

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-358

6.5.2019

AmTrust Europe Limited

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

Terrasse – opplysningsplikt om egeninnsats? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Ringsaker kommune oppført i 1933 ble solgt "som den er" for kr 1,85 mill. og overtatt av kjøper den 4.8.15. I forbindelse med oppgraving utvendig som følge av et rørbrudd, avdekket kjøper råteskader på kledning og bunnsvill bak terrassen. Innfestingen av terrassen mot veggpanel var årsaken til råteskadene. Kjøper reklamerte til selskapet og viste til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt da det ikke var opplyst at selger selv hadde bygget terrassen. Det forelå også en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar i saken og viste til at selger ikke hadde opplysningsplikt om oppføring av terrasse. Videre var kledningen av en slik alder at det var påregnelig med tiltak. Nemnda kom til at det ikke forelå mangelsansvar, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 356 334, kostnader til fagkyndig rapport kr 12 643, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av egeninnsats / råteskadet kledning og bunnsvill, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Ringsaker kommune oppført i 1933.

I salgsprospektet under "*Bebyggelsen*" ble det bl.a. opplyst om følgende:

Utgravet kjeller med grunnmur av sparesteinsbetong og støpt kjellergulv. Huset er oppført i 2 etasjer av bindingsverk med utvendig bordkledning. Etasjeskille av trebjelkelag, etasjeskille mot kjelleren er forsterket etter tidligere angrep av stokkmaur. Normalt utvendig vedlikehold, deler av bordkledningen er fornyet.

I verdi- og lånetaksten under "*bygningmessig beskrivelse*" var det blant annet opplyst:

Det antas at huset er fundamentert med betongsåler på stedets faste masser. Utgravet kjeller med grunnmur av sparesteinsbetong og støpt kjellergulv. Muren har noen sprekker og avlassinger. Det kan ikke forventes at en så gammel kjeller er helt tørr til alle tider, på generelt grunnlag er det derfor en risikokonstruksjon med fare for innebygget fuktighet med mugg og råtedannelser når deler av kjellermurene er utført med trekledninger på innsiden.

...

Huset er oppført i 2 etasjer av bindingsverk med utvendig bordkledning, noen innvendige bærevegger. Etasjeskille av trebjelkelag, etasjeskille mot kjelleren er forsterket etter tidligere angrep av stokkmaur. Normalt utvendig vedlikehold, deler av bordkledningen er fornyet.

Kjøper har forklart at selger opplyste på visning at terrassen var bygget i 2009. Selger bestrider at slike opplysninger ble gitt på visning, men har via selskapet opplyst at terrassen ble bygget av selger selv i 2009.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 850 000 ved kjøpekontrakt datert 1.7.15, og overtatt av kjøper 4.8.15.

I forbindelse med oppgraving utvendig som følge av et rørbrudd, avdekket kjøper råteskader på kledning og bunnsvill bak terrasse.

Kjøper engasjerte takstfirma Ø. til å undersøke forholdet og utarbeide rapport. Det hitsettes fra rapporten datert 27.8.18:

Feilmontering av opplagringsbjelke for innfesting av bjelkesko og bjelker til utvendig terrasse. Opplagringsbordet er spikret direkte på utvendig stående kledningsbord i nedre felt. Dette har medført at vann i forbindelse med nedbør og smeltevann på terrassen har trukket kapillært inn i nedre del av ytterveggkonstruksjonen i disse områdene.

Ifølge huseier var det opplyst at terrassen var montert i ca 2009. Det er ukjent om denne terrassen da ble skiftet ut fra en opprinnelig og tidligere terrasse.

Undertegnede foretok besiktigelser og indikasjonsmålinger på innvendige overflater langs gulv og yttervegg i området hvor terrassen var montert, og det var ingen synlige spor etter skader eller registrerte forhøyede fuktverdier i dette området. Dette gjelder også nede i innredet kjellerrom.

Kostnadene til utbedring var beregnet til kr 356 334 inkl. mva. Faktura fra fagkyndig kom på kr 12 643.

Selger har i e-post datert 19.9.18 opplyst følgende:

Jeg er ikke kjent med disse problemene når jeg eide boligen.

Jeg satte opp terrassen i 2009.

Det var ingen tegn til råde eller fuktskader når denne ble satt opp.

I e-post datert 24.9.18 fra selger til selskapet fremgikk:

Jeg har kun skiftet panelen på kjøkken siden. Det var skiftet ut opp mot veien når jeg kjøpte huset. Jeg byttet ut dette for at den var veldig tørr og klar for utskifting. For jeg skulle male huset. Jeg og min far byttet ut dette.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, da kjøper ikke fikk opplyst at selger hadde bygget terrassen selv. Forholdet hadde innvirket på kjøpsavtalen. Det forelå også en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Skadeårsaken var feilmontering av terrassen for innfesting av bjelkesko og bjelker til utvendig terrasse. Det var avdekket betydelige utvendige råteskader. Utbedringskostnadene utgjorde 19 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på til sammen kr 368 977 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 12.10.18.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at egeninnsats for oppføring av en terrasse ikke var noe selger hadde opplysningsplikt om. Opplysningsplikten omfattet ikke arbeider hvor det normalt utføres egeninnsats, og det forelå dermed ikke en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Videre tilsa kledningens alder at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at egeninnsats ved enklere arbeider ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7, jf. bl.a. FinKN-2016-236, FinKN-2017-439, og FinKN-2015-070. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, sett hen til opplysninger gitt i salgsdokumentene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen 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.

Kjøper har anført at selger skulle ha opplyst om at terrassen var bygget ved egeninnsats. Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at bygging av terrasse må anses som *"enkle og kurante bygningsmessige arbeider"*, som det i praksis og teori er antatt at selger ikke er pliktig å opplyse om dersom arbeidene er utført som egeninnsats. Nemnda ser ikke bort fra at oppføring av nettopp denne terrassen kan falle i denne kategorien arbeider, men har uansett kommet til at opplysningen ikke kan sies å ha virket inn på kjøpsavtalen. Nemnda mener verken selve avtaleinngåelsen eller avtalens innhold – kjøpesummen – ville ha blitt påvirket dersom selger hadde opplyst i salgsdokumentene at han selv hadde oppført terrassen i 2009. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at mangelsansvar etter avhl. § 3-8 om positivt uriktige opplysninger er aktuelt. Når det gjelder spørsmålet om hva som ble sagt mellom kjøper og selger på visningen, er dette noe nemnda ut fra sin skriftlige saksbehandling ikke har foranledning til å gå inn på.

Det blir til slutt 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.

I dette tilfellet er det kvantitative elementet oppfylt, all den tid utbedringskostnaden utgjør ca. 19 % av kjøpesummen. Sekretariatet har i sin vurdering imidlertid kommet til at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt, og bl.a. vist til følgende:

Sett hen til boligens byggeår var det ikke upåregnelig å måtte gjøre tiltak med yttervegg/kledning i løpet av den nærmeste tiden. Selv om årsaken var ufagmessig innfesting av terrassen, kan ikke sekretariatet se at dette medfører at forholdet utgjør en mangel. Det var opplyst at kun deler av bordkledningen var fornyet. Det måtte derfor, i mangel av andre opplysninger, legges til grunn at kledningen utover dette var fra byggeåret 1933.

Nemnda er enig i dette. Det foreligger derfor heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).