

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-794

4.11.2019

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – skjeggkre, el-anlegg og gulvvarme – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum

En enebolig i Ullensaker kommune ble solgt "som den er" for kr 6,85 mill., og overtatt av kjøper den 3.7.18. Kjøper avdekket etter overtakelsen flere feil ved boligen, blant annet forekomst av skjeggkre. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om skjeggkre, at ufaglærte hadde utført arbeider på el-anlegget, og mangler ved gulvvarmen på badet. Det ble bl.a. vist til at kjøper observerte insekter dagen etter overtakelsen. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til noen av de påberopte manglene, ei heller skjeggkre. Videre forelå det ikke en vesentlig mangel da skjeggkre ikke førte til verdiminus slik kjøper la til grunn. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 1 042 530, krav om erstatning kr 96 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, som en følge av:

- Skjeggkre
- Ufagmessig el-arbeid
- Mangler ved gulvvarme

Boligen er en enebolig i Ullensaker kommune oppført i 1977.

Boligen ble i prospektet beskrevet som tiltalende og innholdsrik. For øvrig ble det opplyst i prospektet under punktet "*bebyggelsen*" bl.a.:

Fra selgers egenerklæring fremkommer følgende:

- Elektriske arbeider i boligen er utført av både godkjent elektroinstallatør og som vennetjeneste.
- Badet i underetasjen er oppusset i eiers tid, der grunnarbeider er utført av fagpersoner, og eier selv har flislagt.

Det ble videre opplyst under punktet "*standard*" at:

Boligen har nyere oppusset flislagt bad i kjelleren (2014). Flisene er store og moderne, og det er servant med underskap og speil med belysning. Det er innfeltbare dusjvegger i herdet glass, vegghengt toalett med innebygget sisterne, vannbåren varme i gulvet, og panel i himling med downlights og tøyталere.

Boligen blir oppvarmet med sentralvarme via radiatorer og vedfyring. Varmepumpe og varmpumpe med viftekonvektor. Det er varmekabel på bad i 1. etasje og vannbåren varme.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2014. Selger opplyste videre om:

Bad i underetg. ble pusset opp i 2014.

På spørsmål i egenerklæringen om arbeidet var utført av faglært opplyste selger:

Både ja og nei. Min avdøde mann jobbet i en forretningsgård i Oslo som driftsjef/vaktmester, og jobben der hadde han kontakt med alle typer håndverkere og fagpersoner, som også ble benyttet når arbeid skulle utføres privat hos oss. Dessverre har jeg ikke oversikt over disse firmaene/håndverkerne, men ved eventuelle spørsmål, kan man kontakte Byggmester W.

Selger hadde svart "nei" på spørsmål om det forelå dokumentasjon, og "ja" på om arbeidet var utført ved egeninnsats/vennetjeneste, og i friteksten oppgitt:

Både ja og nei. Spørsmål om hvem som utførte hva, kan rettes til Byggmester W.

Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr som blant annet mus, insekter eller lignende, og utdypet dette med:

Det har blitt satt ut musefeller på loft, og noen få mus er blitt fanget via dem.

Selger svarte "nei" både på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget, og om det var foretatt kontroll av anlegget. Selger svarte "ja" på spørsmål om det var utført arbeider på det elektriske av godkjent elektroinstallatør, og oppga navn på utførende firma. På spørsmål om kjennskap til om det hadde vært utført arbeider ved egeninnsats/vennetjeneste svarte selger "ja", og opplyste at:

Min avdøde mann kjente flere elektrikere/installatører via sin jobb, og jeg vet at noen har vært hjemme her å utført oppdrag, men jeg kjenner ikke til navnene på disse fagpersonene.

Selger opplyste at det forelå samsvarserklæring på "deler" av anlegget, og spesifiserte:

Ligger papirer på dette i sikringsskapet.

Det ble opplyst i tilstandsrapporten at det elektriske anlegget ikke var vurdert, da det lå utenfor takstmannens kompetanseområde. Om badet, ble det opplyst at det ble ansett å ha tiltenkt funksjon ut fra observasjoner og alder. Det ble videre opplyst at det var vannbåren varme i gulvet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 850 000 ved kjøpekontrakt datert 7.5.18, og overtatt av kjøper 10.7.18.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen insekter i boligen, og det ble konstatert at dette var skjeggkre.

Kjøper innhentet en rapport fra A. Skadedyrkontroll datert 12.9.18:

Kontroll av 79 limfeller fordelt på 17 rom i huset.

Fellene fanger totalt 145 skjeggkre: 112 nymfer mellom 0-5 mm, 24 nymfer mellom 5-10 mm og 9 voksne dyr.

Dokumenterte saneringskostnader utgjorde kr 6 000.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra daglig leder J. i E. eiendomsmegling datert 26.11.18. Det hitsettes fra denne:

Vurderingen er gitt på bakgrunn av befaring, opplysninger og dokumentasjon, samt sammenligning med eiendomsmarkedet.

Kommentar: Det er påvist skjeggkre i boligen.

Meglers verdivurdering: kr 6 000 000.

Kjøper var usikker på flere av boligens el-installasjoner, og kontaktet Å. Elektro AS for en vurdering. Det fremgikk av rapporten at noe av det opprinnelige el-anlegget besto, men det meste var skiftet ut i de senere år. Videre ble det bl.a. presisert at:

Sikringsskapet ble montert nytt i 2013, og er det eneste det kan fremlegges dokumentasjon for.

Kursfortegnelsen er mangelfull.

Det er downlights montert i gang, kjøkken og bad, med manglende dokumentasjon. Mye av ledningsopplegg, kasser og downlights ser ufagmessig utført ut.

Å. Elektro AS ga et pristilbud for retting av feil på det elektriske anlegget på kr 100 000. Estimerte utbedringskostnader for å utbedre downlightsene var på kr 11 875.

Kjøper opplevde at varmen i gulvet i kjelleretasjen ikke fungerte optimalt, og kontaktet B. rør AS til å undersøke nærmere:

På samlestokken for varmerør kursene er det 2 rør det er uvisst hvor går. Det ser ut som det ikke er egen gulvvarmekurs til badet. Det ser ut som gulvvarmerør i bad er tur retur rør fra andre rom i kjelleren. Det kommer ikke tydelig frem hvor resterende gulvvarme kurser går.

For utbedring av varme i gulvet ble det innhentet et pristilbud fra R. Bad AS på kr 80 655.

Ifølge selskapet har selger opplyst at hun ikke har kjennskap til forekomst av skjevgkre i boligen. Hun har sett et og annet sølvkre på badet, men ikke ansett dette for unormalt i et eldre hus. Selger skal videre ha opplyst at hun ikke var kjent med at det var utført ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget. Hva gjaldt varmen på badet, ble det ikke gjort noe med denne i forbindelse med oppussingen i 2014.

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om skjevgkre, at ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget og mangler ved gulvvarmen på badet, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at kjøper observerte insekter dagen etter overtakelsen. Kjøper har videre anført at forholdene utgjorde et vesentlig avvik ved eiendommen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 1 042 530. Det er videre fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på til sammen kr 96 000. Dette inkluderte utgifter til sanering på kr 6 000, samt for tapt leieinntekt for seks måneder.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå opplysningssvikt vedrørende de anførte feilene, jf. avhl. § 3-7. Hva gjaldt vesentlighetsvurderingen, har selskapet vist til at det ikke var fremlagt dokumentasjon på resultatet av saneringen, som var en forutsetning for mangelsvurderingen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene, og at det heller ikke var påvist en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger for så vidt gjelder ufagmessige el-arbeider og gulvvarmen. Sekretariatet har i sin uttalelse lagt til grunn følgende:

Hva gjelder ufagmessig arbeid på el-anlegget, kan ikke sekretariatet se, slik saken er dokumentert, at det er "klare bevismessige holdepunkter" i sakens faktum for at selger var kjent med dette. Som påpekt av selskapet er det flere av avvikene som ikke er utført i selger sin eiertid.

Selger har opplyst i egenerklæringen at det var utført arbeider av faglærte som vennetjeneste i mannens regi. Hun har videre opplyst at hun ikke hadde oversikt over hvem som utførte hva.

Sekretariatet bemerker at feil ved utførelsen vil forekomme også når arbeidet er utført av faglærte. At det oppdages feil og mangler ved et el-anlegg er altså ikke ensbetydende med at arbeidet er utført av ufaglærte. Slik sekretariatet ser det, foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Videre er det anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet manglende effekt på gulvvarmen på bad i kjelleretasjen. Av salgsdokumentene fremgår det at badet har vannbåren varme. Slik vi forstår det er

årsaken til problemet at det er lagt fliser oppå det tidligere gulvet, som fører til at det ikke gir tilstrekkelig varme. Videre forstår vi det slik at rørene er lagt som "tur og retur rør" fra andre rom til kjelleren.

Uansett kan ikke sekretariatet se at det foreligger "klare bevismessige holdepunkter" i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til det aktuelle forholdet. Det ble opplyst i salgsdokumentasjonen at badet var pusset opp i 2014, og at grunnarbeidet var utført av fagfolk, mens eier hadde stått for flisleggingen. Sekretariatet er enige med selskapet i at opplysningen om at badet er pusset opp, i utgangspunktet ikke gir grunnlag for en forventning om en full og gjennomgripende renovering av hele baderommet. Se til sml. FinKN-2011-190, FinKN-2013-150, FinKN-2014-196 og FinKN-2017-744.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og finner at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7 for disse to forholdene.

Når det gjelder spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger om skjeggkre, har sekretariatet uttalt følgende:

Ifølge selskapet skal selger ha observert sølvkre i sin bolig, noe selger etter vårt syn med fordel kunne ha opplyst om, jf. FinKN-2019-489. Sekretariatet bemerker for ordens skyld at vi ut fra de foreliggende opplysningene legger til grunn at det var sølvkre selger rent faktisk observerte, og ikke skjeggkre.

Det har vært vanskelig for sekretariatet å ta stilling til hvorvidt selger rent faktisk kjente eller måtte kjenne til skjeggkre. Dette gjelder særlig når selger benekter for dette, og det ikke foreligger konkrete holdepunkter for noe annet. Som tidligere nevnt baseres vår vurdering seg utelukkende på dokumentene i saken, og vi kan vanskelig gå nærmere inn på troverdighetsvurderinger knyttet til selgers kunnskap om det påreklamerte forhold. Se til sml. FinKN-2018-355 og FinKN-2018-739. Slik saken ligger an har sekretariatet dermed kommet til at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 ikke kan anses som oppfylt.

Nemnda er enig i dette. Det er påfallende at selger ikke skal ha kjent til dette når skjeggkre ble oppdaget svært kort tid etter overtakelsen, samt sett i lys av det relativt store omfanget av skjeggkre i boligen. Nemndas saksbehandling er imidlertid skriftlig, og etter en samlet vurdering av de fremlagte dokumentene i saken finner ikke nemndas kunnskapskravet i avhl. § 3-7 oppfylt.

Det er for øvrig opplyst at selger skal ha "*sett et og annet sølvkre på bad, men ikke ansett dette for unormalt i et eldre hus*". I mangel av andre holdepunkter finner nemnda å slutte seg til sekretariatets vurdering at det rent faktisk var sølvkre selger observerte. Selv om selger med fordel kunne ha opplyst om dette til kjøper, er det såpass uklart for nemnda hva som ligger i "*et og annet*" at man ikke kan se at dette momentet skal få avgjørende betydning for kunnskapskravet for så vidt gjelder det påberopte mangelsforholdet, nemlig skjeggkre.

Nemnda går deretter over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin vurdering av det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen bl.a. uttalt følgende:

Hva gjelder den kvantitative vurderingen, har kjøper fremlagt en meglervurdering fra daglig leder J. ved E. eiendomsmegling. Vurderingen bygger på befaring av eiendommen, opplysninger og dokumentasjon, samt sammenligning med eiendomsmarkedet. Sekretariatet kan imidlertid ikke se om megleren har vurdert en eventuell verdireduksjon forutsatt bl.a. sanering.

Sekretariatet kan videre ikke se at vurderingen inneholder noen konkret begrunnelse for hvorfor meglers vurdering for denne boligen nå utgjør kr 6 000 000. I hvilken grad vurderingen er basert på selskapets generelle erfaring med denne type saker eller lignende, vil etter vårt syn ikke være tilstrekkelig for å sannsynliggjøre verdiavviket for nettopp denne boligen.

Nemnda er enig i dette. Den fremlagte meglervurderingen er for knapp og generell til at et varig verditap grunnet skjeggkre kan anses sannsynliggjort. Det vises i denne sammenheng bl.a. til FinKN-2019-528. Det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen kan ikke oppveie dette, og samlet sett finner nemnda at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebø (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).