

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-139

20.2.2019

AmTrust Europe Limited

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

Kondensskader i takkonstruksjon – sammenheng med egeninnsats? – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum.

En enebolig i Alta kommune oppført i 1979 ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill., og overtatt av kjøper den 22.1.16. Ved salget ble det opplyst at selger hadde eid eiendommen siden byggeåret, og at garasjen som var sammenføydd med boligen var oppført i 1994. To år etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt i takkonstruksjonen grunnet mangelfull lufting. Kjøper anførte at mangelfull lufting av boligens takkonstruksjon bl.a. hadde sammenheng med utførelsen av den sammenføyde garasjen. Det ble vist til at selger måtte ha vært kjent med forholdene, og at avviket uansett var vesentlig. Selskapet bestred ansvar, og anførte at det verken forelå en opplysningssvikt som ville ha virket inn på kjøpet, eller en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 441 000 og kr 756 262.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av fuktskader og mangelfull lufting av takkonstruksjonen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1979.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Enebolig med 4 (5) soverom og fastbygget garasje

...

Fastbygget garasje fra 1994 på 38 kvm.

...

Saltakkonstruksjon av tre med taktekke av stålplater med A-profil.

Fra opplysninger i verdi- og lånetaksten hitsettes:

Eiendommen består av enebolig med kjeller og loft bygd 1979, påbygd med garasje i 1994. Boligen og garasje er bygd av trekonstruksjoner med saltaksform fundamentert på kjellermur av Leca og betong. Boligen gir inntrykk av godt vedlikehold og fremstår med en bygningsmessig standard med tekniske installasjoner hovedsaklig fra byggeåret.

...

Saltakkonstruksjon av tre med taktekke av stålplater med A-profil, takrenner og nedløp av plast.

Takkonstruksjon har trappeluke i trappegang opp til kaldtloft, samt inspeksjonsluker i knevegger på soverom.

...

Fradrag teknisk verdi hovedbygg: ca. 30 %

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret 1979. I skjemaet ble det opplyst at det var *"malt tak utvendig på sydvent flate"* og at malerfirma hadde utført arbeidet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 500 000 ved kjøpekontrakt datert 6.1.16. Overtakelsen fant sted den 22.1.16.

Den 9.2.18 reklamerte kjøper etter å ha oppdaget fuktskader i tak på soverom og mangelfull lufting. Kjøpers bygningsforsikring ble kontaktet og takstmann H. besiktiget boligen. Fra hans rapport datert 16.3.18 hitsettes:

I dette tilfellet er det blitt lukket helt igjen ute i kneveggene ut mot gavlene, slik at ingen luftsirkulasjon er mulig. Dette har ført til kondensering på innsiden av undertaket og fukt har samlet seg inne i isolasjonen. I tillegg kan det se ut til at undertaket består av en type plast. Noe som kan tyde på at undertaket er tilnærmet damptett og fukt vil ikke bli transportert utover i konstruksjonen. Da vil luftingen gjennom gavl, raft og møne være om mulig enda viktigere.

...

Skade på himlingsplater grunnet ingen luftsirkulasjon i de uisolerte loftrommene. Det er blitt kledd igjen ute i gavlene slik at all luftgjennomstrømning er stoppet opp. Dette har ført til kondensering mot undertaket. Undertaket består av en type damptett plastduk, noe som gjør at fukten ikke vil bli transportert ut, men blir inne i dette skiktet, og har da trengt igjennom isolasjon og inn igjennom himlingsplatene.

I tilleggsnotat fra takstmann H. datert 20.12.2018 fremgikk bl.a.:

(Firma) fant feil i både lufteåpninger ved raft, luftespalter over skrå himling og mangelfull lufting i gavlvegger. Det ble også vurdert om at garasjetaket var utført slik at den naturlige luftingen som skal skje ved raft kan bli hindret. Dette anser (firma) som en trolig delårsak til at luftingen av konstruksjonen i kaldsone ikke fungerer pr. dags dato.

Kjøper har innhentet en rekke pristilbud for utbedring, på henholdsvis kr 441 000, kr 444 375, kr 565 864 og kr 756 262 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger opplyst å være ukjent med de påreklamerte forhold.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om fukt og mangelfull lufting, og arbeidene ved garasjen. I alle tilfeller var skadene så store og upåregnelige at det foreligger en vesentlig mangel.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble vist til at det ikke foreligger en opplysningssvikt, og at avviket uansett ikke var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert for sekretariatet, ble det lagt til grunn at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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, jf.

bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er i hovedsak basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra det fremlagte materialet.

Sekretariatet har konkludert med at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse.

Da selger har eid boligen siden byggeåret, legger vi til grunn at de var kjent med arbeidene som ble utført ved garasjen i 1994. Det er usikkert for oss hvorvidt arbeidene ble utført av faglærte eller av selger selv. Dette er imidlertid ikke avgjørende. Sett i lys av at det ikke er dokumentert at selger var kjent med feil ved utførelsen og at arbeidene ble utført tilbake i 1994, kan det etter vårt syn stilles spørsmål ved om innvirkningsvilkåret ville vært oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Vi finner imidlertid ikke grunn til å konkludere på dette punkt.

Det er uansett ikke dokumentert at ev. egenarbeider ved garasjen har sammenheng med kondensskadene som denne saken gjelder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at sammenføyningen med garasjen har betydning for takets lufting. Rapporten fra (Takstmann H.) viser at det er tale om tette gavler, men det fremgår verken av bilder eller av takstmannens beskrivelser at dette har sammenheng med den tilhørende garasjen.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette. Det legges avgjørende vekt på at det ikke er fremlagt dokumentasjon som i tilstrekkelig grad sannsynliggjør at det påklagde forhold har sammenheng med arbeidene som ble utført på garasjen i 1994. Det kan derfor heller ikke ses å foreligge tilbakeholdte opplysninger fra selgers side etter avhl. § 3-7.

Det blir deretter spørsmål 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.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. 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.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke kan anses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette, og legger for sin del avgjørende vekt på at kjøpers forventning til taktekingen og takkonstruksjonen må ses i lys av at byggeåret – 1979 – er referansenivået. Sammenholdt med den begrensede undersøkelsen av taket som ble foretatt ved utarbeidingen av verdi- og lånetaksten, antas de aktuelle skader og utbedringsbehov å ligge innenfor hva kjøper måtte forvente. Nemnda har merket seg den fremlagte tilleggsrapporten av 20.12.18 fra takstmann H., men finner ikke at denne endrer nemndas konklusjon. Det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret kan etter en samlet vurdering ikke anses oppfylt, og det foreligger ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).