

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-063

25.1.2019

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Septiktank – manglende lufting av tak – nedgravd oljetank – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1971 i Tysvær kommune ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill., ved kjøpekontrakt datert 12.6.17. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil i tilknytning til taket, samt lekkasje fra septiktank og en nedgravd oljetank. Ved salget hadde det blitt opplyst i egenerklæringen om "*nytt tak 2005*", og taket ble vurdert til TG 2. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte mangelsansvar som følge av opplysningssvikt fra selger og selgers takstmann, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kravet og viste bl.a. til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at avviket heller ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangler, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om utbedringskostnader på kr 289 000, samt kostnader til takstutgifter på kr 8 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen:

- Septiktank
- Manglende lufting av tak
- Nedgravd oljetank

Boligen er en enebolig i Tysvær kommune oppført i 1971.

I prospektet ble boligen beskrevet som velholdt, og det var gjort oppgraderinger som bl.a. "*flere nye vinduer, oppgradert sikringsskap, terrassedører, ny terrasse, oppgradert bad siden byggeår, skiftning av kledning og eneboligen har blitt malt ved behov*". Hva gjaldt "*vei/vann/avløp*" ble det opplyst:

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger

I takstrapporten fremgikk følgende:

Kjekt hus med fin beliggenhet. Oppgradering av bad og kjøkken bør forventes ellers er huset godt vedlikeholdt. Alder tilsier for øvrig at noe vedlikehold generelt bør forventes. (Kjeller har generelt høy bakkefukt som er normalt på eldre bygg)

...

VVS

Vann og avløp fungerer greit på befaring. VV-tank er skiftet men anlegg generelt bør forvente påkostninger pga alder. TG pga alder TG 2

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 20 til 25 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber rør er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

For varmtvannsberedere vil vanligvis fabrikkår indikere tilstanden og forventet levetid. Generelt vil levetiden være usikker utover 10 år fra fabrikkår. Stedlige og andre uforutsigbare forhold kan ha betydning for levetiden.

...

Takkonstruksjon/taktekking

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt der det er tilgjengelighet. Det blir ikke benyttet stige eller lign til undersøkelser.

Vurdering: Tatt alder i betraktning er takstein i normal god stand men bærer noe preg av normal værslitasje. Alder tilsier at noe påkostninger generelt bør forventes. Takstmannen får opplyst at takstein er skiftet i ca 1994 og vurdert iht dette. TG 1-2

Normal tid før utskifting av skifer takstein er 30-50 år.

Normal tid før utskifting av betong takstein er 25-40 år.

Normal tid før utskifting av undertak er 40-80 år.

...

Avløp

Offentlig avløp

Dette er normalt direkte avløp, men i enkelte tilfeller kan dette være septiktank.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1991. På spørsmål om kjennskap til utettheter ved tak, hadde selger krysset av "ja", men ikke kommentert dette nærmere. Selger hadde videre krysset av "ja" på spørsmål om det var utført arbeider på taket de siste 10 årene av faglærte og presisert "Nytt tak 2005".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 800 000 ved kjøpekontrakt datert 12.6.17. Overtakelsen fant sted 29.9.17.

Vinteren 2017/18 avdekket kjøper at boligens tak manglet lufting, at det var en lekkasje fra septiktank, samt en nedgravd oljetank på tomten.

Kjøper engasjerte takstmann F., som utarbeidet en reklamasjonsrapport:

Det mangler lufting mellom isolasjon og sutak på skråtak på loft, her er det isolert helt opptil sutaket og forholdet er godt synlig i fra knekott på den ene siden. Det er ingen vesentlige skader på sutaket enda, men dette kan skyldes at det tidligere kun bodde en person i boligen og loftet var ikke i bruk, nå er hele boligen i bruk og faren for kondensskade vil øke. I taktrapporten er takkonstruksjonen og taktekking ett punkt som har fått Tilstandsgrad 1-2, undertak er synlig i fra kott, vurderinger sier kun noe om takstein.

Som isolering bak panel i kjellerstuen er det benyttet isopor, dette er synlig i fra ventiler. Det å bruke isopor som isolering i kjellere var vanlig i starten av 70 tallet, forholdet er derfor ikke kalkulert.

Avløpet i fra boligen er offentlig, men det går via to private septiktanker i betong og det er benyttet betongrør ut til kommunalt avløp. Kjøper har foretatt kamerakontroll av septiktankene og det er avdekket sprekker i septiktanken og store skader på betongrøret, det nærmer seg kollaps og tiltak må iverksettes. I taktrapporten under VVs er det bemerket av avløpsrør er av plast og soil og det er gitt Tilstandsgrad 2, under vurderingen står det: Vann og avløp fungerer greit på befaring. vv-tank er skiftet men anlegg generelt bør forvente påkostninger pga alder.

Dert er oljefyr i boligens kjeller med nedgravd oljetank av ukjent materiell. Oljefyren er ikke nevnt i salgsoppgave, eller taktrapport. Fra 2020 er det ikke lenger lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. Oljetanker som ikke er i bruk må enten fjernes eller fylles igjen. Kommunen skal ha beskjed om når tanken er sanert og levert til godkjent mottak.

Estimerte utbedringskostnader utgjorde kr 289 000.

Selger hadde via sin datter forklart til selskapet at hun ikke var kjent med at det var septiktank på tomten. Arbeidet på taket ble utført av navngitt fagkyndig, som senere bekreftet dette i e-post datert 6.4.18. Selger forklarte videre at oljetanken var av en type materiale som ikke trengte å fjernes.

Kjøper har i korte trekk anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger og takstmann hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om de påreklamerte forhold, og at avviket uansett utgjorde en vesentlig mangel.

Det ble fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 289 000, samt forsinkelsesrente jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kjøpers krav. Det ble bl.a. vist til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I alle tilfeller var ikke avviket kvalitativt tilstrekkelig stort til å representere en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter som tilsa at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forhold ut over det opplyste. Videre kom sekretariatet til at det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen ikke var oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. For at det skal foreligge en mangel, må en kunne gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. 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. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det objektivt er gitt uriktige opplysninger ved salget, og en kan gå ut ifra at opplysningene har virket inn på avtalen. Videre er det etter retts- og nemndspraksis slik at kjøper hefter for sine kontraktsmedhjelpers erstatningsbetingende opptreden.

Kjøper har anført at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om manglende lufting av taket, at det var en nedgravd oljetank på eiendommen, og at avløpet var knyttet til to septiktanker.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Selger har til selskapet opplyst at hun var ukjent med de påreklamerte forholdene, foruten oljetanken som på sin side skal være av en type som ikke må fjernes. Vi har vurdert samtlige påberopte forhold i saken, men har ikke funnet *klare* holdepunkter som sannsynliggjør at selgers tilbakemeldinger i saken er uriktig.

For så vidt gjelder om det foreligger en opplysningsmangel fra takstmannens side, fremstår det for sekretariatet som noe uklart hvor synlig manglende lufting mellom isolasjon og sutak på skråtak på loft må ha fremstått. Det er derfor vanskelig å ta stilling til om dette var noe takstmannen burde ha påpekt som et risikomoment ved takkonstruksjonen. Takstrapporten var basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå.

Takkonstruksjonen/taktekkingen ble gitt TG 1-2, bl.a. basert på alder som tilsa at noe påkostninger generelt bør forventes. Gitt at det ikke er dokumentert noen form for skade eller om manglende lufting representerer et avvik fra hva som kan forventes i foreliggende tilfelle, kan vi dermed ikke se at det er gitt mangelfulle opplysninger i takstrapporten vedrørende manglende lufting av taket.

Vi finner derfor ikke at selger eller takstmann har gitt mangelfulle opplysninger på disse punkter, og dermed ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Hva angår oljetanken er vi av den oppfatning at dette er et forhold som selger i utgangspunktet skal opplyse om ved salg. Slik vi forstår saken, er det imidlertid tale om en tank av type Vera som ikke må fjernes. Det er heller ikke dokumentert andre forhold vedrørende tanken som skulle tilsi et skadepotensiale eller som nødvendiggjør fjerning. Vi kan dermed vanskelig se at forholdet utløser opplysningsplikt, og i alle tilfeller finner vi det lite sannsynlig at en ev. opplysningssvikt ville være egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7.

Vi kan heller ikke se at det ble gitt opplysninger ved salget som kan gi grunnlag for en opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 første ledd.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til det sekretariatet her fremholder, og har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foranlediget av kjøpers klage til nemnda, vises det til at det i takstrapporten, som var utarbeidet i forbindelse med salget, fremgår at VVS-anlegget ble gitt TG 2 på grunn av alder. I takstens innledning heter det at TG 2 tilsier at det foreligger middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Det er også i taksten under punktet om avløp opplyst at det er offentlig avløp, og at *"dette er normalt direkte avløp, men i enkelte tilfeller kan dette være septiktank"*. Selv om det legges til grunn at selger har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om eiendommens avløp, kan ikke nemnda se at de uriktige eller ufullstendige opplysningene har virket inn på avtalen ut fra det totale opplysningsbildet ved salget.

For så vidt gjelder oljetanken, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at denne må fjernes. Det er ikke opplyst at kommunen rent faktisk har gitt et slikt pålegg, og kommunens regelverk på området åpner for at oljetanker ikke nødvendigvis må fjernes dersom nærmere angitte vilkår er oppfylt. Uansett er kostnadene til fjerning av oljetanken lave, og nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Utbedringskostnadens størrelse er opplyst å være kr 289 000, noe som utgjør omkring 10,3 % av kjøpesummen. Det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen er følgelig oppfylt.

Spørsmålet er deretter om avviket er så markant upåregnelig at lovens vesentlighetskrav er oppfylt, noe som vil bero på en helhetsvurdering hvor momenter som blant annet salgssituasjonen, feilens art og betydning samt boligens karakter og standard vil være av avgjørende betydning.

Sekretariatet fremholdt følgende om den kvalitative vurderingen:

Vedrørende luftingen av takkonstruksjonen kan det diskuteres om kjøper på bakgrunn av at taktekkingen var skiftet, også kunne forvente at det ble etablert underliggende lufting etter dagjeldende forskriftskrav. Videre er det et spørsmål om skifte av taktekking i alle tilfeller utløser nyere forskriftskrav som ikke gjaldt ved oppføringstidspunktet. Se til sml. FinKN-2012-539. Det er uansett per i dag ikke avdekket skader. I tillegg må skadepotensialet og kostnadene ved utbedring antas å være forholdsvis begrensede. Dette må hensyntas i vurderingen.

Hva angår avløp til det offentlige ble det opplyst at det bør forventes påkostninger pga. alder, og at dette i enkelte tilfeller kan gå via septiktank. Da det ikke foreligger andre opplysninger knyttet til vann- og avløpsledninger, må byggeår dermed legges til grunn som bygningsdelens referansenivå. (..) På bakgrunn av

gitte opplysninger og alder måtte dermed utskiftninger og vedlikehold allerede på salgstidspunktet fremstå fullt ut påregnelig.

Når det gjelder oljetanken vil vi igjen vise til at det ikke er dokumentert at tanken må fjernes eller at den for øvrig utgjør et skadepotensiale.

Nemnda slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets drøftelse. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene er riktignok høye, men sett i lys av opplysningene som var gitt ved salget kan ikke nemnda se at det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).