

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-169

22.2.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Flere forhold – farlig avfall, asbest, muggsopp, råte, el-anlegg, byggeforbud, etc. – dødsbo – unntak i forsikringsvilkår – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En småbrukseiendom i Gloppen kommune med bolighus oppført i 1962 ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill., og overtatt av kjøper 27.6.19. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold ved eiendommen, blant annet eksplosiver, asbestforurensset låve og asbestholdig ventilasjonsrør, muggsopp på loft, råteskader, byggeforbud på eiendom og feil ved el-anlegg. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle, villedende og uriktige opplysninger ved salget av selgers fullmektig, megler og takstmann, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kravet og bestred at det forelå noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser, og anførte at enkelte av forholdene uansett falt utenfor forsikringens dekningsområde. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om heving eller prisavslag for utbedringskostnadene på kr 1,12 mill.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av følgende forhold, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- Farlig avfall
- Asbest
- Muggsopp
- Lekkasje tak
- Råteskader
- Malingsavflassing
- Borebilleangrep
- Byggeforbud
- Feil ved el-anlegg

Saken gjelder et småbruk i Gloppen kommune med bolighus oppført i 1962.

Fra boligselgerforsikringens vilkår hitsettes:

III. DEKNINGSBESKRIVELSE

Under forutsetning av at det foreligger en mangel etter avhendingsloven svarer forsikringsgiver for sikredes mangelsansvar med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse vilkårene, (...)

(...)

IV UNNTAK

Forsikringsgiver er ikke ansvarlig overfor sikrede for ansvar eller tap som direkte eller indirekte er oppstått som følge av eller skyldes:

1. SELGERFORPLIKTELSER OG ANDRE ENDRINGER

(...)

b. Krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av boligeiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

(...)

L. BOLIGEIENDOMMEN

(...)

Boligeiendommen inkluderer ikke midlertidige/ikke-permanente bygninger, frittstående husholdningsartikler, gjerder, eller støttemurer som ikke er nødvendige for boligeiendommen.

Ved overdragelse av gårdsbruk, småbruk eller lignende eiendommer dekkes kun mangler ved boligdelen, direkte tilhørende garasje og tilliggende tomt. Næringsbygg som låve, fjøs etc. omfattes ikke selv om de ikke benyttes til næringsformål.

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

Bustadhuset har i hovedsak enkel standard, men er dels overflateoppussa siste åra.

(...)

Modernisert/ombygd

BUSTADHUS

1980 – Oppussing av dusjrommet

1984 – Skifting av tre vindauge på loftet

2003 – Nytt fordelingsskåp med automatsikringer

2012-2019 – Utført oppgradering av el.installasjon i nødvendig omfang med grunnlag i el.kontroll. Oppussing deler av kjellar og montert ny ytterdør til kjellar. Anlagt uteplass. Måling av ytterkledninga. Noko innvendige målingsarbeid.

FJØSEN

2012-2018 – Måling av ytterkledning og skifting av nokre kledningsbord. Anlagt hønsegard som tilbygg mot tunet.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens oppsummering av tilstand bl.a. opplyst om følgende:

Den takserte eiegenomen er av normal standard med grunnlag i byggjeår og utført vedlikehald. Av spesielle/vesentlege punkt vart det blant anna registrert: (...)

Standard og utførelse i hovedsak frå byggjeår og i hovedsak eldre tekniske installasjonar, tiltak med stikkledning for vatn må påreknast.

Taktekking må skiftas innan kort tid.

Her er ikkje montert snøfangarar.

I hovedsak eldre type vindauger og ellers nokre punkterte 2-lags vindauger.

Dels slitt ytterkledning.

Vaskerom og wc-rom av dels enkel standard og kun klosett i kjellaren.

Dusjrommet stettar ikkje dagens krav til tettheit og dusjkabinett må nyttast.

Eldre type kjøkkeninnredning.

Trapper og rekkverk har ikkje utførelse som dagens krav.

Noko forhøya fuktmåling i underkant trevegg i kjellar.

Bustadhusets alder tilsier at det er oppført etter forskrifter og tekniske standardar som ikkje tilfredsstiller nyare forskrift og tekniske løysingar som vert nytta ved oppføring av nye bustadhus idag.

Viser til hovedrapporten for utfyllande opplysningar.

Garasje og fjøs med naturleg elde og slitasje, fjøsen blir i hovedsak nytta som lagerplass.

Naust, uthus og arbeidsstova er av eldre enkel standard med generell slitasje og dels med råteskader. (...)

Bolighusets tekniske verdi ble beregnet til kr 1 348 000 etter et fradrag på kr 2 300 000 for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler. Fjøssets tekniske verdi ble beregnet til kr 565 000 etter et fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler på kr 650 000.

Overflater generelt ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at det vil være "*naturleg med oppussing og overflateoppussing for deler av rom*".

Loft (innredet og uinnredet) ble gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

(...) Mørkeloftet er besiktiga frå takluka, merknader er kommentert under punkt for takkonstruksjon og takteking.

Kledning ble gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Vurdering og begrunnelse

Kledning frå byggjeår. Manglande lufting i underkant kledning. Eine sida av takoppløftet er målingsslitt, anna farge. Dels råteskade i underkant kledning på takoppløftet. Mot nord er her flekkvis målingsslitt kledning og dels overflateslitt kledning. Kledning mot aust er overflatslitt og flekkvis noko råteskade.

Tiltak

Utskifting av kledning for takoppløftet samt i nødvendig omfang der kledninga er påført skade.

Vinduer ble gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Vinduer: I hovedsak eldre type vindauer frå byggjeår med 1-lags og kobla vindauer. Tre 2-lags vindauer i trekarm montert i 1984.

(...)

Vurdering og begrunnelse

Vinduer: Nokre punkterte 2-lags vindauer frå 1984. Elles eldre type vindauer frå byggjeår som dels er målingsslitte og dels med dårleg kitt. Noko råteskade for deler av vindauer mot vest.

(...)

Tiltak

Vinduer: Utskifting av punkterte glasruter. Elles vil det vere naturleg med utskifting av alle vindauer med grunnlag i alder og kvalitet.

Takkonstruksjon og takteking ble gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

17.1.1 Takkonstruksjon

(...)

Saltakkonstruksjon mot takoppløft mot sør og dels med bærande åsdragar. Isolert med sydde isolasjonmatter mot flat himling og antatt også mot skråhimling. Pga manglande adkomst var det vanskeleg å sjå heile konstruksjonen men antatt med lufting i skråhimlingar.

Vurdering og begrunnelse

Manglande ventilering i gesimskasse og i gavlar. Ingen folie mellom isolasjon og loftshimling. Mindre nedbøygning i yttertaket.

Tiltak

Etablere lufting i gesimskasse og i gavlar samt utføre tilleggisolering.

17.1.2 Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

(...)

Takteking av cementtakstein over undertak med antatt papp mot taktrod.

Vurdering og begrunnelse

Eldre takteking frå byggjeår, mose på taket, dårlege/manglande beslag mot kledning, dels råteskada vindskifer, deler av nederste taklekt var fuktig.

Tiltak

Utskifting av taktekinga og legging av nytt undertak over taktroden samt nye beslag og vindskider.

Under punktet "skorsteiner over tak" ble det opplyst om følgende:

Pipe er påført betongpuss som tekkning av taket. Vurdert frå terrenget og frå mørkeloftet, ingen synlige fuktskader sett frå mørkeloftet men det må monterast pipehatt ved legging av ny taktekkning.

Ventilasjon på "dusjrom loft" ble gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom er sjekket.

Naturleg avtrekk med takventil.

Vurdering og begrunnelse

Kun naturleg avtrekk samt manglande tilluft.

Tiltak

Montere mekanisk avtrekk med avtrekksvifte samt etablere luftespalte i underkant dør som tilluft for raskare og betre luftutskifting

Under overskriften "Fjøsene" ble det bl.a. opplyst om følgende:

Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.

(...)

Merknader utover normal konstruksjonselde;

Noko slit taktekkning av asbesthaldige eternitplater, noko mose på taket.

Noko råteskade i underkant kledning til port mot nord.

Låvebru med sikring på kun eine sida.

Manglande sikring mot låven.

Nokre sprekker i mur.

Fjøsrom med fleire golvnivå og med gjenstående eldre innredning.

Gang/bod med målingsslitte vegg og golv med to nivå.

Egenerklæringsskjemaet var ikke utfylt, utover at det var opplyst at boligen ble kjøpt i 2012, og at det var salg fra dødsbo.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.6.19, og overtatt av kjøper den 27.6.19.

Kjøper flyttet inn i boligen 1.7.19. I perioden juni-november skal kjøper ha forsøkt å komme i kontakt med et saneringsfirma. Kjøper ble etter hvert anbefalt å ta asbestprøver.

I juli 2019 reklamerte kjøper over feil ved el-anlegg, eksplosiver og annet farlig avfall.

Den 31.7.19 kontaktet kjøper selskapet per e-post, og opplyste om følgende:

Har fått bekreftet fra O. at fjerningen av eksplosivene blir dekket av det offentlige, fjerningen av Natriumklorat kommer under farlig avfall.

Det som dere skal dekke er kun fjerning av Natriumkloratet, det er en plass mellom 20-40 kg av dette stoffet på eiendommen, må undersøkes om alt er Natriumklorat.

Men det er ihvertfall minimum 20 pluss kg.

I e-posten fulgte også en e-post fra S. vedrørende avhending av natriumklorat og kostnadene forbundet med dette.

I perioden juli-august skal kjøper ha brukt mye tid på å fjerne store mengder eksplosiver. Ifølge kjøper ble det funnet over 30 kg "høgeeksplosiv kunstgjødse" fordelt i bøtte på verksted og i åpen sekk i låve, samt 6–7 kg "ihjelsvettet dynamitt med krystallisert nitroglyserin" i en ulåst trekasse på verksted. Videre ble det funnet 0,5 kg svartkrutt løst i ammunisjonskasse. Politiet skal ha hentet kruttet etter en måned med diskusjoner, og forsvaret hentet dynamitten. Kjøper måtte selv kjøre kunstgjødselen til Nomil.

I oktober skal kjøper ha lagt merke til at all maling utvendig på hus og låve begynte å flasse av.

Den 13.11.19 fikk kjøper svar på første asbestanalyse, og skal ha blitt fortalt at det var så mye asbest i prøven at folk ikke burde befinne seg i bygget prøven var tatt i. Kjøper skal ha kontaktet en som drev med asbestsanering, og han skal ha sagt at låven ikke hadde noen verdi og at hele bygget burde fjernes/saneres og tildekkes med jord. Den 19.11.19 fremsatte kjøper reklamasjon over ulovlig/villedende markedsføring, samt feilaktige opplysninger gitt ved visning. Det ble vist til at driftsbygning/fjøs ikke kunne brukes grunnet meget høye forekomster av asbestfiber/-støv. Den 22.12.19 skal kjøper i forbindelse med asbestprøvetaking på loft i bolighuset ha oppdaget muggsoppangrep. Skaden ble meldt inn til kjøpers bygningsforsikringsselskap. Ifølge kjøper ble det også oppdaget at ventilasjonsrør fra bad var av asbest. I e-post av 23.12.19 oversendte kjøper resultatet fra første asbestprøve til selskapet, og opplyste om at det var tatt nye prøver fra låven/fjøset og bolighuset. Samtidig ble det reklamert over asbest i luftekanaler i bolighuset og muggsopp på loftet i bolighuset. Den 6.1.20 reklamerte kjøper over muggsoppangrep på hele takkonstruksjonen og kaldloft. I samme e-post gjorde kjøper rede for at all maling i huset sprekker opp og flasset av. Det ble fremsatt krav om sanering av muggsopp og utbedring av skade, eventuelt erstatning av hus, eller heving av kjøpet.

Den 8.1.20 var firma R. på befaring for å vurdere muggsoppangrepet, etter rekvisisjon fra kjøpers bygningsforsikring. Kjøper kontaktet deretter firma M. for en vurdering av forholdene.

Den 11.3.20 ble det fremsatt spesifisert reklamasjon over muggsopp i takkonstruksjon i bolighus, skjulte skader bak fornya overflater og asbestforurensning i driftsbygning. Det ble fremsatt krav om heving, og subsidiært prisavslag og erstatning.

Kjøper har fremlagt skjermbilder av en rekke SMS-er av 30.6.20 og 1.7.20 som kjøper har sendt til selgers fullmektig ved salget. Kjøper oversendte bilder og etterspurte informasjon om hvem som hadde malt før salget, herunder malt over diverse skader. Kjøper skrev følgende:

Overmalt aktiv borebille angrep
Ferskt og dårlig malt
Er det du som selger som malte eller noen andre?
Dette er jo bevist unnlatt å opplyse om
Hengslene etter 1 års bruk beviser at det ikkje er avdøde som har malt
I nesten alle vindu er det nylig overmalt muggsopp og råte
Er dette gjort av deg? Vis ikkje kven?

Fullmektigen svarte:

Eg har ikkje tatt i ein pensel. Har du spørsmål, vend deg til forsikringsselskapet. Eg kjem ikkje til å svare på fleire SMS.

Kjøper sendte deretter flere bilder og skrev:

Forsikringsselskapet har ingenting med dette å gjør. At dere har malt over skader, og bevist unnlatt å informere, er straffbart. En kriminalsak, ikkje forsikringssak. Deres megler anbefaler oss også å gå til sak mot dere sidan dette er ting som hverken han eller forsikringsselskap har noe med.

(...)

Eg spør siste gang om kven som har malt?
Foreldra til (...) sa dere hadde malt når vi var på visning, samt at vi ville ikkje tru kva dere hadde jobba med å få huset klart. Vi vil anmelde dere for svindel, samt saksøke for erstatning.
Sendte nettopp over bevis på at noen av dere har malt. Her vart også opplyst om at det hadde stått på varme i huset, dette har nå IF Forsikring så til dei grader motbevist.

Den 8.7.20 ble det fremsatt reklamasjon over borebilleangrep, og etterspurt informasjon om maling av boligen før salget.

Selskapet besvarte reklamasjonen den 8.7.20 og 9.7.20, og fremholdt bl.a. følgende:

Selger har opplyst til selskapet at han ikke er kjent med de forhold det reklameres på. Han fastholder at det ikke boligen ikke ble malt i forkant av salget, kun vasket. Etter det han er kjent med er bordkledningen ikke malt siden 2012, ref. opplysninger i salgsdokumentasjonen. I ettertid kan det være at det er gjort noe småflikking som en del av alminnelig vedlikehold, men han fastholder at det på ingen måte er malt for å skjule skader/feil.

Kjøper har fremlagt to rapporter etter asbestanalyser. I rapport datert 13.11.19, som gjaldt prøver fra fjøset, fremgikk det at det var registrert krysotilasbest. I rapport datert 8.1.20 fremgikk det at det var registrert krysotilasbest i prøve merket "*Fjøs, støv*". Når det gjaldt de øvrige prøvene, merket "*Loft hus, støv*", "*Funn loft, material*" og "*Ventilasjon rør-Bad, støv*", fremgikk det av rapporten at det ikke var registrert asbest.

Kjøper har oversendt bilder til firma S., som i e-post til kjøper oppga følgende:

Dette ligner veldig på eternittør.

Mengde støv på teipprøve (..) kan settes til større enn 150 f/mm².

Det ble videre fremlagt skaderapport fra firma R. Fra denne hitsettes:

(...) det er flere plasser på loftet det er sopp på bjelker og undertak men ikke store mengder. Dette er nok flere grunner til at sopp oppstår på kaldloft. Loftet er lite ventilert. Det er ikke luftgjennomstrømming fra verken kassekledning eller gavlvegger. Det kan også trulig lekke varmluft fra oppvarmet etasje under gjennom takluken og skape forhøyet luftfuktighet på loftet. Et flyttet inn i boligen i juli 2019 og undertegnede anser soppen for å ha vært til stedet også på dette tidspunktet. Anser det lite sannsynlig at en bolig fra 1962 skal få problem med sopp først nå på en 6mnds periode etter 58 år(...) soppangrep på kaldloft kan vaskes bort. Noe mer usikker på sopp som ligger i luftkanaler. Dette er ført ned gjennom skråtak og inredet rom i 2 etasje. Det må undersøkes evt gassmetoder for dette(...) Et bemerker også flere ting i boligen. Deriblant krympeprekker i maling mot taklister spesielt i 1 etasjen. Dette kommer nok av at boligen har stått tom over lengre tid både før og etter oppmaling og når vinteren kommer og oppvarming kommer så vil det oppstå krympesprekker i maling.

Det ble fremlagt analyserapport fra Mycoteam vedrørende muggsopp på kaldloft. Av analyserapporten fremgikk det at det var funnet rik vekst av strålepenselmugg og penselstrålemugg, meget sparsommelig/sparsom forekomst av middekskrementer, og sparsom vekst av tvillingsvertemuggsopper. Fra rapporten hitsettes for øvrig:

3. Vurdering

Årsaken til den observerte soppveksten er trolig kondensering av varm og fuktig luft mot kjøligere flater, men dette må avklares videre på stedet. For å unngå at slike skader oppstår på nytt er det viktig å finne årsaken til den høye luftfuktigheten på loftet. (...)

4. Aldersvurdering av skaden

Alle soppskader er utviklingsskader, og en nøyaktig aldersvurdering av et soppangrep kan derfor være vanskelig. Skal man si noe sikkert om utviklingsforløpet av en soppskade må man sette sammen informasjon om bl.a. konstruksjonen, skadeårsak, evt. forandringer av konstruksjonen samt opplysninger om tidligere skader/skadeutbedring.

Aldersvurdering av muggsoppskader er vanskelig da dette er hurtigvoksende sopp som kan dekke overflaten av materialet de vokser på i løpet av noen få uker dersom vekstbetingelsene er gunstige. Samtidig påvirker de i liten grad utseende på materialet de vokser på.

Forekomst av midd og middekskrementer i områder med muggsoppvekst indikerer at skadeutviklingen har pågått i minimum 3 måneder.

Det er ukjent for oss når huset ble bygd, eller om det har vært forandringer i konstruksjonen. Misfarging av taktro kan skje raskt og i løpet av en høst/vinter bli omfattende. Muggsoppartene som er funnet i prøvene er de første som etablerer seg etter oppfukning på kaldtloft, ofte i forbindelse med mangelfull lufting. Det er i tillegg meget sparsom forekomst av middekskrementer. Det er ingen tegn til råtesoppskader i materialet.

Det ble også fremlagt besiktigelsesrapport fra firma M. I rapporten det var konkludert med følgende:

Muggsopp i takkonstruksjoner:

Tilstandsrapport utarbeidet kort tid før salg av eiendommen angir forhold som medfører stor risiko for fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen. Slik risiko medfører et spesielt ansvar for enten å undersøke konstruksjonen eller gi tydelig informasjon om risiko og anbefale ytterligere undersøkelser dersom tilstrekkelig undersøkelse ikke er mulig eller ikke er del av takstmanns mandat. Vår vurdering er ut fra dette at det ikke er gitt tilstrekkelig informasjon om risiko til at kjøper kunne forstå risikoen og foreta nødvendige undersøkelser.

Skjulte skader bak fornyede overflater:

Tilstandsrapporten er utydelig i den forstand at det opplyses om malings- og overflateslitasje samtidig som det opplyses at fasadene er malt i 2019. Vår besiktigelse avdekker at det er utført dårlig forarbeid forut for maling av fasaden, og at skader på kledningen som må ha vært synlige er overmalt. Konsekvensen er at kledningen på både bolighus og driftsbygning har gitt inntrykk av en vesentlig bedre tilstand enn den faktiske på tidspunktet for salget. Likedan er en del innvendige overflater i boligen malt kort tid før salget, og også denne delen av oppussingen har bidratt til å gi et uriktig bilde av bygningens tilstand.

Asbestforurensning i driftsbygning:

Ut fra omfang av asbestfibre som er dokumentert kan det utelukkes at fibre skyldes utfall fra taktekkingen. Slike verdier oppstår kun i forbindelse med bearbeiding av asbestholdig materiale. Asbestsanering er i følge sakkyndige mulig å gjennomføre, men må kost/nytte må vurderes opp mot bygningens verdi. Sanering av slike bygninger er arbeidskrevende, og kostnaden er uforutsigbar idet denne styres av tiltakene som er nødvendige for å oppnå dokumenterbar måling i luftprøve.

Alternativet til sanering kan være å rive bygningen og dekke restene med jord. Kostnaden med riving estimeres til ca 500.000,- samt at bygningens verdi, i tilstandsrapport satt til 565.000,-, går tapt. Ut fra dette vurderes sanering å være økonomisk fordelaktig.

Pkt. Beskrivelse Kostnad inkl.mva

1 Sanering muggsopp bolighus 260.000,-

2 Utbedring overflatearbeider 60.000,-

3 Asbestsanering driftsbygning. 800.000,-

SUM UTBEDRINGSKOSTNADER inkl.mva. 1.120.000,-

Selskapet har ikke fremlagt en forklaring fra fullmektigen ved salget. Selskapet har gitt følgende redegjørelser:

Det bemerkes at selger har tilbakevist at de har tilbakeholdt opplysninger eller bevist forsøkt å skjule noe ved salget. Boligen er ikke malt i forkant av salget, kun vasket. Etter det selger er kjent med er bordkledningen ikke malt siden 2012, ref. opplysninger salgsoppgaven. I ettertid kan det være gjort noe småflikking som en del av alminnelig vedlikehold, men det fastholdes at det på ingen måte er malt for å skjule skader eller feil.

Selger tilbakeviser alle anklager fra kjøpers side. Det fastholder at verken G., på vegne av dødsboet, eller L. (avdøde) sine foreldre bevisst har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger ved salget. De har etter beste evne forsøkt å opplyse det de kunne ved salget ut fra den kjennskap de hadde, men har som nevnt begrenset kunnskap til eiendommen da det er dødsbo.

Selger tilbakeviser for øvrig at de har vært kjent med at det forelå feil på el-anlegget. G. bemerker el-anlegget ble kontrollert av Firma E. i 2018, og at feil som ble påpekt under tilsyn ble utbedret av fagkyndig, jf. samsvarerklæring datert 19.10.2018. Dokumentasjon på dette er også tilgjengelig i boligmappa.no.

Selger bemerker at det stod på noe varme i boligen selv om boligen stod tom.

Selskapet har også vært i kontakt med takstmann E. som utarbeidet tilstandsrapporten som forelå ved salget, og har redegjort for hans forklaring som følger:

Han viser til at han i rapporten nøye har redegjort for de forhold som var synlig og basert på gitte opplysninger må kjøper ha vært klar over at det ble nødvendig med tiltak. Takstmann viser til at mørkloftet kun ble befart fra mørkloftet, og han har bemerket at det ikke var grunnlag for å gi TG 3 da dette fordrer at det må ha vært synlig lekkasje el. Han viser for øvrig til at premissene for vurdering i rapporten og tilstandsgrad fremkommer av rapportens side 3, 5 og 17.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av at fullmektig, megler og takstmann har gitt mangelfulle, villedende og uriktige opplysninger ved

salget, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har anført at det var holdt tilbake opplysninger om blant annet muggsopp, råteskader, borebilleangrep, farlig avfall, asbest og byggeforbud, og at det er gitt uriktige opplysninger om tilstandsgrad på tak, vinduer og kledning, om at boligen har stått med varme, og om at el-anlegget er godkjent. Kjøper har blant annet fremholdt at skader var overmalt og skjult før salg, og at boligen ble fremstilt i vesentlig bedre stand enn den var. Ved visning fremsto hele eiendommen som nymalt, og alt så fint og oppusset ut. Kjøper ble fortalt at låven kunne brukes og at asbesten var ingenting å tenke på. Kjøper skal ha spurt om det også var asbest i huset, og fikk avkreftet dette. Kjøper besiktiget huset innvendig, så opp loftsluke og så på taket med lommelykt, uten å se tegn til skade. Kjøper skal ha blitt fortalt at takstmannen hadde *"gått på kne og rullet rundt der oppi i kvar einaste krik og krok, so han har inspisert alt grundig"*. På denne bakgrunn unnlot kjøper å inspisere noe mer. Kjøper ble videre fortalt at boligen var i god stand og kunne flyttes rett inn i, samt at el-anlegg nettopp var blitt kontrollert uten merknader.

Kjøper har fremsatt krav om å heve kjøpet, subsidiært prisavslag for utbedringskostnadene på kr 1,12 mill., jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet har også anført at enkelte av forholdene falt utenfor forsikringens dekningsområde, herunder de som knyttet seg til driftsbygningen, jf. vilkårenes pkt. L. Selskapet har bestridt at selger og selgers kontraktsmedhjelpere har villedet kjøper, tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet har bl.a. vist til at eiendommen var solgt på vegne av et dødsbo, og at tilstandsrapporten var utarbeidet i henhold til særlige premisser og forutsetninger. Enkelte av forholdene var heller ikke dokumentert. Selskapet har videre anført at vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. I korte trekk ble det vist til at det var snakk om salg på vegne av et dødsbo, boligens alder, risikoopplysninger om takkonstruksjon, taktekking, kledning og vinduer, samt at det i tilstandsrapporten ble gjort et stort fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste til at krav som gjaldt driftsbygningen falt utenfor forsikringsdekningen, jf. forsikringsvilkårene. Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selgers fullmektig eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene. På bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget, forelå det heller ikke et vesentlig avvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet en rekke forhold ved et småbruk fra 1962. Småbruket var opplyst solgt som et dødsbo.

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at anførte forhold knyttet til driftsbygningen falt utenfor forsikringens dekningsområde, og at det for øvrig ikke var sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, og nemnda må følgelig vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter. Slik saken er forelagt nemnda, kan ikke nemnda se at kjøper har sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelser i avhendingslova. Nemnda viser til sekretariatets omfattende gjennomgang og grundige vurdering av saken, som nemnda slutter seg til. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).