

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-41

21.1.2021

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om byggeår – risikoopplysninger – TG 2 og TG 3 – innvirkning? – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Askøy kommune opplyst oppført i 1966 ble solgt "som den er" for kr 2,44 mill. i 2017. Ved salget ble det blant annet opplyst at boligen var et oppussingsobjekt, og de enkelte bygningsdelene ble i tilstandsrapporten vurdert til TG 2 og TG 3. Kjøper avdekket etter en tid at deler av boligen var eldre enn opplyst, og reklamerte over forholdet. Det ble anført at det var gitt en uriktig opplysning, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet bestred at den uriktige opplysningen hadde virket inn på avtalen. Det ble også bestridt at det forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 211 338, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om byggeåret, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Askøy kommune opplyst oppført i 1966.

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

Sjarmerende enebolig med stor solrik tomt. Oppussingsobjekt.

BEBYGGELSEN

Bygningen er iht. tilstandsrapport oppført i tre. Fundamentert på fjell og sprengt stein. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk med isolasjon, plater og kledning. Ytterkledning av noe stående kledning og noe liggende kledning som er malt. Plassbygget takkonstruksjon med saltak. Takoverbygg på ytterdør. Taket er tekket med betongtakstein.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen som følger vedlagt. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder TG3 på følgende punkter; Kryp kjeller, bad med kort gjenværende brukstid, noe råteskader observert på kledning, altandør mot øst har råteskader og noe råte observert på uthus. Ellers har boligen TG2 på resterende punkter grunnet alder og kort gjenværende brukstid.

Tilstandsrapporten følger vedlagt. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

STANDARD

Sjarmerende enebolig med behov for oppussing som ligger flott til på en høyde.

(...)

Boligen har behov for oppgradering og interessenter må sette seg inn i tilstandsrapporten som ligger vedlagt.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

En eldre enebolig oppført i 1966 (...).

Boligen har vært bebodd like til den senere tid.

Boligen har soverom på loftet og stue kjøkken og bad på hovedplan.

Boligen må betegnes som ett restaurerings objekt, og mye må gjøres med boligen for å få den i den stand dagens standard forventer.

(...)

Boligen er oppført i en tid da kravene til materialvalg og utførelse var forskjellig fra i dag.

Det kan derfor være partier som er mindre lyd og varmeisolert enn hva som er normalt i dagens boliger.

Boligen er greit vedlikeholdt.

Utvendige og innvendige overflater er noe slitt.

Det må påregnes noe vedlikehold /oppjustering for å oppnå dagens standard.

I tilstandsrapporten ble grunn og fundamenter, drenering, veggkonstruksjon og utvendige fasader, vinduer og dører, ytterdører og porter, takkonstruksjon, takteking, renner/nedløp/beslag, og etasjeskillere vurdert til TG 2. Det ble bl.a. opplyst at grunnmur var av enkel standard oppført delvis av naturstein og delvis av betong, og om enkelte råteskader i kledning (TG 3). Badet ble gitt TG 3 og TG 2, og krypkjeller ble gitt TG 3 med opplysning om at den var enkelt utført, og burde undersøkes nærmere.

I selgers egenerklæring fremgikk det at byggeåret var 1966, og at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1976. Det var krysset av for salg ved dødsbo/fullmakt. Det ble krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var innredet, bruksendret eller bygget ut etter opprinnelig oppføringsår.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 440 000 ved kjøpekontrakt datert 28.6.17, og overtatt av kjøper den 24.7.17.

Kjøper har opplyst at hun etter overtakelsen igangsatte umiddelbare oppussinger som pågikk frem til kjøper flyttet inn i desember 2018.

Etter innflyttingen kjente kjøper en lukt i boligen som kjøper meldte inn til sitt bygningsforsikringsselskap. Ifølge kjøper kommenterte en takstmannen under sin befarings at det ikke var samsvar mellom materialer som var brukt i bæringen på badet og oppgitt byggeår. Videre skal takstmannen ha fortalt at bjelkene var gamle og uten bæring, og at boligen sannsynligvis opprinnelig var en gammel hytte som var blitt bygget på.

Kjøper reklamerte til selskapet over feil byggeår den 18.6.19.

Etter uttalelsen fra takstmann foretok kjøper flere undersøkelser. Kjøper har i den forbindelse lagt frem grunnboksblad over den aktuelle eiendommen, hvor det fremgikk at eiendommen ble skilt ut i 1943, og at daværende eier tok opp lån i 1947 med pant i eiendommen. Kjøper har også lagt frem historiske flyfoto av eiendommen. Flyfoto fra 1951 viste at det allerede i 1951 var bebyggelse på eiendommen.

Det ble også lagt frem en søknad om byggetillatelse fra 1966 som viste at boligen opprinnelig var en hytte hvor det ble søkt om å oppføre et tilbygg på 24 kvm.

Kjøper har fremlagt reklamasjonsrapport av 15.10.19:

SAMMENDRAG

Enebolig som er oppgitt bygget i 1966, men nå viser seg er bygget før 1951 og antar 1947. Det er fremlagt flyfoto fra 1951 der boligen er oppført. Eiendommen er etablert i 22.05.1943, dette ifølge grunnboken.

(...)

Byggeår

Beskrivelse

I prospekt og takst er det oppgitt byggeår til 1966, men ut fra det vi nå kjenner til er byggeår 1947. Bygg rett etter krigen ble ofte bygget opp av restmaterialer og hadde ofte dårlige kvalitet enn det boliger fra 1966 ble utført med. Her er det påvist mye bruk av restmaterialer og planker av variable kvaliteter brukt.

Ut fra en normal levetid vil en feil med 19 år ha en betydelig innvirkning på den forventede levetid ut fra levetidstabellen.

Det er forsiktig vurdert til ca 1 % per år på den bærende konstruksjon som er vurdert til å være ca 30 % av hele kjøpesum. I tillegg er det satt en skjønnsmessig verdi på reduserte kvaliteter på brukte materialer i 1947 kontra 1966.

Takstmannen vurderte kr 200 000 som verdi for redusert levetid og redusert verdi i forskjell på byggetid.

Kjøper har anført at det ble gitt uriktige opplysninger om byggeåret og at den uriktige opplysningen hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Kjøper anførte i alle tilfeller at den uriktige opplysningen om feil byggeår medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for boligens verdiminus på kr 200 000, samt utgifter til sakkyndig bistand på kr 11 338. Kjøper har også krevd forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at den uriktige opplysningen om byggeåret ikke hadde virket inn på avtalen. Det forelå dermed ingen mangel, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne etter en samlet helhetsvurdering ikke se at innvirkningsvilkåret var oppfylt, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet uriktig opplysning om boligens byggeår. Boligen var ved salget opplyst oppført i 1966, mens kjøper etter overtakelse av boligen anfører at det er sannsynliggjort at deler av boligen er oppført 1947-1951.

Nemnda er enig med kjøper i at det er sannsynliggjort at deler av boligen er oppført i tidsrommet 1947-1951, og at det på dette punktet er gitt en uriktig opplysning. Det vises særlig til reklamasjonsrapport av 15.10.19, hvor det fremgår at det er fremlagt foto fra 1951 som viser at deler av boligen er oppført på dette tidspunktet. Spørsmålet er om en kan gå ut fra at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette etter å ha redegjort for relevant retts- og nemndspraksis:

Dommene og avgjørelsene fra FinKN viser at opplysninger om uriktig byggeår eller uriktige opplysninger om alder på bygningsdeler ikke nødvendigvis innebærer at den uriktige opplysningen har virket inn på kjøpsavtalen. Vurderingen vil være konkret i hver enkelt sak, hvor blant annet risikoopplysninger vil spille inn.

I nærværende sak er eiendommen solgt med opplysninger om byggeår som viser seg å være 15-19 år eldre enn deler av bygget. Vi er enig med kjøper i at alder generelt vil være av interesse for den gjengse kjøper.

Sekretariatet antar det også vil være av interesse for den gjengse kjøper å få opplyst at deler av boligen opprinnelig er bygget som hytte. En fritidseiendom vil ofte være mindre solid bygd enn en ordinær bolig. Dette er forhold som trekker i retning av at innvirkningskriteriet er oppfylt.

På den andre siden er boligen solgt som et oppussingsobjekt og via fullmektig. Tilstandsrapporten angir gjennomgående de ulike bygningsdelene med tilstandsgrad 2 og 3. Det er ikke opplyst om at det er foretatt utbedringer av bærende konstruksjoner etter byggeåret, som uansett var over 50 år på salgstidspunktet. Kryp kjelleren er angitt med TG 3 med opplysninger om oppbygning og at den bør undersøkes nærmere.

Etter en samlet helhetsvurdering og under tvil, kan ikke sekretariatet se at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Vi har særlig vektlagt at boligen ble solgt som et oppussingsobjekt, omfattende risikoopplysninger om de ulike bygningsdelene, samt at boligen uansett var mer enn 50 år på salgstidspunktet. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda har i likhet med sekretariatet funnet saken vanskelig, og har under tvil kommet til at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Nemnda slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets begrunnelse. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-8, slik nemnda ser det.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, kan ikke nemnda se at boligen etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det er de mer åpenbare misforhold avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte kjøper mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt vesentlig misforhold i denne saken. Det vises også på dette punktet til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen oppfatning av sakens materielle spørsmål. Nemnda vil særlig bemerke at det ved salget var gitt flere risikoopplysninger. Boligen, som var solgt ved fullmektig, var presentert som et oppussingsobjekt/restaureringsobjekt. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var de ulike bygningsdelene gjennomgående gitt tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Roy Johansen (selskapsrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).