

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-065

25.1.2019

Protector Forsikring ASA

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

Bolig fra 1850, totalrenovert 2011 – gitt ulike opplysninger om tak og kledning ved salget – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i en sveitervilla fra 1850 i Fredrikstad ble solgt "som den er" for kr 2,375 mill. vinteren 2017. Det ble opplyst ved salget at boligen var totalrenovert og betydelig modernisert i 2011 med bl.a. "*ny kledning*" og "*ny kledning mot riksvei*". I verditaksten ble det opplyst at taket var "*nyere*", men det ble samtidig opplyst at sameiet sparte for å utbedre taket. Kjøper reklamerte til selskapet etter overtakelsen over feil ved taket, og noe senere også over feil ved kledningen. Kjøper anførte at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at det var gitt motstridende opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangler, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 840 000 samt forsinkelsesrente fra den 25.10.17.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av uriktige opplysninger og feil ved yttertak og kledning, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er 3-roms selveierleilighet i et bygg fra 1850 som ble ombygd i 1900 og seksjonert/modernisert/totalrenovert i 2011. Sameiebrøken er 81/313.

I prospektet ble leiligheten beskrevet som flott og moderne. Det ble opplyst at leiligheten var betydelig modernisert i 2011. I tillegg til selve leiligheten, disponerte boligen et lite loftsrom over leiligheten. Prisantydning var kr 2,48 mill. Selve bygget, som var en sveitervilla, hadde tidligere vært et administrasjonsbygg for et bryggeri. Bygget ble seksjonert i 2011 og besto av 4 leiligheter i det som ble beskrevet som et hyggelig sameie. Bilder av byggets fasader og tak var inntatt i prospektet. Videre fremgikk:

Bygget er totalrenovert med bla, nye vinduer, ny kledning, isolering m.m.

...

Foretatt påkostninger de senere år: Renovert i 2011 Planlagte påkostninger: Sameiet sparer for å utbedre taket, da de ønsker få et mer ensartet utseende på taket.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid leiligheten siden 2012. Selger hadde benyttet den som fritidsbolig, men bodd i den det siste året. Selger kjente ikke til utettheter i tak eller fasade, men opplyste at det var utført arbeid på tak og fasade de siste 10 år, og at arbeidet var blitt utført av faglærte. Det ble gitt følgende beskrivelse av hva som hadde blitt gjort:

Ny kledning mot riksvei, påbygg av kjellernedgang, tak over inngangspartier, terrasser mot vei.

Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til vedtak eller forslag til vedtak som kunne føre til økte fellesutgifter, og ga i tillegg følgende opplysning:

Sameiet ønsker å legge nytt tak og å male fasadene i løpet av de neste 7-10 år etter å ha spart opp nødvendige midler. Det er pr. i dag ikke aktuelt å låne eller øke betaling til fellesutgifter.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst. Det ble gjort et fradrag for elde og slitasje på kr 280 000. Det ble opplyst at bygget hadde yttervegger av bindingsverk med utvendig panel og tak tekket med betongstein. Taket var "nyere", men det var ukjent utlufing på deler av taket.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,375 mill. ved kjøpekontrakt datert den 6.2.17, og overtatt av kjøper den 11.4.17.

Kjøper reklamerte til selskapet den 18.5.17 over råteskader i takkonstruksjonen, løse takplater og at selger hadde holdt tilbake opplysninger om takets tilstand.

Kjøper innhentet pristilbud for nytt tak med takstein fra firma T. på kr 429 550 inkl. mva. Kostnader til kryss i gavler var ikke medregnet og kunne lages for kr 480 kr per time eks. mva. Det fremgikk følgende av pristilbudet:

Etter befaring i (boligen) ble det oppdaget flere alvorlige feil og mangler, samt at takets alder tilsier at det er prekært med utskifting, i de mest utsatte steder manglet det takstein i gradrenner samt at var flere åpne steder hvor det kommer vann inn ved nedbør. Råteangrepet ble også avdekket pga manglende overgangsbeslag mellom vegg og tak. Det er også mange løse takplater vinden kan ta tak i og dette anses å være direkte farlig for omgivelsene.

I epost den 29.5.17 opplyste firma T. at det var manglende beslag på ytre taksperre som hadde forårsaket lekkasje i lengre tid og råteskader. Kryss i gavlvegg hadde falt ned som følge av dette.

Styreleder gjorde kjøper muntlig oppmerksom på at kun en av byggets fasader hadde fått ny kledning, og kjøper reklamerte den 19.6.17 over uriktige opplysninger om kledningens tilstand.

Kjøper innhentet pristilbud datert den 12.9.17 fra firma N. på kr 308 412 inkl. mva. Tilbudet inkluderte ny kledning på 3 fasader ferdig grunnet. Kledningen kunne leveres med et mellomstrøk med en tilleggskostnad på kr 13 927. Kjøper innhentet også pristilbud på maling av fasadene fra malerfirma K. på kr 302 425 inkl. mva. Kjøper fremla videre et pristilbud på rivning av rasfarlige bjelker på gavlvegger på kr 6 000 inkl. mva.

Kjøper fremla deretter en skaderapport fra takstmann S. datert 9.1.18. I rapporten ble det konstatert at det var ny kledning på siden mot riksveien og noe ny stedvis kledning over og under vinduer, men at betydelige deler av kledningen var av eldre art med stedvis råte i nederste del. Kostnadene knyttet til ny kledning på tre sider inkludert maling ble estimert til kr 435 000 inkl. mva. Taket over kjøpers leilighet var belagt med plater som trolig var fra 1970-tallet og levetiden var utløpt. Det ble konstatert glipper i disse, svake punkter i mønebeslag som kunne resultere i fuktinnsig ved betydelige vind og regnbyger, samt fuktmerker på gulv på loft. Det ble ikke målt fuktighet av alvorlig art på loftet. Kostnadene til nytt tak med takstein over kjøpers leilighet ble estimert til kr 380 000 inkl. mva.

Kjøper har anført mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at selger gjennomgående hadde underkommunisert, tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om både tak og fasade. Hva gjaldt avhl. § 3-9 andre punktum, viste kjøper til at de avdekkede feilene ikke var forventbare i forhold til opplysningene som ble gitt, og at utbedringskostnadene utgjorde 35 % av kjøpesummen.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå noen mangler etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Vedrørende taket, viste selskapet til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger, og at sameiet delte selgers oppfatning om at det ikke forelå et akutt utbedringsbehov. Opplysningen om ny kledning var ikke uriktig ettersom det ble gitt motstridende opplysninger om kledningen i salgsdokumentene, og selskapet påpekte at kjøper burde ha undersøkt opplysningen selv. Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, anførte selskapet at kostnadene til taket måtte holdes utenfor.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering, forelå det ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet var imidlertid noe i tvil om det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, men kom til at dette ikke var tilfellet da kjøper hadde fått motstridende opplysninger både om tak og kledning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter § 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.

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.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel på grunn av uriktige opplysninger og feil knyttet til yttertak og utvendig kledning. Nemnda er enig med sekretariatet i at den ikke kan se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte feilene. Det vises til at selger er ufaglært. Selger ga for øvrig ved salget opplysninger om at det kun var ny kledning på en av veggene og at det kun var tak over inngangspartiet som var nytt, jf. selgers egenerklæringsskjema. Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, bemerker nemnda at for at det skal anses å være gitt en uriktig opplysning, må opplysningen være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt en grunn til å stole på opplysningen. Det må følgelig tas hensyn til det totale opplysningsbildet ved salget.

Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Sekretariatet er enig med kjøper i at opplysningen om ny kledning isolert må sies å være uriktig ettersom mesteparten av byggets kledning ikke ble skiftet i 2011 som opplyst om. Når det gjelder taket, så ble det ikke opplyst om at dette var nytt, men nyere. Ut ifra opplysningene som ble gitt, kunne ikke kjøper ha fått en berettiget forventning om at taket også var fra 2011. Hva som ligger i begrepet, er skjønnsmessig, men nemnda uttalte følgende i FinKN-2011-195:

" En opplysning om nyere el-anlegg og yttertak ville vært helt verdiløs for en kjøper dersom han ikke kunne oppfatte opplysningen slik at el-anlegget og yttertaket ville være funksjonsdyktige på en viss sikt fremover. Selgeren (og selskapet) kan altså ikke hevde å ha sitt på det tørre ved bare å vise til at el-anlegget og taket er nyere enn byggeåret 1920. Når det gjelder taket, er nemnda tilbøyelig til å mene at en opplysning om nyere tak som utgangspunkt må kunne gi grunnlag for en forventning om at taket er bygget etter dagens konstruksjonsmetoder. At det er nyere enn byggeåret for boligen, er en opplysning av liten verdi for en kjøper dersom taket viser seg å være bygget etter en metode som ikke holder mål. "

Sekretariatet har notert seg at taket over kjøpers leilighet trolig er fra 1970-tallet, men sekretariatet bemerker at det ikke er opplyst om alder på taket for øvrig.

Som i overnevnte uttalelser fra nemnda, er det sekretariatets vurdering at det i salgsdokumentasjonen ble gitt motstridende opplysninger både i forhold til kledning og tak. Selger ga, slik sekretariatet forstår det, riktige opplysninger om hva som ble gjort i 2011, og det kunne ut i fra disse opplysningene ikke forventes at verken kledning eller taket var skiftet i sin helhet. Videre ble det gitt opplysning om at sameiet sparte til utbedring av taket, samt at det var inntatt bilder av taktekkingen i salgsprospektet. Disse bildene ga et supplerende visuelt inntrykk av taktekkingen og dens utførelse, og etter sekretariatets vurdering kunne ikke kjøper ha fått inntrykk av at det var tale om et nytt tak. Etter noe tvil, er det sekretariatets vurdering at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til det sekretariatet her fremholder, og har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 verken hva gjelder kledningen eller taket. Når det gjelder kledningen, bemerker nemnda at det totale opplysningsbildet må hensyntas og i lys av dette er det ikke gitt en uriktig opplysning som kan ha virket inn på kjøpsavtalen. Som fremhevet av sekretariatet, er kledningen på kun en av veggene skiftet og det var følgelig ikke korrekt, som opplyst i salgsprospektet, at boligen har ny kledning. Denne opplysningen var imidlertid korrigert i selgers egenerklæringsskjema, hvor det er opplyst at det er *"ny kledning mot riksvei"*.

Nemnda bemerker for fullstendighetens skyld at den forstår sakens opplysninger slik at en mindre del av kledningen på den øverste delen av veggen mot riksveien ikke er skiftet. Det legges til grunn at utbedringskostnadene for dette forholdet er små, og at en eventuell ufullstendig eller uriktig opplysning på dette punktet ikke har virket inn på kjøpsavtalen.

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

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Kjøper har vist til at utbedringskostnadene utgjorde 35 % av kjøpesummen, hvilket isolert sett normalt er tilstrekkelig til at det foreligger et kvantitativt avvik. Slik sekretariatet forstår det, er kun en mindre del av kostnadene knyttet til utbedringen av kledningen knyttet direkte til kjøpers leilighet da det kun er en mindre del av gavvegg over kjøpers stuevindu som ikke har ny kledning. Relevante kostnader vil da kun være kjøpers andel etter sameiebrøk, jf. Rt. 2010 s. 1305, hvilket etter sekretariatets beregninger er kr 113 000 som er 4,74 % av kjøpesummen. Når det gjelder kostnadene til utbedring av taket, er disse så nært knyttet til kjøpers leilighet at kostnadene teller med i sin helhet. Kostnader inkluderer imidlertid oppgradering av taket fra takplater til takstein. Dette er ikke en oppgradering som kan forventes å bli bekostet av selgers eierskifteforsikring. Ettersom relevante utbedringskostnader ikke er dokumentert, er det vanskelig å kunne ta stilling til om det foreligger et kvantitativt avvik.

I forhold til et kvalitativt avvik, er sekretariatet noe i tvil, men har konkludert med at opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen samlet sett tilsier at det ikke foreligger et kvalitativt avvik, se begrunnelsen under avhl. § 3-8 ovenfor.

Nemnda kan i det vesentlige tiltre sekretariatets vurderinger. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Hva gjelder den kvalitative vurderingen, bemerker nemnda at den ikke kan se at kjøper hadde forventning om at mer enn en vegg hadde ny kledning ut fra det totale opplysningsbildet ved salget. Riktignok er det slik at heller ikke deler av kledningen på denne veggen er skiftet, men det gjelder kun en mindre del, og nemnda legger til grunn at disse utbedringskostnadene er små. Kjøper hadde etter nemndas skjønn ingen berettiget forventning om at hele yttertaket var nytt, og heller ikke at det var belagt med takstein. Taket, herunder takkonstruksjonen, måtte forventes å være fra boligens byggeår. Det var da ikke upåregnelig at det kunne foreligge et utbedringsbehov.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).