ikke tilstrekkelig innfesting og virker svært ustabil mot fysisk påkjenning. Man har forsøkt å stabilisere med å slå ned trestokker inntil stolperoten, uten å lykkes med det. Det er ikke benyttet impregnerte materialer.

Ifølge kjøper utgjorde de totale utbedringskostnadene kr 191 909, fordelt på følgende poster:

- Innfestning av veranda mot sydvest: Kr 45 000
- Yttervegg - kledning mot sydvest: Kr 24 939
- Takhatt /pipebeslag på taket: Kr 16 000
- Manglende yttertak på taket over inngang: Kr 19 770
- Manglende innerdel til varmepumpe: Kr 30 000
- Mangler ved gjerdets konstruksjon: Kr 26 200
- Utgifter til gjennomføring av reparasjoner: Kr 30 000

Ifølge selgers kommentar til selskapet var selger ukjent med de påreklamerte forholdene. Hva angikk manglende innerdel til varmepumpe ble kjøper informert om dette, og det var heller ikke innerdel på visningen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger og takstmannen hadde gitt mangelfulle opplysninger om forholdene ved salget, og at avviket uansett var så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremmet krav om prisavslag på kr 191 909, jf. avhl. § 4-12 annet ledd.

Selskapet har avvist kjøpers krav. Det ble vist til at forholdene må ha vært synlige ved visningen, og at selger og takstmann ikke har gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-10 og 3-7. I alle tilfeller forelå det ikke grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum, og ga selskapet medhold. Sekretariatet viste bl.a. til at det ikke forelå konkrete holdepunkter for at selger eller selgers takstmann hadde hatt kjennskap til forholdene. Hva gjaldt innerdel til varmepumpen, var sekretariatet av den oppfatning at dette ikke nødvendigvis var en opplysning kjøper kunne regne med å få, jf. avhl. § 3-7, og viste til at det ikke ble opplyst om varmepumpe før salget. Sekretariatet kunne heller ikke se at det forelå en vesentlig mangel, og viste til bygningsdelenes alder, og risikoopplysninger gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få. Det er kun de opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til som er omfattet av selgers opplysningsplikt, og det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kunnskap om de anførte forholdene. Nemnda har i sin praksis, som er basert på skriftlig behandling av sakene, lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt den aktuelle kunnskapen. Videre er det et vilkår for at det skal foreligge en mangel, at en kan gå ut fra at den ufullstendige opplysningen har virket inn på avtalen.

Nemnda mener det ikke foreligger slike klare bevismessige holdepunkter for at selger har vært kjent med de aktuelle skadene, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets vurdering.

For så vidt gjelder den manglende innerdelen på varmepumpen, kan nemnda vanskelig se at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre punktum er oppfylt.

Det kan heller ikke ses å være grunnlag for at takstmannen hadde slike kunnskaper om de aktuelle forhold at det kan etableres et identifikasjonsansvar etter avhl. § 3-7. Det vises her særlig til at takstmannen kun utarbeidet en verdi- og lånetakst, basert på en enkel visuell befarings

eiendommen. Det var ikke en del av hans oppdrag å foreta en gjennomgang av byggets tekniske tilstand. I stedet ble det i mer generelle former påpekt at boligen hadde en varierende standard, utførelse og bruksslitasje.

Det foreligger etter dette ikke mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda skal videre ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Nemnda viser til at det ble gitt adskillige risikoopplysninger både i salgsoppgave og i verdi- og lånetakst. Takteking skal ha blitt utført ved egeninnsats, og det ble påvist mangelfull utførelse av bl.a. utvendig kledning. I verdi- og lånetaksten er det videre gjort et betydelig fradrag i teknisk verdi.

Når det gjelder avvikene ved yttervegg, veranda og utvendig gjerde, ble det ikke opplyst at disse bygningsdelene var av nyere dato. Etter fast praksis må i utgangspunktet byggeåret da legges til grunn som referansenivå. Alderen tatt i betraktning måtte utbedringsarbeider derfor fremstå som påregnelig.

Endelig viser nemnda til at kjøpers forventninger må ses i lys av den begrensede undersøkelsen av eiendommen som verdi- og lånetaksten representerte. All den tid det kun var foretatt en enkel visuell befarings av eiendommen, kombinert med at takstmannen hadde påpekt en varierende standard og slitasje, var det klart påregnelig for selger av det ville kunne bli avdekket forhold som krevde utbedring.

For øvrig viser nemnda til sekretariatets vurdering på dette punkt, som i det alt vesentlige tiltres.

Samlet sett har nemnda etter dette kommet til at det kvalitative element i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Det foreligger derfor heller ikke mangel etter denne bestemmelsen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).