

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-793

10.11.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Uriktig opplysning om ny ytterkledning – innvirkning – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig i Bergen oppført i 1898 ble solgt "som den er" for kr 7,3 mill., og overtatt av kjøper 15.1.19. I salgsprospektet ble det opplyst at huset hadde gjennomgått en betydelig modernisering i 2016, ved bl.a. at *"samtlige vinduer med 2-lags glass er utskiftet, samt ytterkledning og takrenner er skiftet samme år"*. I tilstandsrapporten ble utvendige overflater gitt TG 2 grunnet lokal slitasje. Etter overtakelsen avdekket kjøper at kun en mindre del av kledningen ble skiftet i 2016. Den øvrige kledningen ble antatt å være delvis fra byggeåret, og delvis fra 1995-2000. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det forelå et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Selskapet avslo kravet, og anførte i hovedsak at opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen. Nemnda kom til at den uriktige opplysningen om kledningen utgjorde en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 543 750, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om skiftet ytterkledning, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en enebolig i Bergen oppført i 1898.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Kort fortalt

(...)

- Huset har gjennomgått en betydelig modernisert i 2016

- Alle 2-lags vinduer er skiftet, samt ytterkledning og takrenner er skiftet samme år

(...)

Standard

(...)

En stor og romslig enebolig med oppgraderingsbehov. Her kan man skape sitt nye drømmehjem i idylliske og attraktive Sandviken.

Huset har gjennomgått en betydelig utvendig modernisering i 2016 med blant annet at samtlige vinduer med 2-lags glass er utskiftet, samt ytterkledning og takrenner er skiftet samme år.

I tilstandsrapporten ble det under *"Konklusjon tilstand"* opplyst om følgende:

Egenskaper:

En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:

Eldre Bergenshus med god planløsning og med gjennomgående eldre standard. Boligen virker å være jevnlig vedlikeholdt utvendig. Mens det innvendig er gjennomført noe oppgraderinger i kjeller. Innredning og overflater har normal bruksslitasje.

Under punktet *"Veggkonstruksjon og utvendige fasader"* ble det opplyst om følgende:

Yttervegger

Beskrivelse: Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende kledning. Innvendig påføring og platekledning.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.

Med bakgrunn i visuell inspeksjon er veggkonstruksjonene vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet alder.

TG: 2

Utvendige overflater

Beskrivelse: Boligens kjellervegger er utvendig pusset og malt.

Øvrige vegger er utvendig bekledd med liggende profilert kledning.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av lokal slitasje.

TG: 2

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2007. På spørsmålet *"Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?"*, svarte selger *"Ja, kun av faglært"*, med etterfølgende redegjørelse:

Terrasse ble sjekket for event råde, terrassen ble åpnet under, ingen råde funnet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.11.18, og overtatt av kjøper den 15.1.19.

I forbindelse med renovering av boligen, ble kjøperne spurt av håndverkerne om kledningen på boligen skulle skiftes. De stilte seg undrende til dette da det ved salget var opplyst at kledningen på boligen var fra 2016. Kjøper kontaktet selger, som i e-post 23.1.19 opplyste følgende:

Meglerne hadde fått det for seg at all kledningen på huset er skiftet, men som jeg har fortalt dem x ant ganger så er det bare kledningen på utstikket på bakplassen som er skiftet, det var det eneste som var råttent, alt det andre så helt fint ut. Nei beklager, jeg aner dessv ikke om det har blitt etterisolert.

Kjøper spurte deretter om selger visste omtrent når kledningen ble skiftet, hvoretter selger svarte følgende i e-post 30.1.19:

Nei det vet jeg dessverre ikke, vet kun at huset har vært vedlikehold jevnlig siden min far døde i 2004. Min far var byggmester så i hans tid ble og huset jevnlig vedlikehold. Når det ble skrapet og malt nå sist i 16/17 ble all kledning sjekket, den som var dårlig ble skiftet og det var som sagt på utstikket på bakplassen, ellers var resten av huset helt fint.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra S. AS for tømrerarbeid og veggoppbygging, herunder etterisolering, på totalt kr 543 750.

Prosjektleder og byggmester H. ved S. AS har undersøkt kledningen og konkludert med at kledningen på baksiden av huset sannsynligvis var fra byggeåret, og at kledningen på de to øvrige sidene sannsynligvis var fra 1995–2000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av uriktig opplysning om utskiftning av ytterkledning i 2016. Selger hadde erkjent at kledningen ikke var fra 2016. En opplysning om at kledningen var av nyere dato var egnet til å virke kjøpsmotiverende.

Kjøper har også anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, jf. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 543 750, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selskapet viste i hovedsak til at utvendige fasader ble gitt TG 2 grunnet lokal slitasje. Både tilstandsgraden og opplysningen ga et varsel om at utbedringer kunne være nært forestående. Selskapet anførte at en eventuell mangelfull eller uriktig opplysning om kledningen ikke hadde virket inn på avtalen. Vesentlighetsvilkåret var heller ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning ved salget som var omfattet av avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN 2020-368, og at innvirkningsvilkåret var oppfylt, jf. bl.a. FinKN 2020-540.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det er gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Når det gjelder spørsmålet om innvirkningsvilkåret er oppfylt, har nemnda vært noe mer i tvil. Nemnda ser at opplysningen om tilstandsgrad 2 for utvendige fasader, samt opplysningen om lokal slitasje, trekker i retning av at utbedringer for disse forholdene ikke kan ha vært helt upåregnelig for kjøper. Samtidig fremstår det kjøpsmotiverende når det opplyses om "*betydelig utvendig modernisering i 2016*" og skifte av ytterkledning angis som et eksempel på dette. Etter en samlet vurdering finner nemnda at korrekt opplysning på dette punktet ville ha påvirket avtaleinngåelsen eller budets størrelse, og at dermed foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Sekretariatet har skjønnsmessig fastsatt prisavslaget til kr 300 000, jf. avhl. § 4-12. Nemnda legger til grunn at kjøper fikk kledning på to vegger fra 1995-2000, en vegg med kledning fra byggeåret, og en vegg med kledning fra 2016. Prisavslaget skal ta utgangspunkt i kledning for alle fire veggene fra 2016, dog slik at det må tas høyde for nevnte lokale slitasje og tilstandsgrad 2. Nemnda finner at det bør gjøres noe høyere standardhevingsfradrag enn det sekretariatet har lagt til grunn, og finner at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).