

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-069

25.1.2019

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – museskader – kjeller ikke godkjent som varig oppholdsrom – avhl. § 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1972 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 5,86 mill. i desember 2017. Flere bygningsdeler ble vurdert til TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst at boligen hadde et behov for modernisering. Kort tid etter overtakelsen ble det under oppussing oppdaget skader etter mus, fuktskader i takkonstruksjonen og i kjelleren, samt at kjelleren ikke var godkjent som varig oppholdsrom. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at det dreide seg om en 46 år gammel bolig hvor det var gitt flere negative opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangler, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader, takstutgifter, og krav om erstatning for leiebolig.

Saksfremstilling

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

- Museskader
- Dårlig inneklima
- Feil ved bad i underetasjen
- Manglende godkjenning av underetasjen som rom til varig opphold

Boligen er en enebolig oppført i 1972.

I prospektet ble boligen omtalt som flott og innholdsrik. Boligen hadde to innganger og inneholdt blant annet 5 soverom hvorav to, herunder tidligere kjellerstue, lå i underetasjen. I underetasjen var det også et vaskerom med dusjnische. Om kjøkkenet ble det opplyst at spiseplassen var plassert i en tidligere bod, og at bruksendringen ikke var blitt byggemeldt. Boligen var opprinnelig tiltenkt som en tomannsbolig, men det fremgikk i prospektet at boligen var regulert som enebolig. Det ble opplyst at boligen hadde et uisolert loft med tilgang via loftsluke i hovedetasjen. Videre ble det påpekt at boligen hadde fått tilstandsgrad 1 til 3, og interessenter ble bedt om å sette seg godt inn i den vedlagte tilstandsrapporten. Boligen fremsto som godt ivaretatt, men det var et behov for modernisering. Prisantydning var kr 6,5 mill.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2002. Selger svarte "nei" både på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, fukt i underetasjen og skadedyr. Selger svarte "ja" på

spørsmål om kjennskap til utettheter i tak og ga opplysning om at dette gjaldt fuktmerker ved pipe som var utbedret.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det innledningsvis opplyst at måleverdige arealer kunne være i strid med byggeforskriftene, og at takstmannen hadde forutsatt at boligen var godkjent slik den var på befaringen. Det ble opplyst at underetasjen hadde et bruttoareal på 85 kvm, hvorav 69 kvm var P-rom. I rapportens konklusjon ble det opplyst at overflatene hadde generell normal bruksslitasje og at det ikke var målt unormale fuktverdier på våtrommene. Det ble målt fukt i grunnmur i bod og det ble anbefalt at grunnmuren ble holdt under oppsikt i forhold til fukt. Det fremgikk videre at boligen hadde etasjeskille med antatt isolert trebjelkelag, grunnmur i betong, malt kledning og tak tekket med takstein. Både dreneringen, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, etasjeskille, vaskerommet i underetasjen og innvendige overflater fikk tilstandsgrad (TG) 2. Videre ble det opplyst at normal tid for reparasjon av etasjeskille var 40 til 80 år. Fra pkt. U. etasje / Bad/Vaskerom hitsettes:

Bad vaskerom: Vaskerommet er pusset opp i 2003. Arbeidet er utført gjennom dugnad og egeninnsats. Vaskerommets oppbygning er derfor ikke kjent.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,86 mill. ved kjøpekontrakt datert den 6.12.17, og overtatt av kjøper den 1.3.18.

Den 26.3.18 reklamerte kjøper etter å ha oppdaget spor av rotter i boligen. Den 6.4.18 reklamerte kjøper over at boligen var ubeboelig grunnet dårlig inneklima, fuktskader i tak og isolasjon samt at kjøper ikke kunne innrede en hybelleilighet i underetasjen, noe som hadde vært en forutsetning for kjøpet.

Kjøper innhentet en skaderapport fra Mycoteam datert 7.5.18. Ifølge rapporten var det oppdaget mye muselort, trolig fra husmus, i himlingen i underetasjen noe som tilsa at det hadde vært museaktivitet over flere år. Det var ingen tegn på at nylig aktivitet. Det ble verken funnet døde mus eller åpenbare innganger for mus. Videre ble det målt fukt i hjørne på soverom, stedvis fukt i gulv og dusjhjørnet. Fukt i gulv var ikke mer enn forventet i en såle mot grunn uten fuktsikring. I hovedetasjen var det fukt i undertaket over spiseplassen samt fuktmerker på dampspærre og isolasjonen der himlingen ellers var blitt åpnet. Skadene i takkonstruksjonen var trolig kondensskader som følge av utettheter i dampspærren. Fukten på soverommet kom fra et utvendig taknedløp med for kort utkast og fukten i dusjhjørnet kunne ha flere årsak herunder fukt fra taknedløp, plast i konstruksjonen og utettheter i våtsonen.

Kjøper fremla deretter en skaderapport fra takstmann S. datert den 4.6.18. Det ble konkludert med at det var skader etter mus i etasjeskille og konstruksjonsfeil knyttet til både dampspærre og vaskerom. Videre var kjelleren ikke godkjent som rom til varig opphold. Boligen var ubeboelig grunnet dårlig inneklima som følge av fukt og skadedyr. Antatt utbedringstid ble estimert til 10 til 12 uker. Markedsleien for tilsvarende enebolig var på kr 26 000 per måned, mens markedsleien for hybelen, som kjøper hadde planlagt i kjelleren, var på kr 7 000 per måned. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 774 343 inkl. mva., hvorav kr 284 000 var knyttet til nytt vaskerom i underetasjen.

I korrespondanse med selger og selgers sønn, ble det opplyst at både selger og selgers sønn var ukjent med at det var skadedyr i boligen. De hadde heller ikke opplevd dårlig inneklima eller lukt i boligen. Selger kjente heller ikke til fuktskader i takkonstruksjonen eller fukt i underetasjen utover det som ble opplyst om i tilstandsrapporten.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om skadedyr og dårlig inneklima, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper anførte videre at selgers takstmann ga uriktige opplysninger både om skadedyr, inneklima, fukt og manglende godkjenning av underetasjen, jf. avhl. § 3-8. Kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde 13,2 % av kjøpesummen, og at skadene ikke var påregnelige, og delvis knyttet til opplysningsvikt fra selger, samt at boligen var ubeboelig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har avvist kravet. Etter selskapets vurdering forelå det ingen mangel som følge av opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og selskapet bemerket i den forbindelse at de anførte manglene var blitt oppdaget etter inngrep i konstruksjonen. Etter selskapets oppfatning forelå det heller ikke verken et kvalitativt eller kvantitativt avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til at det dreide seg om en 46 år gammel bolig som gjennomgående hadde fått tilstandsgrad 2 og 3. Dette gjaldt også de bygningsdelene som var omfattet av kjøpers påberopte mangler.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet fikk medhold. I tråd med nemndas konklusjon i FinKN-2014-421 og FinKN-2018-276 konkluderte sekretariatet med at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. I henhold til FinKN-2016-108 forelå det ingen mangel etter avhl. § 3-8, og heller ikke verken et kvalitativt eller kvantitativt avvik fra forventbar stand, jf. bl.a. FinKN-2018-738 og FinKN-2018-658.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om en eller flere av de påberopte manglene er å anse som en skjult feil som var tilstede ved besiktigelsen, eller om forholdet må anses som skjulte feil og svakheter som gir seg utslag i nye skader før overtakelsen, jf. HR-2017-345-A. Sistnevnte er selgers risiko, mens førstnevnte er kjøpers risiko.

Nemnda er enig med sekretariatet i at, slik saken er forelagt nemnda, så var både skadene etter mus, fukten i takkonstruksjonen og i kjelleren pågående på visningstidspunktet, men da slik at årsaken til skadene først ble avdekket etter overtakelsen. Det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-1.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av skader etter mus samt fukt i takkonstruksjonen og i kjelleren. Etter avhl. § 3-7 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. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at de påberopte manglene ble avdekket etter at det var gjort inngrep i boligens konstruksjon. Dette taler mot at selger kjente eller måtte kjenne til de mangelfulle forholdene. Videre viser nemnda til at forhold knyttet til lukt og lyd oppleves subjektivt, og nemndas skriftlige saksbehandling innebærer begrensninger i prøvingen på dette punkt.

Nemnda har kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte manglene ved boligen. Etter nemndas syn foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-7. I den forbindelse bemerker nemnda at anførselene i klagen til nemnda om et økt omfang av aktivitet av mus, ikke endrer nemndas vurderinger slik saken ligger an.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning ved salget og en kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på kjøpsavtalen.

Fra sekretariatets avgjørelse siteres på dette punktet:

Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om eiendommen utgjøre en mangel. Bestemmelsen kan bare anvendes på det som er direkte uttalt om eiendommen. En opplysning må, for å kunne rammes av avhl. § 3-8, 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. Dette innebærer at det må tas hensyn til det totale opplysningsbildet.

Når det gjelder manglende godkjennelse av kjelleren, så følger det av nemndspraksis, se blant annet FKN-2009-134 og FinKN-2014-469, at en kjøper i utgangspunktet må kunne regne med at de arealer som omtales som boligareal er godkjent til dette. Dersom rommene bare formelt mangler godkjenning, vil det ikke foreligge en mangel etter avhl. § 3-8, jf. FinKN-2014-295, FinKN-2017-400 og FinKN-2018-494. I henhold til FinKN-2016-108, er det kjøper som har bevisbyrden for arealer ikke vil kunne godkjennes som boligrom. Denne bevisbyrden er ikke oppfylt i den foreliggende saken.

Sekretariatet kan ikke se at selgers takstmann ga noen opplysninger om verken skadedyr, fukt eller dårlig innneklima. Som omtalt over, ble forholdene også oppdaget etter inngrep i konstruksjonen og sekretariatet viser i den sammenheng til at takstmannens mandat var å foreta en visuell befaring av boligen uten inngrep i konstruksjonen. Sekretariatet kan derfor ikke se at avhl. § 3-8 kommer til anvendelse i den foreliggende saken.

Sekretariatet finner likevel grunn til å bemerke at det synes noe underlig at selgers takstmann ikke målte fukt på vaskerommet, mens det motsatte var tilfelle kort tid etter overtakelsen uten at konstruksjonen her var blitt åpnet. Sekretariatet har imidlertid notert seg at selgers takstmann befarte boligen i slutten av august, mens kjøpers takstmann var på befaring i april det påfølgende året. Dette kan trolig forklare forskjellen.

Nemnda slutter seg i hovedtrekk til det sekretariatet her fremholder da dette er dekkende for også nemndas syn på saken. Etter sekretariatets avgjørelse har kommunen godkjent underetasjen for varig opphold, og kjøper har krevd dekket utgifter til søknadsbehandlingen, samt kostnader til fasadeendring. Nemnda bemerker at det i salgsprospektet var opplyst at bygningen er del av en tomannsbolig, og at boligen er regulert til enebolig. Videre heter det at *"etter samtale med Plan- og bygningsetaten i Oslo fremkommer det at tillatelse er gitt for enebolig og byggesøknaden fra 1971 er for enebolig"*. Nemnda kan ikke se at kjøper hadde noen berettiget forventning ut fra de opplysningene som ble gitt ved salget, at det forelå tillatelse til å leie ut kjelleren. I den forbindelse bemerkes at det er andre – og strengere – krav til utforming av boligen som kommer til anvendelse dersom underetasjen skal leies ut enn om det kun ble søkt om tillatelse til varig opphold. Nemnda kan for øvrig ikke se at det er sannsynliggjort at kommunen har påbudt fasadeendringene i forbindelse med behandlingen av den aktuelle byggesøknaden. Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da det ikke er gitt en uriktig opplysning ved salget, og nemnda kan for øvrig heller ikke se at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt.

Nemnda 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.

Fra sekretariatets avgjørelse siteres:

I forhold til et kvalitativt avvik, så foreligger det flere avgjørelser fra nemnda på at det er påregnelig med mus i eldre boliger (...). Sekretariatet bemerker i den sammenheng at det ikke er dokumentert hvorvidt den aktuelle boligen skulle hatt musesikring i henhold til de kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Når det gjelder vaskerommet, så ble det opplyst om at vaskerommet var blitt pusset opp av ufaglærte 14 år før salget. Hva som ble gjort er ikke opplyst, men det ble opplyst om at vaskerommets oppbygning var ukjent. I henhold til nemndspraksis at det skal svært mye til for at feil ved bad bygget før TEK 97 utgjør et kvalitativt avvik, se blant annet FinKN-2017-149, i tillegg til at det var forventbart at det forelå avvik som følge av arbeid fra ufaglærte, se FinKN-2018-811.

Når det gjelder skadene i takkonstruksjonen, er sekretariatet enig med kjøper i at det her foreligger et kvalitativt avvik. Kostnadene knyttet til dette utgjør imidlertid kr 180 317,5 inkl. mva., hvilket er 3,08 % av kjøpesummen. I henhold til nemndspraksis er dette ikke tilstrekkelig til at det foreligger et kvantitativt avvik, se f.eks. FinKN-2018-738. Det teller med også med i vurderingen at det var påregnelig med utbedringer av himlingene sett hen til den tilstandsgraden som ble gitt. Tilstandsgrad 2 indikerer, i henhold til nemndspraksis, at kostnader til utbedringer er påregnelig på kort sikt, se f.eks. FinKN-2018-658.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til det sekretariatet her fremholder, da dette er dekkende også for slik nemnda ser på saken. Foranlediget av kjøpers klage til nemnda, bemerkes at nemnda ikke kan se at det er dokumentert at de relevante utbedringskostnadene har økt. Det er heller ikke sannsynliggjort at fasadeendringene i seg selv innebærer en utbedring av forhold som må anses som en mangel i avhendingslovens forstand.

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. Det foreligger da etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

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)