

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-808

12.11.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Flere forhold – fritidsbolig – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En hytte i Evje og Hornes kommune fra 1979, tilbygget i 2008, ble solgt "som den er" for kr 1,05 mill., og overtatt av kjøper 25.2.17. Etter overtakelsen fant kjøper flere feil ved hytta, og reklamerte til selskapet. Kjøper viste bl.a. til at hytta ble tilbygget i 2008 og at feilene dermed ikke var påregnelige. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at selger ikke var kjent med forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangler, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 110 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Følgende forhold er anført som mangler etter avhendingslova:

1. Vannlekkasje tilførselsledning vann
2. Råteskader i taktro
3. Skjeve gulv
4. Saltutslag, manglende murpuss og utettheter rundt pipe
5. Punktert vindu
6. Lekkasje under terrassedør
7. Fuktskader på kryploft
8. Fuktskade i gulv og vegg i stue
9. Terrasseutbygg er skjevt

Hytta ble oppført i 1979 og tilbygget i 2008. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Fritidsboligen er tilbygget i 2008. Badet i hyttet ble bygget med badstuen i 2008. Det ble tilkoblet vann og kloakk i 2014/15. 5 hytter deler septiktank. Det er boret etter vann som er koblet til i hytten.

...

Gulver inn i hytten har noen retningsavvik. Hytten er montert på pilarer. Noen av disse antas å stå på løse masser. De fleste ser ut til å stå på fjell. Noen vinduer og terrassedør er byttet i 2007. Noen vinduer fra nyere vinduer uten datostempling med isolerglass. Noen eldre vinduer og dører. Vinduer av eldre dato og noen av de nye trenger litt utvendig vedlikehold.

...

Deler av takteking er byttet når tilbygget ble bygget i 2008. Resten av takteking bør byttes pga. alder. Det bør også monteres pipebeslag i blikk. Det er større sjanse for lekkasje når pipen er i mur uten beskyttelse. Ved inspeksjon i loftsluke på toalettrom var deler av takkonstruksjonen synlig. Rundt rør som kom opp fra toalettrommet var det synlige kondensmerker på underbord av tre. Det må tettes og bordene må tørkes/

byttes. Loftsluke bør byttes ut til en tett, isolert luke. Terrassen i tre har også noen skjevheter. Halve terrassen er beiset. Terrassen som var synlig uten snø så ok ut.

...

Brønn og septik tank er ikke sjekket. Forøvrig må rapporten leses i sin helhet.

...

Vann fra felles boret brønn. Her forekommer ingen kostnader utover engangsbeløpet som ble innbetalt. Avløp til felles privat renseanlegg.

I tilstandsrapporten ble grunnmur gitt TG 2, og følgende vurdering ble gitt:

Fritidsboligen er montert på støpte pilarer. Disse er montert ned på fjell og løse masser. Pilarer som er montert på løse masser vil kunne "jobbe" opp og ned når været slår om fra mildvær til kulde. Dette er antageligvis hva som har ført til enkelte retningsavvik på gulver inne i hytten.

Tg: 2 på grunn av at noen pilarer er montert på løse masser.

Videre siteres fra overskriften "*vinduer og dører*" i tilstandsrapporten:

Terrassedør og noen vinduer i stuen og soverom var nye i 2007. Noen nyere vinduer i gang uten datostempling. Noen av disse trenger vanlig vedlikehold utvendig.

Ellers i ok stand. Innerdører ok.

Tg: 1.

De andre vinduene og terrassedøren i gang er fra byggetiden. Vinduer og dører fra byggetiden. Hvis vinduer og dører blir godt vedlikeholdt, kan de vare lengre enn antatt.

Ingen synlige punkterte glass på befaringsdagen. Alle vinduer og dører ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Ok Vedlikeholdt. Tg: 2 på grunn av alder.

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

Undersøkelse er foretatt fra loftsluke i toalettrom. Det var her synlige kondensmerker på undertaket i tre over og rundt rør som kommer opp fra toalettrommet. Dette må utbedres. Loftsluke bør også byttes til en tett, isolert luke. Det var ikke tilgang til hele takkonstruksjonen på befaringsdagen. Takkonstruksjonen er i andre deler av hytten kledd inne i himling/skråtak. Takkonstruksjonen på huset er laget av plasslaget tre konstruksjon med bordtak. Den er ikke tilstrekkelig luftet.

Tg: 2 på grunn av ikke tilstrekkelig luftet, kledd inne, kondens rundt rør over toalettrom.

Om "*taktekking*" fremgikk:

Deler av taktekingen er av eldre dato. Det bør byttes. Tg: 2 på grunn av alder.

Deler av takteking er byttet når fritidsboligen ble tilbygget. Det lå litt snø på taket på befaringsdagen. Det ble derfor ikke sjekket. Tg: 1.

Det siteres videre fra overskriften "*terrasse, balkonger og utvendige trapper*":

Fundament er ikke besiktiget eller kontrollert. Pilarer ser ut til å stå på løse masser og fjell. Retningsavvik på terrasse og overflater kunne ikke sjekket på grunn av snø. Ingen tilstandsgrad.

"*Piper og ildsteder*" ble gitt TG 2, det siteres:

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskiftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt ditt lokale brann og feievesen.

Tilknyttet pipe fra byggeår. Pipen er pusset. Det bør monteres pipebeslag i blikk rundt pipen.

Normal levetid tid for pusset pipe, ompussing er 10 til 30 år.

Beslag rundt pipe anbefales kontrollert av fagfolk på grunn av at det er et område med høy utv. slitasje.

Normal leve tid for Pipe /ventilasjons hatt er 20 til 40 år.

...

Tg: 2 på grunn av pipen ikke er beslått. Ikke tilstrekkelig sikring med fliser foran åpningen av peisovn.

Om "Etasjeskillere" ble det opplyst:

Ikke store skjevheter/retningsavvik på gulv under befaringen. Mindre retningsavvik enkelte steder. Retningsavvik ble sjekket med laser og visuell kontroll.

Noen ujevnheter og knirk i deler av gulvene. Det ble målt med laser ut i fra pipen. Ca. 2 meter. Det var da 3 cm retningsavvik på gulvet.

Tg: 2 på grunn av retningsavvik.

Om "VVS" ble gitt TG 1, det siteres:

Vann og avløpsrør er hovedsakelig skjult og ikke tilgjengelig for kontroll.

Utvendig vann og avløpsrør er ikke vurdert.

Eier opplyser om at vann kommer fra brønn. Det er boret etter vann. Kloakk går i fells septikk tank. Den er felles for 5 hytter.

Ingen synlige lekkasjer observert ved visuell besiktigelse av synlig røropplegg på befaringsdagen.

Vvbereder fra 2006 under kjøkkenbenken.

Synlig vannrør i kobber, utslagsrør i plast.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger bekreftende på at han kjente til at det var utført arbeid på bad/våtrom og ga følgende beskrivelse:

Tilkoblet vann til dusj og innlagt toalett

På spørsmål om årstallet og hva som ble gjort fremgår:

2014 – innlagt vann – 2008 tidligere eier bygd nytt bad

Selger svarte benektende på spørsmål om kjennskap til *"feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp"*, *"problemer med ildsted/skorstein/pipe"*, samt *"utettheter i terrasse garasje/tak/fasade"*.

Hytta ble solgt "som den er" for kr 1,05 mill. ved kjøpekontrakt 21.2.17. Overtakelse fant sted 25.2.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen flere feil ved hytta og engasjerte takstmann T. som utferdiget en rapport 28.6.17. Det siteres fra rapportens overskrift *"Mulig lekkasje i tilførselsledning for vann"*:

Ved befaringen opplyste (kjøper) at bygningens vanntilførsel er fra et borehull som forsyner til sammen 5 hytter. Borehullet og vannledning er etablert i 2005. I følge salgsdokumentasjonen fikk bygningen innlagt vann og ble tilknyttet kloakkledning i 2014.

Det ble i 2014/15 avdekket lekkasjer og utført reparasjoner på den felles delen av vannledningen. Lekkasjen ble oppdaget pga. høyt strømforbruk på pumpen, med påfølgende feilsøking etter lekkasjepunkt og reparasjon.

Basert på brev fra leder i velforeningen (...) (11.06.16 og 11.04.17) er det fortsatt en mindre lekkasje på vannledningen, med et svakt forhøyet strømforbruk på pumpen som konsekvens. Man har blitt enige med entreprenørene som utførte arbeid med avløpsanlegg i 2013/14, samt feilsøking og reparasjon av lekkasjen på vannledningen i 2015/16, om at lekkasjen etter utbedring er så redusert/liten at man foreløpig ikke foretar videre utbedring men kun holder strømforbruket under oppsikt. Dersom strømforbruket igjen øker vesentlig, må det iverksettes ny feilsøking. Det er foreløpig for tidlig å ta stilling til hvor et eventuelt lekkasjepunkt kan være.

...

Foreløpig er det vurdert av velforening og entreprenør at det ikke er behov for utbedring. Det er foreløpig ikke mulig å ta stilling til et eventuelt utbedringsbehov og kostnader.

Om taket vurderte takstmannen at det var partielle råteskader i nedre del av taktro. I tillegg manglet det takfotbeslag på opprinnelig del. Videre fremgikk:

Vår vurdering er at råteskadene har oppstått som følge av lang tids gjentatt fuktpåkjenning gjennom takets levetid, dels som følge av manglende beskyttelse/beslag.

Takstmannen fant også at murpussen på pipe over tak var i dårlig forfatning, i tillegg til at pipen hadde saltutslag og rennmerker på pipevanger innvendig. Videre fremgikk i rapporten:

De registrerte saltutslagene og rennmerkene som er synlig på innsiden, skyldes etter vår vurdering at vann trenger inn i pipestammen gjennom murpussen over tak – i tillegg til ved (tidligere) utettheter mellom taktekking og pipe. Saltutslag er en naturlig konsekvens av at murverk oppfuktes og deretter tørker.

Om skjevhet på tak over terrasse ble det beskrevet:

Ved terrassen med utgang fra stue/kjøkken er taket utkraget et par meter forbi ytterveggen. På den ene siden er taket opplagret på en levegg i fortsettelsen av langveggen utenfor kjøkkenet. På den andre siden hviler takkonstruksjonen på en bjelke som opplagres i yttervegg, og en søyle i motsatt ende. Bjelken består av 2 stk. 36x98 mm lagt på flasken mellom opplagringspunktene. Avstanden mellom søyle og yttervegg er ca. 1,8 m. Som en konsekvens av at bjelken er for svak til å håndtere belastningen fra taket har den betydelig nedbøyning. I tillegg er det en skjevhet som skyldes høydeforskjell mellom opplagringspunktene. Videre ble det registrert at søylen kun understøttes på deler av tverrsnittet (anslagsvis 50 %) ved fundamentet under terrassen.

Takstmannen undersøkte innvendige gulv i stue/kjøkken og til dels et av soverommene med laser. Det ble funnet høydeforskjeller på inntil ca. 40 mm der høyeste punkt var ved pipen og laveste midt i stuen.

Om punktert vindu i stue ble følgende beskrevet:

Årsaken til punkteringen er usikker, men det ble registrert at begge bunnkarmer i trekantvinduene er buet. Dette skyldes trolig unøyaktig montering, og kan muligvis være en medvirkende årsak til punkteringen.

Luftlekkasje/utetthet ved terrassedør skyldtes ifølge takstmannen unøyaktig montering.

Om misfarging på gulv og fuktskade i vegg ble følgende beskrevet:

Partier av furugulv i stue/kjøkken har misfarging. Ved misfarging i stuen ble det ikke registrert unormale fuktverdier ved befaringen. I yttervegg på kjøkken like ved misfarget parti av gulvet, ble det registrert forhøyede/skadelige fuktverdier i et parti av bunnsvillen. I samme parti var også spiker på gulvlisten korrodert. Etter vår vurdering er årsaken trolig at det i forbindelse med nedbør og vind trenger vann inn i ytterveggen via utettheter omkring vinduet. Det ble konstatert åpninger mellom vannbord/kledning/vindu, og dersom bakenforliggende tetting ikke er tilstrekkelig godt utført, vil vann kunne trenge inn i veggkonstruksjonen. Vinduene er noe inntrukket i forhold til kledningen, noe som øker risikoen for at dette kan inntreffe. Ved flere av vinduene ble det registrert en vindtett duk mellom vinduskarm og utvendig belistning. Dersom denne utgjør eneste tetting bak den utvendige regnskjermen, er tettingen for svak og risikoen for fuktskader som følge av vanninntrengning høy.

...

Kostnader estimeres til anslagsvis kr 60 000,- eks mva

Takstmannen avdekket også fuktskader på kryploftet, det siteres:

På kryploft over toalettrom ble det påvist misfarging og fuktskader i partier av taktro, ventelig som følge av utettheter omkring lufterør for toalett i takgjennomføringen samt svak utlufting/ventilasjon på loftet.

Selger har forklart at forholdene som ble avdekket var ukjente for dem.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Alle påberopte forhold var synlige og merkbare for en bruker av eiendommen. Det forelå også en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene utgjorde ca. 10,4 % av kjøpesummen og manglene som var avdekket var ikke påregnelige sett hen til alder på

byggningsdelene eller opplysninger gitt i forkant av kjøpet. Kjøper viste til at det både var opplyst og synlig at kledningen var fra 2008, og at det ikke var påregnelig at arbeidene med tetting mellom vinduer og kledning skulle være mangelfulle.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 110 000, samt krav om forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at selger ikke var kjent med de feil og skader som ble gjort gjeldende. Det var ikke dokumentert eller sannsynliggjort at det var holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste videre til at de feil og skader som var gjort gjeldende i hovedsak knyttet seg til eldre bygningsdeler fra byggeåret, og at vesentlighetskravet ikke var oppfylt jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

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. Sekretariatet var av den oppfatning at det ikke forelå klare bevismessige holdepunkter som tilsa at selger hadde kjennskap til forholdene, jf. FinKN 2014-304, og det forelå dermed ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet la videre til grunn at det heller ikke forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det kvantitative vesentlighetskravet var oppfylt, men ikke det kvalitative. Med bakgrunn i opplysningene gitt forut for salget og bygningsdelenes alder, måtte kjøper påregne at det kunne oppstå behov for utbedring i nærmeste fremtid, jf. FinKN-2016-415 og FinKN-2016-074.

Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger 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, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Kjøper har i saken anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, under henvisning til at samtlige forhold er synlige og merkbare for en bruker av eiendommen. Selger har på sin side benektet kjennskap til anførte forholdene. Slik saken er opplyst for nemnda, kan man ikke se at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at er gitt slike uriktige opplysninger at mangler foreligger etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, kan nemnda i sin helhet slutte seg til sekretariatets vurdering og konklusjon. Nemnda tilføyer at utbedringskostnadene på kr 75 000 for tetting mellom vinduer og kledning i og for seg var upåregnelige i lys at kledningen var opplyst å være fra 2008. Samtidig fremgikk det av tilstandsrapporten at kun "*noen*" av vinduene var nye og at "*andre*" var fra byggeåret. Mer generelle utgifter til vedlikehold og kostnader knyttet til vinduene var dermed innenfor hva kjøper

måtte forvente. Under enhver omstendighet mener nemnda dette forholdet ikke kan tillegges avgjørende vekt i relasjon til vesentlighetsvurderingen. Som sekretariatet, har nemnda derfor kommet til at det heller ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).