

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-76

1.2.2021

Protector Forsikring ASA

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

Fler Flere forhold – forventning om nyere bad? – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En halvpart av en tomannsbolig oppført i 1975 i Moskenes kommune ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill., og overtatt av kjøper den 15.1.19. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst "2015/nytt bad", mens det i selgers egenerklæringsskjema ble opplyst at arbeidene som var gjort på badet de siste 10 år var "Nye plater på vegger". Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved ildsted, hull i vindu, manglende laminatgulv under skap, feil ved el-anlegg og ved badet. Kjøper mente at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at det samlede avviket utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det verken forelå en opplysningssvikt eller et vesentlig avvik fra det forventbare. Nemnda kom til at boligen ikke hadde noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 234 022 og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, bad, ildsted, hull i vindu, og manglende gulv under skap, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig i Moskenes kommune opprinnelig oppført i 1975.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Standard

Innholdsrik og praktisk bolig med alt på en flate. Innvendig standard i boligen er normal. Noe bruksslitasje og noe umoderne. Noe oppgradering og modernisering til dagens standard.

(...)

Byggemåte

Opprinnelig bygd i ca 1975 som barnehage, senere ombygget til bolig i ca 2000.

(...)

Verdi- og lånetakst

Taksten er avholdt den 01.02.2017 av takstmann M. Da taksten er eldre enn 6 mnd er den teknisk sett utdatert.

I verdi- og lånetakst utarbeidet av takstmann M. datert 1.2.17 fremgikk bl.a. følgende:

Bygningen som opprinnelig er av noe eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Generelt utsatte punkter er drenering, membraner i våtrom, utvendige vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og himlinger/tak. Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre hus er bygget i henhold til datidens krav og byggeskikk, ikke etter de krav

som gjelder idag. Endring i bruk kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring. De bygningsmessige konstruksjoner virker ok utført i henhold til byggeskikken på den tiden bygningen opprinnelig ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da dette bygget opprinnelig ble satt opp.

(...)

Eldre bygning som opprinnelig er solid og fagmessig bygget. De bygningsmessige konstruksjoner virker ok utført i henhold til byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskrifter til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble satt opp. Vert.delt bolig som er ombygget fra bamehag til bolig i 2000.

Generelt behov for modernisering.

(...)

Trevinduer med isolerglass.

Påkostninger:

1 vindu nylig skiftet, forøvrig vinduer fra byggeår.

(...)

Baderom med baderomsplater vegger, belegg gulv, takessplater himling. Boblebadekar, servant i benk 60, wc, speil, lyslist, vifte. Vaskerom med malte plater vegger, belegg gulv, takessplater himling. Vaskekum, opplegg vaskemaskin, v.v.bercder 200 liter - noe eldre årgang.

Påkostninger:

2015/Nytt bad.

(...)

El-opplegg fra byggeår med diverse oppgraderinger. El-skap med skr.sikringer.

(...)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg): Vertikaldelt 2-m.bolig 2 980 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler. tilst.svekkelser, gjenst. arbeider); 1 280 000

I selgers egenerklæringsskjema datert 19.8.18 oppga selger å ha eid og bodd i boligen siden 2003. På spørsmål i egenerklæringens pkt. 1.1 om kjennskap til om det var utført *"arbeid eller oppussing av bad/våtrom siste 10 år"* hadde selger svart *"ja"*, og bemerket:

Nye plater på vegger

(...)

Utført av (navn)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.12.18, og overtatt av kjøper den 15.1.19.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved ildsted, hull i stuevindu, manglende gulv under kjøleskap, manglende gulv på soverom under skap, feil ved el-anlegg og avvik ved baderom.

Kjøper engasjerte L. AS som dokumenterte avvikene og la til grunn nødvendige utbedringskostnader på kr 152 190 inkl. mva. Kjøper engasjerte også M. AS som skisserte noe større tiltak og kostnader knyttet til baderommet.

Selger har vist til at manglende gulvplate på soverommet var synlig, og for øvrig ble kjennskap til de anførte forholdene bestridt.

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 det ikke var opplyst om forholdene ved salget, og at det samlede avviket var så upåregnelig at det forelå et vesentlig avvik.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 234 022, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2. Av beløpet utgjorde kr 179 584 utbedringskostnader, kr 41 012 advokat- og sakkyndigkostnader, og resterende renter.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Det ble ikke funnet tilstrekkelige holdepunkter for at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og alle forhold tatt i betraktning ble det uansett funnet lite sannsynlig at en ev. opplysningssvikt ville hatt betydning for kjøpsavtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd. Sett i lys av opplysningene i egenerklæringsskjemaet og hvordan badet fremsto visuelt måtte kjøper påregne et eldre bad med utbedringsbehov på kort sikt. Det samlede avviket ble dermed heller ikke ansett å utgjøre et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet avvik ved ildsted, hull i vindu, manglende gulv under kjøleskap og ett skap på soverommet, feil ved det elektriske anlegget og avvik ved baderommet.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og fra sekretariatets vurdering siteres:

Slik vi forstår selskapets tilbakemeldinger så har selger i all hovedsak bestridt kjennskap til de anførte forholdene, og at det er utført arbeider på bygningsdelene saken gjelder. Det vises i all hovedsak til selskapets videreformidling av selgers kommentarer i klagesvaret, der det eneste punktet som ikke imøtegås er manglende gulvplate på soverommet. Etter en konkret vurdering kan vi ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selgers tilbakemeldinger i saken er uriktige. Det må påpekes at sekretariatets vurdering utelukkende begrenser seg til de skriftlige dokumentene som er forelagt oss. Derfor følger det av Finansklagenemndas praksis at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" for at vi kan legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel etter avhl. § 3-7 første pkt. Se til sml. FinKN 2017-773 og FinKN 2014-304 mv. Kjøpers bevisbyrde er følgelig ikke oppfylt.

Når det gjelder manglende gulv under et tidligere skap på soverommet så kan ikke nødvendigvis kjøper bli møtt med at forholdet var synlig, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Imidlertid har vi funnet å vektlegge at gulvet må antas å være av eldre dato med ukjent standard og påregnelig oppgraderingsbehov, samt at betydningen av avviket må anses å være av begrenset karakter både bruksmessig og økonomisk. Vi finner det dermed lite sannsynlig at fullstendige opplysninger på dette punktet ville hatt betydning for avtalens innhold, jf. avhl. § 3-7 andre pkt.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse, og kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers klage til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

I verdi- og lånetaksten datert 1.2.17 under punktet "*Innredning og garnityr for våtrom*" er det opplyst følgende etter en opplisting av hvilke materialer som er benyttet på tak, gulv og vegger mm. på våtrommet: "*Påkostninger: 2015/Nytt bad*". Badets alder er ikke omtalt i salgsprospektet, og det er heller ikke opplyst om arbeider på badet etter boligens oppføringsår (omkring 1975). Det er i prospektet opplyst at verdi- og lånetaksten er eldre enn seks måneder og at den av denne

grunn er "*teknisk sett utdatert*". I selgers egenerklæringsskjema datert 19.8.18 er det under punkt 1.1 med spørsmål om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom de siste 10 årene, opplyst at det er "*Nye plater på vegger*". I punkt 1.2 er det krysset av for at arbeidene er utført av en faglært person og en navngitt privatperson er oppgitt. Det er videre i punkt 1.3 krysset av for at det ikke foreligger dokumentasjon på disse arbeidene.

Nemnda bemerker at det er klart uheldig at det i verdi- og lånetaksten er opplyst at boligen har nytt bad fra 2015. Isolert sett er dette en uriktig opplysning. Nemnda kan imidlertid ikke se at denne uriktige opplysningen kan ha innvirket på avtalen, og har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda har i sin vurdering lagt avgjørende vekt på at kjøper ut fra det totale opplysningsbildet i saken, etter nemndas skjønn ikke hadde en forventning om et totalrenovert eller nytt bad fra 2015. I selgers egenerklæringsskjema er det opplyst at det er lagt nye plater på veggene på badet, noe nemnda ut fra de foreliggende opplysningene legger til grunn er korrekt, men det er ikke opplyst at det er gjort andre arbeider på baderommet de siste 10 årene. Slik nemnda ser det, gir heller ikke opplysningene i salgsprospektet grunnlag for en forventning om at det er gjort arbeider på badet i nyere tid ut over at veggplatene er skiftet slik det fremgår av egenerklæringsskjemaet. For nemndas medlem *Klefstad*, har vurderingen budt på tvil.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Slik saken er forelagt nemnda, legges det til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, siteres fra sekretariatets vurdering:

Avgjørende i denne saken er imidlertid om det foreligger tunge kvalitative momenter som likevel tilsier at vesentlighetsterskelen ikke er oppfylt. I vurderingen står det sentralt hvor påregnelig et skadeomfang og oppgraderingsbehov må ha fremstått på salgstidspunktet.

Sekretariatet vil vise til at det ved salget uttrykkelig ble opplyst om at boligen hadde behov for modernisering. Videre ble det opplyst om få oppgraderinger av bygningsdelene siden byggeår. På denne bakgrunn måtte det tas høyde for til dels omfattende arbeider og kostnader til påregnelige vedlikeholdstiltak. At dette måtte forventes underbygges av at det i takstmannens verdibergening var kalkulert inn et betydelig fradrag som en følge av vedlikeholdsmangler m.m. Videre var det kun utarbeidet en enkel verditakst ved salget. Dette er ingen byggteknisk gjennomgang, og det måtte dermed forventes feil som ellers ville blitt opplyst om ved en tilstandsrapport.

Endelig kan vi ikke se at kjøper kunne forvente et nyere bad slik som anført. Det ble riktignok opplyst om dette i verditaksten, men samtidig hadde selger konkretisert nærmere i egenerklæringsskjemaet hvilke arbeider som faktisk ble utført. At badet ikke var av nyere dato underbygges av hvordan det fremstår visuelt. Kjøpers forventninger vil bero på en vurdering av det samlede opplysningsbildet som forelå ved salget. Opplysningene i salgsoppgaven lest i sammenheng, sett opp mot hvordan badet fremsto på visning, så måtte kjøper også på dette punktet påregne oppgraderingsbehov på kort sikt.

Sekretariatet vil påpeke at avhl. § 3-9 andre pkt. er forbehold de utvilsomme avvik fra forventbar stand. Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at det er dokumentert et markant avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente.

Nemnda slutter seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).