

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-614

28.8.2019

Protector Forsikring ASA

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

Sprekker i grunnmur og skjevheter i påbygg – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, og 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 1964 i Sortland kommune med tilbygg fra 1983 og 1992 ble solgt "som den er" for kr 2,675 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.11.18. Kjøper avdekket etter overtakelsen sprekker i grunnmur og skjevheter i påbygg. Kjøper anførte at takstmannen som utarbeidet verdi- og lånetaksten hadde tilbakeholdt opplysninger om sprekker og skjevheter, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at sprekkene var synlige for kjøper før salget og ikke utgjorde noe avvik etter avhendingsloven. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 500 000 i tillegg til forsinkelsesrenter fra den 28.2.19.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av sprekker i grunnmur / skjevheter i påbygg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1964 med tilbygg fra 1983 og 1992.

I verdi- og lånetaksten fremkom under punktet "*MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING*":

Murt grunnmur i eldste del.

Murt ringmur i tilbygget del.

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Verdi- og lånetakstens konklusjon anga følgende:

Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig tilstand/standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt bygningens alder, men bolig er noe preget av elde, slitasje samt vedlikehold- og påkostningsbehov.

I beregningen av boligens tekniske verdi, ble det gjort et fradrag på kr 2 600 000 for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, etc.

Selger hadde svart "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til "*om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss /sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,675 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.11.18, og overtatt av kjøper den 9.11.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper sprekker i grunnmur og skjevheter i påbygg. Kjøper innhentet rapport fra takstmann T., hvor det fremkom at mangelfull fundamentering på tilbygg hadde ført til svikt og deformasjon av overliggende konstruksjon. Det var også sprekker i grunnmuren i nærhet av taknedløp. Videre oppga takstmann T. at feilene burde ha vært avdekket av takstmannen som

utarbeidet verdi- og lånetakst i forkant av salget. Utbedringskostnadene ble estimert til mellom kr 375 000-500 000 inkl. mva.

Selger hadde ifølge selskapet ikke hatt kjennskap til forholdet utover hva som etter selskapets oppfatning var synlig.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar for selskapet som en følge av tilbakeholdt opplysning av takstmannen som utarbeidet verdi- og lånetaksten, jf. avhl. § 3-7. Takstmannen skulle ha bemerket sprekke i grunnmuren og skjevheten i påbygget. Omfanget og alvorlighetsgraden av sprekke i muren var ikke synlig på visning da kjøper besiktiget boligen pga. snø og vinterforhold. Avviket skyldtes byggtekniske feil, og ikke elde og slitasje. Det forelå videre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har krevd prisavslag på kr 500 000 etter avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 28.2.19.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå noe avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1. Sprekkene var synlige på visning og i alle tilfeller forelå det verken opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det var kun utarbeidet en verditakst, og det lå ikke innenfor takstmannens mandat å undersøke sprekker som i dette tilfellet nærmere. Boligen fremsto uansett som et renoveringsobjekt, med flere bygningsdeler som ikke var oppgradert siden byggeåret. Det ble vist til at det var gitt en hel del risikoopplysninger samt gjort stort teknisk fradrag.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet sprekke i påbyggets grunnmur og skjevheter i påbygget. Etter 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. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av kjøpers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Videre er det slik at selger svarer for feil begått av for eksempel takstmannen, som på selgers vegne utarbeidet verdi- og lånetaksten til bruk ved salget. For takstmannen – som er en profesjonsutøver – gjelder det et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar.

Nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til om det er gitt ufullstendige opplysninger ved at sprekken i grunnmuren og skjevheten i påbygget ikke var nevnt av takstmannen i verdi- og lånetaksten eller av selger selv i salgsdokumentasjonen for øvrig. Slik nemnda ser det, kan en ikke gå ut fra at det har virket inn på kjøpsavtalen at opplysningene ikke ble gitt. Det vises til at det ikke er bestridt at sprekken i grunnmuren var synlig på bildene i prospektet. Selv om kjøper ikke så sprekken eller skjevheten på visning grunnet snøforholdene, var sprekken altså synlig for kjøper på bildene i salgsdokumentasjonen. Videre var det i salgsdokumentasjonen gitt flere risikoopplysninger om boligen, som for eksempel fukt i kjelleren og uheldig gulvkonstruksjon.

Nemnda viser også til at det ved salget kun var utarbeidet en verdi- og lånetakst. Det fremgår av taksten at den er basert på en *"visuell befaring uten inngrep i byggverket"*. Det er ikke foretatt stikktakinger eller andre former for enkle målinger. Videre er det opplyst at taksten ikke er en tilstandsrapport. Slik nemnda ser det, må en verdi- og lånetakst oppfattes som en vurdering av boligens verdi. Dette får betydning for hvilke berettigede forventninger kjøper kan ha til den informasjon taksten gir om bygningens tekniske tilstand, jf. også HR-2019-1079-A. Det var i verdi- og lånetaksten gjort et forholdsvis stort verdifradrag på grunn av blant annet alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler og tilstandssvekkelser.

På bakgrunn av disse forholdene har nemnda altså kommet til at en eventuell ufullstendig opplysning ikke har virket inn på kjøpsavtalen, og det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 andre punktum at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Utbedringskostnadene utgjør mellom kr 375 000 og kr 500 000, og nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative kravet, viser nemnda til at sprekken i grunnmuren var synlig på bildene i salgsdokumentasjonen og det var således påregnelig for kjøper at det kunne oppstå kostnader til utbedring av dette. Det var videre i salgsdokumentasjonen gitt flere risikoopplysninger om boligen, og verdi- og lånetaksten som forelå ga lite utfyllende opplysninger om boligens tekniske tilstand. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor også boligens alder er hensyntatt, har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger 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), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).