

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-835

16.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Flere feil – skjeve gulv – vanninnsig i garasje – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1987 i Nøtterøy kommune ble solgt "som den er" for kr 6 mill., og overtatt av kjøper 1.3.17. Kjøper oppdaget flere feil ved boligen, bl.a. feil ved garasjen, skjeve gulv, og utvendig hekk, og reklamerte til selskapet. Selskapet avslo kravet og hevdet bl.a. at kjøper var opplyst om flere av forholdene i salgsdokumentasjonen, samt at selger ikke hadde gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangler, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på til sammen kr 397 673, samt krav om erstatning for utgifter til advokatbistand og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

1. Skjevheter på gulv i 2. etasje og i kjellerstue
2. Råteskader på vinduer
3. Konstruksjonsfeil ved utvendig kledning og terreng mot gavlvegg vest
4. Vanninnsig i garasje
5. Feil ved utvendig hekk

Boligen ble oppført i 1987 og antatt tilbygd i ca. 1996. Garasjen var antatt oppført i 1993. Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.10.16. Overtakelse fant sted 1.3.17.

1. Skjevheter på gulv i 2. etasje og i kjellerstue

I tilstandsrapporten ble "*gulv på grunn*" vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, og følgende opplysninger ble gitt:

Enkelte skjevheter/ujevnheter. Aldersslitasje.

"*Etasjeskillere*" ble vurdert til TG 1 på bakgrunn av alder, og det ble opplyst:

Bjelkelag i tre. Kan ikke utelukkes at deler av etasjeskiller er av annet materiale.

...

Enkelte skjevheter. Stedvis knirk.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "*nei*" på spørsmål om kjennskap til setningsskader eller skjevheter på boligen, f.eks. riss, sprekker, skjeve gulv, el.l.

Etter overtakelsen avdekket kjøper skjeve gulv i boligen og engasjerte fagkyndig K. som var på befarings. Det siteres fra rapport 28.2.18:

Det er målt skjevheter på gulv i 2. etasje ved pipe på 20 mm, med målelengde på 1,4 meter. Skjevheter på 20 mm med en målelengde på 1,4 meter betraktes som store skjevheter. På eldre boliger er det ikke uvanlig at det forekommer større skjevheter rundt pipe på etasjeskillet. Dette som følge av at bjelkelag blir hengende på pipeløpet ved eventuelle setninger eller krymp i bærende konstruksjoner.

...

Det er målt skjevheter på gulv i kjellerstue på 20 mm, med målelengde på 2 meter.

Skjevheter på 20 mm med en målelengde på 2 meter betraktes som store skjevheter.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 121 720 inkl. mva.

Selger har forklart at de ikke har opplevd problemer knyttet til skjevheter i sin eiertid.

2. Råteskader på vinduer

I salgsprospektet og i tilstandsrapporten ble følgende opplyst:

Råte i verandadør og vindu/karnapp i stue. Utbedring må/bør påregnes.

I tilstandsrapporten under overskriften "*vinduer og dører – enebolig*" er det to punkter for "*vinduer*". Det første punktet ble vurdert til TG 3 og følgende ble opplyst:

Vinduer i tre. Isolerglass (fra 1987).

...

Råte i deler av vinduer i karnapp i stue. Utbedring bør/må påregnes.

Det andre punktet om vinduer ble vurdert til TG 2 med følgende opplysninger:

Vinduer i tre. Isolerglass (fra 1986/-87). Noen vinduer med to lag enkelt glass.

...

Diverse vinduer bør/må justeres. Vanlig værslitasje/elde.

Verandadøren ble vurdert til TG 3 med følgende kommentar:

Verandadør i tre (fra 1996).

...

Råte i deler av dør. Utbedring bør/må påregnes.

I egenerklæringsskjemaet har selger krysset av for "*nei*" på spørsmål om kjennskap til "*sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende*".

Etter overtakelsen avdekket kjøper råteskader på vinduer i forbindelse med utvendig vask av boligen. Fagkyndig K. vurderte råteskadene på vinduene slik:

Det er observert råte på 4 vinduer utover de som er i karnapp. Dette er råte som etter all sannsynlighet har blitt overmalt før salg, ettersom det iflg. nåværende eier ikke var synlig råte under disse vinduene ved visning eller overtagelse. Det var først ved høytrykksvask at råte på vinduer ble oppdaget.

...

Det er ikke normal praksis i takstbransjen å ta stikkprøver av alle vinduer, men hvis takstmann hadde fått opplysninger om råteskader på flere vinduer, ville sannsynligvis råteskadede vinduer blitt vurdert likt i tilstandsrapporten. Det burde vært opplyst i salgsdokumentasjonen at det var råte i flere vinduer.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 68 967 inkl. mva.

Selger har via selskapet forklart at de ikke hadde kjennskap til råteskader på vinduer utover det som ble opplyst i salgsdokumentene. Selger har også tilbakevist at råte har blitt overmalt før salg.

3. Konstruksjonsfeil ved utvendig kledning og terreng mot gavlvegg vest

I tilstandsrapporten ble "yttervegger" vurdert til TG 1 og følgende opplysninger ble gitt:

Yttervegger i bindingsverk av tre (fra 1987).

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 – 80 år.

Tg. gjelder alder.

"Utvendig komplettering, vegg" ble gitt tilstandsgrad TG 2 med følgende kommentar:

Vanlig værslitasje/elde. Begynnende råte i enkelte kledningsbord (må påregnes utbedret).

Etter overtakelsen ble det avdekket feil ved kledningen. Fagkyndig K. vurderte den utvendige kledningen i befaringsrapporten av 28.2.18, det siteres:

Terreng/hage er fylt opp ca 50 cm. Dette medfører at trekledning på gavlvegg mot vest ligger lavere enn terreng. Som følge av dette vil utskifting av kledning vanskeliggjøres, samt at risikoen for fukt og råteskader er spesielt stor i trekonstruksjonen bak kledningen, samt på selve kledningen.

Om "Terreng mot gavlvegg vest" kommenterte fagkyndig K i tillegg følgende:

Det er ikke er kommentert eller vurdert terrengforhold i tilstandsrapporten. Ifølge instruks fra NTF skal terrengforhold vurderes på eneboliger. I dette tilfellet ville en vurdering av terrengforhold sannsynligvis fanget opp at kledning på vestsiden ligger under terreng. Kjøper ville da fått informasjon om forholdet, og kunne tatt dette med i sin helhetsvurdering av eiendommen.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 91 425 inkl. mva.

4. Vanninnsig i garasje

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Parkering i dobbelt garasje samt på stor, stenlagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

Garasjen ble i tilstandsrapporten vurdert til TG 1 med følgende opplysninger:

Oppført i tre

...

Vanlig værslitasje/elde.

Etter overtagelsen avdekket kjøper at det ved nedbør rant vann inn i garasjen. Fagkyndig K. besiktiget også dette forholdet. Det siteres fra hans rapport:

Ved nedbør renner det vann fra brosteinsbelagt gårdsplass og inn i deler av garasje. Dette pga. at gulv i garasje ligger stedvis noe lavere enn brostein på gårdsplass.

Golvet i garasjen bør være noe høyere enn kjøredekket foran garasjen for å hindre at vann fra nedbør, samt smeltevann fra snø og is foran garasjen renner inn, og for at smeltevann fra bilen skal renne ut. Ca. 0,1 m høydeforskjell er som regel tilstrekkelig.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 39 114 inkl. mva.

Selger har via selskapet forklart at de ikke var kjent med at det rant vann inn i garasjen. De har brukt garasjen daglig uten problemer.

5. Feil ved utvendig hekk

I salgsprospektet var det inntatt et bilde av hekken. Videre ble bl.a. følgende opplysninger om tomten gitt:

Eiendommen møter deg med en stor, stenlagt gårdsplass og er avgrenset med gjerde mot veien og før øvrig hekk rundt eiendommen.

Etter overtagelsen avdekket kjøper at hekken ikke utviklet seg som forventet. Kjøper kontaktet et gartnerfirma som befarte hekken og ga et pristilbud på ny hekk til kr 48 293 inkl. mva. Ifølge gartnerfirmaet var den eksisterende hekken "delvis død og/eller dødene. Og resten er i dårlig forfatning, den bør derfor byttes ut."

Fagkyndig K. vurderte hekken slik i sin rapport:

Iflg eier har (gartnerfirmaet) opplyst at hekken er uten tvil klippet ukorrekt og uforholdsmessig hardt ned i fjor før salg, slik at det er med stor sannsynlighet å forvente at deler av hekken vil stryke med innen kort tid. Det er allerede flere segmenter av østvendte deler av hekken som allerede er blitt helt døde. Flere steder både østvendt og sydvendt viser nå også tegn til å enten dø eller gå for tidlig i vinterfarge. Å gå i vinterfarge på dette tidspunktet er regnet for å være et meget dårlig tegn for resten av hekken.

Selger har via selskapet forklart at de ikke hadde kjennskap til at hekken var feilklippet. Hekken ble klippet av et gartnerfirma sommeren 2015 og selger stolte på at arbeidet ble fagmessig utført.

Kjøper har i hovedsak anført at de avdekkede feil og mangler samlet sett medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det var ikke gitt opplysninger i salgsdokumentene som skulle tilsa at det forelå et akutt og betydelig utbedringsbehov av de bygningsdeler som det reklameres over.

Videre ble det anført at selger og/eller selgers medhjelpere ga mangelfulle og uriktige opplysninger i salgsdokumentasjonen. Det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på totalt kr 381 323. I tillegg kommer kostnader til takstmann på kr 16 350 som en del av prisavslaget. Det ble også fremsatt krav om erstatning for utgifter til advokatbistand, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at flere forhold var opplyst om i salgsdokumentene og disse kunne ikke utgjøre mangler, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Selger hadde ikke vært kjent med skjeve gulv. Selger hadde heller ikke kjennskap til råteskadde vinduer utover det som er opplyst ved salget, eller kjennskap til vanninnsig ved mye nedbør i garasjen. Det forelå dermed ingen mangel etter avhl. § 3-7, og heller ingen vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Det ble lagt til grunn at det ikke forelå klare bevismessige holdepunkter som tilsa at selger eller takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Hva gjaldt vanninnsiget i garasjen la sekretariatet til grunn at dette forholdet isolert sett var av begrenset betydning og at utbedringskostnadene var i en begrenset størrelsesorden, jf. FinKN-2016-005. Sekretariatet la videre til grunn at boligens tilstand ikke avvek i vesentlig grad fra hva kjøper kunne forvente og det forelå dermed ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at skjevhetene på innvendige gulv, råteskadene på vinduene og konstruksjonsfeilene ved kledningen sto i nær sammenheng med de opplysninger som var gitt forut for 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, 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. FinKN-2014-304. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av skjevheter på gulv i andre etasje og kjellerstue, råteskader på vinduer, konstruksjonsfeil på utvendig kledning og terreng mot gavlvegg mot vest, høyde på garasjergulv i forhold til utvendig brostein samt dårlig tilstand på hekk. Selger har forklart at de ikke var kjent med de anførte forholdene. Nemnda har delt seg i vurderingen av om høyde på garasjergulv i forhold til utvendig brostein utgjør en mangel.

Flertallet – bestående av Nygaard, Sogn, Skramstad, Kvalshaug og van der Lagen-Larsen, bemerker:

Flertallet kan ikke se, slik saken er opplyst, at det kan legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til noen av de anførte manglene. For så vidt gjelder forholdene i garasjen, bemerker nemnda at selger har eid boligen i to år. Hvor mye vann det var i garasjen i selgers eiertid, vil avhenge av blant annet værforholdene samt hvor ofte og hvordan snø ble måkt vekk foran garasjen. Det er også subjektivt om man oppfatter innsig av smelte- eller regnvann i en garasje som et problem.

For så vidt gjelder takstmannens forhold, heter det følgende i sekretariatets avgjørelse:

Sekretariatet kan heller ikke se at takstmannen som har utarbeidet tilstandsrapporten har misligholdt opplysningsplikten etter avhl. § 3-7. Det er opplyst i rapporten at gulv på grunn og etasjeskillere har skjevheter. Det er videre opplyst at flere vinduer og en dør har råteskader som må påregnes utbedret. Det er ikke holdepunkter for at takstmannen hadde kjennskap til, eller måtte ha kjennskap til, at flere vinduer enn de som er beskrevet i rapporten hadde råteskader. Det er opplyst at det kun gjøres tilfeldige stikktakninger av vinduer og dører.

Det er videre opplyst om råte i kledningsbord, slik at kjøper fikk vite at det ville bli nødvendig med utskiftninger. Når det gjelder at terrenget ligger høyere enn kledningen, er det for sekretariatet uklart om dette er noe takstmannen skulle bemerke i sin rapport. Det er heller ikke klart hvor synlig dette var da takstmannen var på befaring, og vi er uansett av den oppfatning at det kun er tale om et mindre strekke langs kledningen.

En samlet nemnd kan i det vesentlige slutte seg til det sekretariatet her fremholder om takstmannens forhold. Nemnda vil presisere at det fremstår som noe uklart hvorvidt det var en feil av takstmannen at terrengforholdene ikke var undersøkt nærmere. Men selv om det legges til grunn at terrengforholdene skulle ha vært behandlet i tilstandsrapporten, kan ikke nemnda se at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det vises i denne forbindelse til at det i tilstandsrapporten er opplyst om begynnende råte i enkelte kledningsbord samt gitt risikoopplysninger om både grunnmurens beskaffenhet og dreneringens tilstand. De tre nevnte forhold er gitt tilstandsgrad 2.

Flertallet har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det er gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8.

Flertallet bemerker at det ikke kan se at det er gitt uriktige opplysninger. Det foreligger følgelig heller ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Mindretallet – bestående av Grannes og Hafnor – bemerker:

Mindretallet tiltrer flertallets vurdering for så vidt gjelder skjevheter på gulv i andre etasje og kjellerstue, råteskader på vinduer, konstruksjonsfeil på utvendig kledning og terreng mot gavlvegg mot vest, samt dårlig tilstand på hekk. Som det fremgår over, er mindretallet også enig med flertallet i vurderingen av takstmannens forhold.

Mindretallet mener imidlertid at bildedokumentasjonen kjøper har lagt fram sannsynliggjør at selgerne var klar over problemet med vanninnsiget i garasjen. Selgerne ga dermed uriktige opplysninger om eiendommen da de svarte "*nei*" på spørsmålet i egenerklæringsskjemaet om de kjente til at det er eller har vært utettheter i garasjen, jf. avhl. § 3-8. Kjøper forklarer at vanninnsiget ble oppdaget ved nedbør og mindretallet mener at selgerne må ha opplevd samme problem i de to årene de bodde i boligen. Av bildedokumentasjonen ser man at vannet siger langt inn i garasjen og at vanninnsiget er betydelig også når det ikke er snø utenfor garasjen. Etter mindretallets syn er forholdet av en slik karakter at den uriktige opplysningen har vært egnet til å virke inn på avtalen.

En samlet nemnd går så over til å vurdere 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 er enig med sekretariatet i at skjevheter på gulv, råteskader på vinduer og konstruksjonsfeil ved kledningen ikke er vesentlige mangler ved eiendommen. Selv om forholdene utgjør avvik ut over det som var opplyst, er det nær sammenheng med de opplysningene som var gitt i forkant av salget, jf. Rt. 2002 s. 1425. Slik nemnda ser det, er disse forholdene en del av den risikoen som kjøper aksepterte ved kjøpet av eiendommen.

Når det gjelder vanninnsiget i garasjen, finner nemnda at dette forholdet er relevant å hensynta ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene for dette forholdet er opplyst å være omkring kr 40 000. Når det gjelder hekken, kan ikke nemnda se at det uttrykkelig er avtalt at den skal ha en bestemt standard. Utbedringskostnadene for hekken er opplyst å være i underkant av kr 50 000. Nemnda tar ikke endelig stilling til om forholdene ved hekken er relevant å hensynta ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. De totale utbedringskostnadene vil uansett være for små til at det kvantitative kravet er oppfylt i denne saken. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avsagt under dissens.

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), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).