

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-197

1.3.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Flere forhold – feil ved tak, el-anlegg og bad – opplyst om ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En halvpart av en tomannsbolig oppført i 1976 i Førde kommune ble solgt "som den er" for kr 2,92 mill., og overtatt av kjøper den 17.12.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst om større oppgraderinger utført av ufaglærte ved tak, el-anlegg og baderom. Uttalelser fra fagkyndige om antatt utbedringsbehov ved de aktuelle bygningsdelene ble også fremlagt i forkant av salget. Etter overtakelsen ble det oppdaget omfattende feil ved boligen, og et langt større utbedringsbehov enn det kjøper tok høyde for. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at skadene var så store og upåregnelige at vesentlighetsvilkåret var oppfylt. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger hadde gitt fullstendige opplysninger, og at risikoopplysningene som ble gitt ved salget tilsa at det ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 603 397.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, el-anlegg og bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig oppført i 1976 i Førde kommune.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Seljar har gjennomført moderniseringa av badet ved eigeninnsats og har derfor hyra inn Røyrleggermester for å evaluere tilstanden til sanitæranlegget. Rapporten ligg vedlagd salsoppgåva.

Kjøpar vert oppmoda til å føreta ei grundig synfaring, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Feiarvesenet har ved tilsyn påpeika at det skal monterast stigesikring og registrert manglar ved skorsteinen som må utbedrast. Seljar hyra inn Røyrleggarmester og elektrikar til å evaluere tilstanden på sanitæranlegget og det elektriskeanlegget. Rapportane ligg vedlagd salsoppgåva og interessentar oppfordrast til å sette seg inn i desse. Merknader i rapporten frå elektrikaren er utbedra før sal.

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

2011 – antatt år for skiftning av takteking

2013 – Nytt bad i underetasjen

2013 – Ny kjøkkeninnreiing.

2013 – Oppgradert/skifta sanitæranlegg og elektrisk anlegg.

Under punktet "*vedlikehold*" i verdi- og lånetaksten, ble det bl.a. opplyst om avvik ved plassering av varmtvannstank, manglende fliser under badekar, avvik ved utføring av flislegging, provisorisk løsning ved overgang mellom rør og badekar, manglende drenering fra klosett-sisterne, manglende lekkasjevarsling under oppvaskmaskin, misfarget gulvbelegg på vaskerom, utett pakning rundt rørklemme, knirk og retningsavvik på gulv i 1. etg., nedbøyning av himling, avvik ved isolering og plastfolie på loft, dårlig ventilert utvendig kledning, eldre vinduer, osv. Det ble opplyst at "*Behov for vedlikehold og teknisk oppgradering ut over kommenterte avvik må difor kunne påregnast*". Det ble videre opplyst at det nylig var utført en el-kontroll, og at påviste avvik var utbedret.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd i boligen siden 2011. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom var det kryssset av "*ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad*", og det var bemerkt:

Bad er totalrenovert, gulv er hakka bort og isolasjon i gulv er erstatta. Kobber frå inntaksrøret er tatt bort og erstatta med rør i rør i system. Varmtvannstank er bytta, Alle vasspunkt er bytta frå kobber til rør i rør. Arbeidet er gjennomført i 2013/2014.

Avløp til dusj, avløp til badekar er bytta og membran er lagt på gulvet på badet.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det var utført arbeid på "*terrasse/garasje/tak/fasade*" var det kryssset av "*ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad*", og bemerkt:

Yttervegg mot garasje er det bytta for nedre halvparten av ytterkledningen, det vart malt i 2014. Det er satt opp rekkverk på terrasse og laga trapp for tilkomst til terrasse i 2018. Tak med lekter vart bytta i 2015 til Icopal Decra.

På spørsmål om det var utført arbeid knyttet til el-anlegget var det kryssset av "*ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad*", og bemerkt:

Det elektriske anlegget vart tatt igjen i 2013. Alle elektriske kurser utanom soverom nede er det trekt nye kabler og til jord for alle kursane, sikringsskap er oppgradert til automatsikringer utaom hovedsikring. Det er lagt opp spotter på bad og kjøkken. Det vart installert varmepumpe i 2015.

Det ligger ved en gjennomgang av det elektriske anlegget av elektriker frå B. gjort i 2018.

På spørsmål på om det forelå skaderapporter/tilstandsvurderinger ble det kryssset av "*ja*", og bemerkt:

Disse ligger ved rørlegger, elektrisk rapport og tilbakemelding frå feiar.

Det ble for øvrig opplyst i egenerklæringsskjemaet om tidligere forekomst av mus, og at det i den anledning ble satt ut musegift. Vedlagt salgsoppgaven lå også de ovennevnte rapportene knyttet til bad, el-anlegg og fyringsanlegg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 920 000 ved kjøpekontrakt datert 5.11.18.

Under og etter overtakelsen ble det oppdaget flere avvik ved boligen, bl.a. knyttet til tak/kondens, baderom og el-anlegg. Fagkyndige ble engasjert og utbedringskostnadene knyttet til tak ble estimert til kr 220 806, el-feil kr 123 171, bad kr 200 000, egeninnsats kr 50 000, og taksering kr 9 450.

Ifølge selskapet har selger bestridt kjennskap til forhold utover det som ble opplyst om ved salget.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at opplysningene som ble gitt ved salget var mangelfulle og misvisende, samt at det samlede avviket måtte anses så upåregnelig at det forelå en vesentlig

mangel. Kjøper bemerket at det ikke var riktig at avvik ved el-anlegget var utbedret, og at takplatene hadde vist seg å være fra 1989.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende anslåtte utbedringskostnader på kr 603 397, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har anført at det ble gitt fullstendige opplysninger ved salget, samt at det samlede opplysningsbildet medførte at det ikke forelå et vesentlig avvik fra det forventbare, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet anså det ikke som sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forhold ut over det som ble opplyst ved salget, og heller ikke at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. På bakgrunn av risikopplysningene som ble gitt ved salget, forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig med sekretariatet, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda mener således det anses sannsynliggjort at selger formidlet de opplysningene om boligen han var kjent med, og at det heller ikke er dokumentert at takstmannen kan klandres for å ikke ha avdekket de anførte mangelsforholdene. Nemnda legger på dette punktet særlig vekt på at takstmannens mandat var begrenset, og at det kun ble utarbeidet en verdi- og lånetakst i saken. At kjøper senere innhentet en mer omfattende reklamasjons-/skaderapport, kan ikke uten videre få betydning for den aktsomhetsgrad som takstmannen i saken skal vurderes etter.

Nemnda slutter seg også til sekretariatets vurdering av at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt i saken. Også på dette punktet slutter nemnda seg til sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers e-post av 31.12.20, men finner ikke at disse endrer nemndas syn. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 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, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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