

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-402

22.5.2019

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Fritidsbolig – lekkasje og avvik ved bod – lukt – TG 2 – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Øyer kommune oppført i 1993 ble solgt "som den er" for kr 3,625 mill., og overtatt av kjøper den 14.12.17. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper luktproblematikk, og det ble senere avdekket lekkasje og konstruksjonssvikt ved en tilbygd bod. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann måtte ha vært kjent med forholdet, og at avviket uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger var ukjent med forholdet, og at alder, skadens art og utbedringskostnadene størrelse tilsa at avviket ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 186 256, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje og avvik ved utvendig bod, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig oppført i 1993.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Takkonstruksjon

Innvendig delvis med åpen skrå himling. Vindskier og bord i front av raftet, der det ikke er takrenner, fremstår det med manglende overflatebehandling. Påbygget bod fremstår med råte på undertak.

...

Utvendig bod TG:2

Fundamentert på punkter av betong. Oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Pulttak med undertak av bord. Det bemerkes råte ytterst på raftet. Ingen renner eller nedløp.

...

Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid eiendommen siden byggeåret, 1993. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger i egenerklæringsskjema av relevans til den aktuelle saken.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3 625 000 ved kjøpekontrakt datert 12.12.17, og overtatt av kjøper den 14.12.17.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper lukt i boden, og fikk mistanke om fukt- og råteskader. Takstmann H. ble engasjert for å undersøke forholdene nærmere. Fra hans rapport datert 10.2.18 hitsettes:

Oppdraget var å befare eiendommen og undersøke årsaken til lukten som kjøper opplever med utarbeidelse av kostnadsoverslag av påviste mangler.

Hovedenheten er oppført i maskinlaft og boden er tilbygget i isolert bindingsverk med diffusjonstett papp og innvendig kledning. Det er ikke ventiler i bygget.

...

Tilbygget er punktfundamentert, se figur 3. Isolert trebjelkelag med tregulv og isolerte vegger og tak. Bildet til venstre viser at døren har dårlig tilslag slik at snø trenger inn i rommet. På befaringsdagen ble det målt 14,5 C innetemperatur med en relativ luftfuktighet på 34 %. Snøen som kommer inn på grunn av dårlig tilslag på døra smelter over tid noe som er en bidragsyter til den forholdsvis høye relative luftfuktigheten.

...

Det er tydelige sigeskader i fundamentene. Den diffusjonstette pappen (plasten) vises på flere plasser. Selv med åpningen i døren er ikke dette nok ventilasjon. Det var merkbar "kjellerlukt" i rommet som kan komme av manglende ventilasjon.

I hoveddelen var det på befaringsdagen 18,2 C med en relativ luftfuktighet på 27 %. Ingen merkbar fukt. Kjellerlemmen var deformert.

...

Ut fra tilbyggets kvaliteter med tydelig sig i fundament, som viser seg med sprekk i øvre deler tilstøtende vegg mellom bod og hytte, foreslås rivning og oppbygging av tilsvarende del. Det nye tilbygget fundamenteres med isolert plate på mark som dimensjoneres for opptredende laster. Isolert bindingsverk kledd utvendig med tilsvarende panel. Pulttaket forankres til hovedenheten som opptar de krefter som overføres fra takkonstruksjonen. Det må påses at bygget blir tilstrekkelig ventilert.

...

Totalsum inkludert merverdiavgift kr 186 250

Ifølge selskapet har selger uttalt å være ukjent med de påreklamerte forholdene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger og selgers takstmann måtte ha vært kjent med lukten og de påviste avvikene ved boden, og at avviket uansett var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 186 259, samt forsinkelsesrente regnet fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. avhl. § 4-12 annet ledd og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken foreligger et brudd på selgers opplysningsplikt eller et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selskapet viste til selgers forklaring, og til opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert for sekretariatet, var det ikke sannsynliggjort at hverken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget, forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger fra selgers side. Sekretariatet har konkludert med at så ikke er tilfellet, og bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet vil bemerke at lukt er subjektivt. Selger har i kommentar til selskapet opplyst at de var ukjent med forholdet. Heller ikke kjøper oppdaget forholdet på visning, og takstmann har ikke nevnt forholdet i rapporten. Kjøper har etter vårt syn ikke sannsynliggjort at selger, til tross for sin tilbagemelding til selskapet, var kjent med problematikken. Slik saken er belyst for oss, kan vi ikke se at det foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Det er videre anført å foreligge takstmannsansvar etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon med selger. Sekretariatet har kommet til at slikt ansvar heller ikke foreligger, og bl.a. vist til følgende:

Slik saken er dokumentert kan ikke kjøpers anførsel føre frem. Det er fremlagt bilder i saken, men disse illustrerer ikke hvorvidt de antatt tydelige sprekke har vært synlig ved takstmannens befaring. Det er ukjent for oss hvordan forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, om rommet var møblert, og om fundamentene var tildekket av snø, e.l. Vi vil for øvrig påpeke at takstmannen har tilstandsvurdert boden til TG:2 og bemerket råteskader. Slik saken er belyst for oss, kan vi ikke se at takstmannen skulle ha bemerket forhold, utover det opplyste, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda slutter seg også til dette.

Til slutt er det spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt. Det er i denne sammenheng bl.a. vist til følgende:

I vurderingen har vi særlig funnet å legge vekt på at boden ble tilstandsvurdert til TG:2. Dette indikerer middels kraftige symptomer på svikt, og taler i seg selv for at kjøper måtte påregne utbedringsarbeider på kort sikt. At boden var befengt med skader måtte uansett forventes, da takstmannen i rapporten opplyste om råteskader. Årsaken til råteskadene var ikke opplyst og avklart ved salgstidspunktet. At det potensielt kunne bli nødvendig med store tiltak og kostnader, kunne allerede på salgstidspunktet ikke utelukkes. Da kjøper ikke gjorde nærmere undersøkelser eller tok forbehold før kjøpet, taler dette for at kjøper selv må bære risikoen for at skadeomfanget var større enn forventet. Se til sml. Rt. 2002 s. 1425, FinKN-2017-589, FinKN-2016-447 og FinKN-2017-832.

Nemnda slutter seg også til dette, og kan derfor ikke se at det heller foreligger noen 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), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).