

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-902

10.12.2018

Protector Forsikring ASA

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

Utett tak – feil ved elektrisk anlegg – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1928 i Skien kommune ble solgt "som den er" for kr 1,63 mill. våren 2016. I boligsalgsrapporten ble bl.a. takkonstruksjon og takteking gitt tilstandsgrad (TG) 2, og det elektriske anlegget fikk TG 3. Høsten 2017 oppdaget kjøper at taket var utett og at det var flere feil ved det elektriske anlegget. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger måtte ha kjent til feilene, samt at disse ikke var påregnelige selv om boligen var gammel. Selskapet avviste kravet da det ikke var holdepunkter for å anta at selger verken hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Sett hen til de forventningsdempende opplysningene kjøper hadde fått i salgsdokumentasjonen om både tak og elektrisk anlegg, forelå det heller ingen vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om utbedringskostnadene, samt erstatning for kjøpers utgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av utett tak og feil ved el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig over 3 etasjer oppført i 1928 med frittliggende garasje fra 2005.

I prospektet ble boligen beskrevet som pen, sjarmerende og oppusset. Prisantydning var kr 1,69 mill.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2014. Selger svarte "nei" både på selskapets spørsmål knyttet til utettheter i tak og om det var blitt utført arbeid på det elektriske anlegget.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport med verdivurdering. Det ble gjort et fradrag for elde og slitasje i teknisk verdi på kr 1,2 mill. for boligen og kr 12 000 for garasjen. Både takkonstruksjonen og taktekingen fikk tilstandsgrad (TG) 2. Det ble opplyst at det var isolasjon som sperret for lufting og at det måtte gjennomføres ytterligere undersøkelser. Fra pkt. "Takteking" hitsettes:

Tak tekket med stålplater. Panel, papp, sløyfer og lekter som undertak. Shingel på tak inngangsparti.

...

Belegget har på store deler av taket flasset av og har stedvis rustdannelser. Normal tid for utskifting av stålplater, forsinket og plastbelagt eller lakkert er 20-40 år.

Det elektriske anlegget fikk TG 3. Det ble opplyst at det var anlegg av varierende alder og at det manglet dokumentasjon på utførte arbeider herunder samsvarserklæring på arbeid utført etter 1999. Det fremgikk også at det verken var kjent når anlegget var blitt montert/ totalrehabilitert,

om ufaglærte hadde utført arbeid eller om anlegget noen gang var blitt kontrollert. Det fremgikk at det var utført elektrisk arbeid på bad og at det forelå berøringsfare i tilknytning til koblingsboks i trapperom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,63 mill. ved kjøpekontrakt datert den 7.4.16 og overtatt av kjøper den 18.5.16.

Kjøper reklamerte til selskapet den 3.10.17 over utett yttertak. I reklamasjonen ble det vist til at naboer hadde uttalt at taket var ca. 15 år gammelt.

Ifølge skaderapport datert 10.10.17, innhentet av kjøpers bygningsforsikringsselskap, var det ved styrtregn oppdaget at taket ikke var tett. Årsaken var ikke avklart, men det ble antatt at årsaken var byggefeil. I rapport datert 11.10.17 ble følgeskadene knyttet til lekkasjen beregnet til kr 34 551 inkl. mva. Kjøpers advokat har opplyst at følgeskadene ble dekket av kjøpers bygningsforsikring.

Kjøpers advokat innhentet også en skaderapport datert 7.11.17. Det ble konkludert med vesentlige byggefeil og at taket var ufagmessig utført. Videre manglet det snøfangere og stigetrinn var ikke fagmessig festet hvilket utgjorde en fare for liv og sikkerhet. Utbedringskostnadene knyttet til full omlegging medregnet følgeskader ble estimert til kr 319 551 inkl. mva. Kjøper betalte kr 6 828 inkl. mva. for rapporten.

Ifølge udatert rapport fra elektrofirma B., var det funnet flere avvik på det elektriske anlegget blant annet i tilknytning til sikringsskap, kjeller, garasje og varmepumpe. Feilene bar preg av ufagmessig utførelse. Kjøper mottok faktura fra elektrofirma B. datert 13.11.17 på kr 31 546 inkl. mva.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at det var blitt utført arbeid av ufaglærte både på taket og det elektriske anlegget uten at selger hadde gitt opplysninger om dette. Kjøper viste til at selger måtte ha opplevd lekkasjer fra taket og kjøper hadde liten tro på at selger ikke kjente til feilene ved det elektriske anlegget. Feilene var ikke forventbare selv om boligen var fra 1928 og utbedringskostnadene utgjorde 21,5 % av kjøpesummen.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19. Uansett forelå det ingen mangler etter avhendingslovens bestemmelser, og selskapet viste til at selger ikke hadde opplevd noen lekkasjer eller utført arbeid på el-anlegget. Opplysningene som ble gitt ved salget tilsa at det heller ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet fikk medhold. Det var ikke sannsynliggjort at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt iht. avhl. §§ 3-7 eller 3-8, jf. bl.a. FinKN-2017-634, og forelå heller ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. FinKN-2017-432.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Om dette har sekretariatet i sin avgjørelse uttalt følgende:

Sekretariatet kan ikke se at det foreligger faste og konkrete holdepunkter for å anta at selger kjente til de påberopte manglene. Selger har ikke utført noen arbeider på taket hvilket støttes av opplysninger fra naboer og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at lekkasjen har pågått over lengre tid. Sekretariatet bemerker også at det gikk over 1 år etter overtakelsen før kjøper oppdaget at taket var utett.

Når det gjelder feil på det elektriske anlegget, har selger opplyst at det ble utført arbeid på badet i selgers eiertid. Det er ikke påvist noen feil i tilknytning til dette. Utover dette, ble det i boligsalgsrapporten opplyst om at det ikke var kjent når anlegget var fra eller om det var blitt utført arbeid av ufaglærte. Ufagmessig utførelse er ofte en indikasjon på ufaglært arbeid, men i henhold til nemndspraksis er det ikke tilstrekkelig at det foreligger ufagmessigheter for at avhl. § 3-7 kommer til anvendelse. Dette da fagfolk også kan gjøre feil, se blant annet FinKN-2017-634. I henhold til nemndspraksis, må det foreligge konkrete holdepunkter for at aktuelle arbeider ble utført i selgers eiertid og at selger ikke kan dokumentere at dette ble utført av fagfolk, se FinKN-2017-573. Sekretariatet kan ikke se at det er tilfelle i den foreliggende saken.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Nemnda ser deretter videre på spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger. Bestemmelsen kan som et utgangspunkt bare anvendes på det som er direkte uttalt om eiendommen. En opplysning må videre være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Slik saken er opplyst kan nemnda ikke se at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Også på dette punkt slutter nemnda seg derfor til sekretariatets konklusjon.

Til slutt ser nemnda på om det foreligger en mangel etter vesentlighetsregelen i avhl. § 3-9 andre punktum. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det kvantitative elementet i bestemmelsen er oppfylt i herværende sak. Når det gjelder det kvalitative elementet, har sekretariatet uttalt følgende:

Etter sekretariatets vurdering, er utbedringskostnadene knyttet til forhold som det ble gitt risikoopplysninger om ved salget og bygningsdeler hvor det er påregnelig med utgifter til vedlikehold ut fra alder, jf. FinKN-2017-432. Sekretariatet bemerker at de berørte bygningsdelene fikk tilstandsgrad 2 og 3 i tillegg til flere konkrete forventningsdempende opplysninger. Boligen var i tillegg nesten 90 år gammel på avtaletidspunktet og det ble ikke gitt opplysninger om at det var blitt utført arbeid hverken på tak eller elektrisk arbeid i senere tid.

Nemnda slutter seg til dette. De konkrete utbedringskostnadene var klart påregnelige ut fra de risikoopplysninger som ble gitt ved salget om eiendommens alder og tilstand. Nemnda kan ikke se at det kvalitative element er oppfylt, og vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum anses ikke oppfylt.

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