

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-198

1.3.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

59 år gammel bolig – feil ved drenering, mur og kledning – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En halvpart av en tomannsbolig oppført i 1960 i Rana kommune ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill., og overtatt av kjøper den 8.3.19. Ved salget ble det opplyst om enkelte oppgraderinger, men at årstall var ukjent. Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader ved utvendige fasader, riss i mur, og vann i kjelleren. Begge parter engasjerte fagkyndige, og det oppsto uenigheter om nødvendige utbedringstiltak og -kostnader. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten, og at utbedringsbehovet var så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det ikke var sannsynliggjort en opplysningssvikt, og på bakgrunn av selskapets rapport var heller ikke avviket vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 894 903.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vanninntrenging i kjeller, sprekker i grunnmur, og råteskader i utvendig fasade, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig fra 1960.

Fra boligsalgsrapporten datert 28.1.19 hitsettes:

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret med datidens byggeskikk og materialvalg. Boligen er fundamentert på en grunnmur av lettklinkerstein. Isolerte yttervegger med stående tømmermanns-kledning. Saltakkkonstruksjon med isolerte A-takstoler. Tilgang via inspeksjonsluker i knevegger. Taket er tekket med pappshingel og har et undertak av taktro. Eldre vindu med 2-lags isolerte glass i trerammer fra forskjellige tidsperioder samt vindu med koblaglass fra byggeåret.

Tomten er en eiet tomt på 798,2 kvm som er felles med den andre seksjonseier og ligger i et relativt plant terreng. Tomten var dekket av snø på befaringstidspunktet. Det er normalt gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Tomten har normalt gode lysforhold og har utsikt i mot omkringliggende eiendommer.

(...)

Boligen fremstår med noen vedlikeholds behov og standard heving. Nåværende eier av boligen har eid boligen siden 2014 og har siden da oppgradert overflater på ett av soverommene. Det som er kjent fra før er at kjøkkeninnredningen ble skiftet ut i 2011/12. Særlige viktige forhold å ta hensyn til ved vurdering av eiendommens tilstand poengteres følgende forhold:

- Det er registrert fukt i undertaket sett i fra knevegger på loftet. Kommer trolig av kondensering på grunn av varmetap i konstruksjonen. Det er også en del istapper hengende ned fra takfoten som også er et symptom på varmetap
- Det mangler bæring av etasjeskillet for ene soverommet i 2 etasjen. Her må det monteres en bæring som tar opp ned-bøying i etasjeskillet ved trappnedgangen fra 2 til 1 etasjen

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr 3 900 000

Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler Kr 1 600 000

Sum teknisk verdi – Tomannsbolig Kr 2 300 000

ROM UNDER TERRENG

Grovkjeller.

(...) Kjeller virket veldig tørr og fin på befaringstidspunktet og det ble ikke registrert noe uvanlig i forhold til denne type kjeller. TG:1

Etasjeskillere og gulv på grunn – TG:3

Kjeller – TGIU.

Kledning TG:2

Isolerte yttervegger med stående tømmermannskledning i all hovedsak fra byggeåret

Vurdering og begrunnelse

Ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler (stedvis)

Tiltak

kledningen må overgå og overflatebehandles. Vær oppmerksom på at kledningen er felles med den andre eieren av boligen.

Grunnmur – Fundamenter TG:1

Ukjent. Det ble ikke foretatt undersøkelser av byggegrunn da dette medfører vesentlig inngrep i terrenget. Fundamenter av betong fra byggeåret.

Vurdering og begrunnelse

Ingen synlige sprekker på den siden av boligen Takstmannen har sjekket og som hører til denne seksjonen. Boligen er fundamentert på en grunnmur av betong.

Vurdering og begrunnelse

Ingen synlige sprekker på den siden av boligen Takstmannen har sjekket og som hører til denne seksjonen. Dreneringen består av grunnmursplast og noen plastrør. Dreneringen er skiftet ut men når er det ingen opplysninger om

Vurdering og begrunnelse

Dreneringen virker og det er ingen symptomer på svikt på befaringstidspunktet.

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Vurdering og begrunnelse

Tomten var tildekket av mye snø på befaringstidspunktet så her fikk ikke Takstmannen sjekket helling på terrenget

Tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2014.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.2.19, og overtatt av kjøper den 8.3.19.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper på flere forhold ved boligen, deriblant kledning, fukt i kjeller med følgeskader og avvik ved grunnmur.

Kjøper engasjerte fagkyndige som la til grunn at det måtte gjøres større tiltak ved kledning, kjeller og mur. Ifølge kjøper utgjorde estimerte utbedringskostnader etter fordeling etter eierbrøk kr 881 403. Det ble i tillegg innhentet pristilbud over arbeidene.

Selskapet engasjerte egen fagkyndig som vurderte skadens årsak og omfang annerledes, og estimerte totale kostnader uten fratrekk for eierbrøk til kr 622 500.

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 selger og selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten, og at det samlede avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 894 903, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, inkludert takseringskostnader.

Selskapet har i hovedsak vist til at opplysningene som ble gitt ved salget tilsa at selger hadde overholdt sin opplysningsplikt, og at det uansett ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og heller ikke etter vesentlighetsbestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har på bakgrunn av dokumentene i saken kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets vurdering. Nemnda finner særlig grunn til å fremheve følgende merknad fra sekretariatet:

Sekretariatet vil påpeke at på bakgrunn av klagen finner vi det noe uklart hvilke mangelsgrunnlag som egentlig anføres i saken, og etter vårt syn er begrunnelsene for at bestemmelsene i avhl. kap. 3 er oppfylt mangelfulle. Vi må også presisere at vår vurdering av saken utelukkende begrenser seg til de dokumentene som er fremlagt for oss. Bevisuenheter vil dermed kunne prege vurderingen i kravstillers disfavør, og dette kan følgelig få betydning for resultatet, ref. alminnelige bevisbyrderegler. Det vises bl.a. til at det er uenheter mellom partene knyttet til faktum, og særlig er avviket i de fagkyndiges vurderinger stort.

Dette er nemnda enig i, og nemnda kan ikke se at brev av 4.1.21 fra kjøpers advokat er egnet til å endre dette synspunktet. Nemnda finner grunn til å tilføye at for spørsmålet om takstansvar og uttalelsen om at kjelleren *"var veldig tørr og fin"*, så kan dette neppe forstås som noe annet enn en situasjonsbetinget vurdering basert på laveste undersøkelsesnivå. Nemnda kan ikke se at takstmannen foretok slike undersøkelser at det var naturlig å tolke dette som en tilsikring av det ikke fantes råteskader eller annen fuktproblematikk.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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