

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-544

13.7.2020

AmTrust Europe Limited

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

Feilkonstruksjon ved garasje – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig i Trondheim oppført i 2000, ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill., og overtatt av kjøper 15.1.19. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble garasjen opplyst å være "*I normalt god stand uten symptom på vesentlige skader. TG ikke vurdert*". I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til utettheter i garasjen. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt i veggene på garasjen og rekvirerte takstmann. Takstmannen kom til at fuktskaden skyldtes feilkonstruksjon av tak og kledning, og mente dette burde ha vært synlig ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Kjøper anførte at selger hadde brutt opplysningsplikten da det ikke var opplyst om ufaglært arbeid på garasjen. Videre at det var grunnlag for takstansvar idet forholdet ikke var nevnt i tilstandsrapporten. Selskapet avviste ansvar og anførte at det ikke forelå en mangel ved eiendommen som ga grunnlag for prisavslag. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 72 000, takstutgifter kr 11 250, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved garasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Trondheim oppført i 2000.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om:

Boligen vurderes generelt å være i tilfredsstillende stand ut i fra byggeår, men det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har nådd/passert normalt forventet levetid slik at det er påregnelig med enkelte utbedringer/oppgraderinger i nær fremtid.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende om garasjen:

Beskrivelse: Garasje er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein.

Tilstandsvurdering: Bygningen framstår i normal god stand uten symptom på vesentlige skader. TG ikke vurdert.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i bl.a. garasje.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.10.18, og overtatt av kjøper 15.1.19.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt i vegg i garasjen og rekvirerte takstmann V. for besiktigelse. Takstmann V. fant at årsaken til fuktskadene var feilkonstruksjon ved tak og kledning. Fra skaderapporten hitsettes:

Utvendig garasje (vegg mot sør) har ikke takutstikk, og avslutning på underlagspapp (d-papp) er ikke avsluttet på toppen av vindskie og forseglet/tettet mot inndriv av vann. Vannbord er ikke montert på toppen av vindskie.

Kledning i front v/ garasjeport ligger for nært/under bakkenivå.

(...)

I boligsalgsrapporten er det opplyst om saltak tekket med betongstein. Dette er feil opplysning.

I boligsalgsrapporten opplyses at bygningen fremstår i normal god stand og uten noen bemerkninger. En fagperson bør ha registrert feil avslutning og manglende vannbord på vindskie, samt avslutning på kledning under/for nært bakkenivå.

Takstmann V. estimerte utbedringskostnadene til kr 72 000 inkl. mva.

Kjøper kontaktet tidligere salgsledd for å høre hvilken informasjon som ble gitt selger i forbindelse med salget i 2015. Tidligere salgsledd opplyste at han hadde opplyst til selger at garasjen var oppført ved egeninnsats.

Selger opplyste i etterkant av overtakelsen følgende om de avdekkede forholdene:

Jeg har ikke opplevd problemer med fukt eller hatt tanker om at garasjen har vært satt opp med egeninnsats av tidligere eier. Kjøper har selv hatt befaring av boligen inkl. garasje og har da sett garasjen selv også. Ut fra takstrapport som sier det noe om bygningstekniske feil med garasjen. Dette har jeg ikke opplevd selv og som IT-ingeniør så har jeg ikke faglig kunnskap til å oppdage slikt heller.

At tidligere eier opplyser om at hun muntlig har gitt meg beskjed om at garasjen var satt opp med egeninnsats har jeg ingen minner om. Hadde jeg vært klar over det hadde jeg gitt beskjed om det. Jeg ga derimot kjøper beskjed om at garasjen var ombygd innvendig med egeninnsats.

Ut fra ovennevnte kommentarer så vedkjenner jeg meg ikke dette kravet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel ved eiendommen jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget skulle ha avdekket feilkonstruksjon ved garasjen. Det var gitt en uriktig opplysning om garasjens tak, og det fremsto som om takstmannen ikke hadde sett garasjen i det hele tatt. Videre anførte kjøper at det var tilbakeholdt opplysninger om ufaglært arbeid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 72 000 samt utgifter til sakkyndig bistand på kr 11 250. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet viste bl.a. til at tilstandsrapporten ikke var uttømmende, og det fremgikk i rapporten at det ikke var gitt tilstandsgrad for garasjen. For å konstatere brudd på opplysningsplikten måtte det med kvalifisert sannsynlighetsovervekt foreligge forsett eller grov uaktsomhet, og denne ekstremt høye terskelen var ikke oppfylt i denne saken. Selger hadde ikke blitt opplyst av forrige salgsledd om ufaglært arbeid. Innvirkningsvilkåret var heller ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom til at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til feil ved garasjen, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet bemerket at avvikene fremsto som synlige ved takstmannens besiktigelse, og viste bl.a. til FinKN-2013-168.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om takstmanns ansvar etter reglene om identifikasjon med selger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 for konstruksjonsfeil ved garasje. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger grunnlag for opplysningssvikt fra selger selv, og viser på dette punktet til sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

Av takstmannens tilstandsrapport fremgikk følgende om garasjen:

Beskrivelse: Garasje er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er teknet med betongstein.

Tilstandsvurdering: Bygningen framstår i normal god stand uten symptom på vesentlige skader. TG ikke vurdert.

Kjøpers skaderapport legger imidlertid til grunn at det foreligger fuktskade som skyldes konstruksjonsfeil:

Utvendig garasje (vegg mot sør) har ikke takutstikk, og avslutning på underlagspapp (d-papp) er ikke avsluttet på toppen av vindskie og forsegle/tettet mot inndriv av vann. Vannbord er ikke montert på toppen av vindsklie.

I skaderapporten uttales det ellers at *"En fagperson bør ha registrert feil avslutning og manglende vannbord på vindskie, samt avslutning på kledning under/for nært bakkenivå."*

Det ble også opplyst i tilstandsrapporten at garasjen hadde saltak teknet med betongstein. Dette er ikke korrekt, garasjen har torvtak.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter reglene om takstmanns ansvar og identifikasjon med selger. I begrunnelsen heter det bl.a. følgende:

Det følger av rettspraksis og Takstmannsdommen i Rt. 2001 s. 369 at selgeren også identifiseres med takstmann som har utarbeidet tilstandsrapport etter oppdrag for selgeren. Forhold som takstmannen kjente eller måtte kjenne til kan utgjøre en mangel selv om selgeren verken kjente eller måtte kjenne til dem. Spørsmålet blir således om takstmannen "måtte kjenne til" fuktskadene/konstruksjonsfeilen.

Kjøper har anført at selgers takstmann skulle ha avdekket garasjens feilkonstruksjon da den var lett synlig for en fagkyndig ved bl.a. trebord som var plassert i direkte kontakt med bakken, samt uriktig avslutning og manglende vannbord på vindskie. I tillegg at takstmannen ga feil opplysning om taket da denne i tilstandsrapporten er beskrevet som saltak med betongstein og den egentlig har torvtak.

Det er klart at takstmannen har gitt en uriktig opplysning om taket idet garasjen har torvtak og ikke saltak med betongstein slik som hovedhuset. (...) Etter avhl. § 3-8 andre ledd er det imidlertid også et krav om at opplysningen må ha innvirket på kjøpet. Av bildene i salgsprospektet ser man tydelig at garasjen har torvtak. Kjøper har etter det opplyste også sett boligen på visning. Det må derfor legges til grunn at kjøper var klar over at garasjen har torvtak. Etter dette kan ikke takstmannens uriktige opplysning anses å ha innvirket på kjøpet.

Takstmannen har i tilstandsrapporten beskrevet garasjens konstruksjon, samt vurdert bygningen som i "normalt god stand uten symptom på vesentlige skader". Selv om tilstandsgrad ikke ble vurdert, så er det ikke tatt forbehold om undersøkelsen og det må derfor legges til grunn at takstmannen foretok en visuell besiktigelse av garasjen.

Av kjøpers skaderapport fremgår at fuktskadene skyldes feilkonstruksjon av garasjens tak og kledning. Feilene består av manglende takutstikk på utvendig garasje, samt feil avslutning av vannbord og underlagspapp. Videre er kledning i front lagt for nært bakkenivå. Takstmannen mener at en fagkyndig bør ha registrert feil avslutning og manglende vannbord på vindskie, samt at avslutning på kledning under/for nært bakkenivå.

På bakgrunn av skaderapporten og sakens øvrige dokumentasjon synes det som at konstruksjonsfeilen var synlig for takstmannen ved besiktigelsen. Det er ikke tatt noen forbehold ved undersøkelsen og befaringen ble gjort om sommeren, altså uten snø. Det vil alltid være noe uklart hvilket bilde takstmann hadde på befaringsstidspunktet, men på bakgrunn av de dokumenter som er fremlagt i saken så mener sekretariatet at

feilene tyder på å være av en slik karakter at takstmann "måtte kjenne til" dem. Idet takstmannen ikke har opplyst om avvik men derimot om ingen symptom på vesentlige skader, samt også gitt uriktig opplysning om taket generelt, trekker dette i retning av at det foreligger grunnlag for takstmannsansvar.

(...)

Spørsmålet videre blir om opplysningen må anses å ha innvirket på kjøpet jf. avhl. § 3-7 andre pkt.

På salgstidspunktet var garasjen opplyst å være fra år 2000 og i normalt god stand. Det var ikke gitt noen risikoopplysninger om tilstanden. På bakgrunn av feilens art samt størrelse på utbedringskostnadene, er sekretariatet av den oppfatning at innvirkningsvilkåret er oppfylt.

På bakgrunn av det ovennevnte så har sekretariatet under noe tvil kommer til at det foreligger en mangel ved boligen etter avhl. § 3-7.

Også nemnda har vært i tvil, men har etter en samlet vurdering kommet til at det må anses å foreligge en mangel grunnet opplysningssvikt etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Bildene nemnda har fått seg forelagt viser klart at kledningen til garasjen er lagt for nært bakkenivå. Det er også påfallende at takstmannen har omtalt garasjens tak som saltak teknet med betongstein, når det så tydelig er tale om et torvtak. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og bl.a. en forklaring fra takstmannen selv foreligger ikke. Nemnda er for så vidt enig med selskapet i at det kreves klare bevismessige holdepunkter for grov uaktsomhet fra takstmannens side, men finner det lite treffende når terskelen omtales som *"ekstremt høy"*. Det må foretas en helhetsvurdering av hvordan konstruksjonsfeilen arter seg, og i dette tilfellet mener nemnda det altså ikke foreligger noen rimelig grunn til at takstmannen ikke skal sett feilen ved garasjen. Dersom takstmannen ønsket å begrense tilstandsrapportens vurdering av garasjen utover det generelle forbeholdet som lå i undersøkelsesnivå 1, skulle garasjen ikke vært omtalt som *"i normal god stand uten symptom på vesentlig skader"*. Også den konkrete beskrivelsen av garasjen – herunder altså den feilaktige angivelsen av taktypen – gir en klar forventning om at garasjen er vurdert av takstmannen i egenskap av å være fagkyndig. At tilstandsgrad ikke er satt, endrer etter nemndas syn ikke på dette. Selskapet kan således heller ikke høres med at dette i seg selv *"vil si at garasjen kjøpt har vært besikket og ser tilsynelatende grei ut"*.

Det foreligger etter dette en mangel grunnet opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatet har i sin vurdering utmålt kr 50 000 i prisavslag, jf. § 4-12 andre ledd. Nemnda finner beløpet passende, og tiltrer dette. Det er også krevd forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet, som blir å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).