

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-81

1.2.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Småbruk – opplyst om egeninnsats – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Et småbruk oppført i 1950 i Nes kommune ble solgt "som den er" for kr 4 mill., og overtatt av kjøper den 2.10.16. Ved salget ble det bl.a. opplyst at eiendommen bar preg av "*elde og vedlikeholdsetterslep*" og at det var gjort moderniseringsarbeider ved dugnad og egeninnsats. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold ved boligen, deriblant ufagmessig røropplegg, fuktskader, rotter, el-feil, og mangelfull isolasjon. I FinKN 2019-378 kom nemnda til at kjøper hadde reklamert for sent for flere av forholdene. Kjøper fastholdt senere kravet og påberopte ytterligere avvik. Kjøper mente at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at det samlede avviket var vesentlig. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til de omfattende risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, krav om erstatning for påløpte advokat- og fagkyndigkostnader, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ufagmessig røropplegg, fukt/råte på kjøkken, mangelfull utlufing på bad, rotter, el-feil, avvik ved varmepumpe og mangelfullt isolert himling, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler et småbruk opprinnelig oppført i 1950. I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, verdi- og lånetakst og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Eiendommen består av flere separate bygninger og uthus, herav: Våningshus, gjesthus/verksted, gjestehus/stabbur, låve/stall, uthus/grillhytte og dobbelgarasje samt hønsehus og flere uthus/skur for hester/dyr. Våningshus har en enkel original standard og er å anse som et moderniseringsobjekt.

Boligen bære preg av elde og vedlikeholdsetterslep. 2.etasje er imidlertid rehabilitert og modernisert i 2008. Stabbur/gjestehus er av eldre dato men ominnredet og modernisert i 2010. Dobbeltgarasje er oppført i 2007 med normalt god standard. Uthus/verksted er oppført i 2014/2015 hvor det gjenstår noe utvendig og innvendige arbeider. Låve/stall er av eldre dato og fremstår som vedlikeholdt men med noe utvendig vedlikeholdsetterslep. Øvrige bygninger som hønsehus og uthus/skur er ikke ytterligere vurdert. Eiendommen fremstår som innholdsrik med godt potensiale for utnyttelse av bygningsmassen.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett, drenering/fuktbeskyttelse av kjellervegger og kapillært sug fra grunnen. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygninger vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Eldre våningshus fra 1950 over 2 etasjeplan samt kjeller, oppført i mur/betong og trekonstruksjoner. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, og bærer preg av vedlikeholdsetterslep.

GRUNNMUR/FUNDAMENTER/DRENERING: Fundamentert med murverkskonstruksjon til antatt faste masser. Det bemerkes at rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Drenering og utvendig fuktsikring antas å være fra byggeår. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Utvendig mur er pusset.

FRITTBÆRENDE DEKKER: Etasjeskillere i trekonstruksjoner/trebjelkelag. Knirk i gulv samt synlige skjevheter. Isolasjonsprinsipp fra byggeår.

YTTERVEGG: Grunnmur i lettklinker og gråstein/murverk. Yttervegger i tømmerkonstruksjoner samt noe reis- og bindingsverk. Utvendig stående og liggende trepanel. Isolasjonsprinsipp fra byggeår.

TAKKONSTRUKSJON: Saltak takkonstruksjon teknet med takshingel. Taket er kun besikket fra bakkenivå.

VINDUER: Dels vinduer med isolerglass av ulik årgang og dels originale vinduer med doble glass.

YTTERDØR/TERRASSEDØR: Sortlakkert ytterdør med glassfelt fra 2004. Synlig slitasje utvendig.

TERRASSE/MARKTERRASSE: Østvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 49 m². Levegger og rekkverk i trekonstruksjon. Takoverbygget inngangsparti med tremmegulv og trapp i impregnerte trekonstruksjoner.

PIPE/PIPELØP: Murt teglsteinspipe. Peis/vedovn i kjøkken og stue.

GULV: 1.etasje: Hovedsakelig vinylbelegg og laminatgulv. 2.etasje: Hovedsakelig vinylbelegg, laminatgulv og parkettgulv. Keramiske fliser med gulvvarme på bad/wc.

VEGGER: Innvendige veggoverflater består i det vesentligste av malte flater og malt trepanel.

HIMLING: Himlinger består av malte flater, malt og lakkert trepanel samt takess. Downlights i himling på soverom og bad/wc i 2.etasje.

INNERDØRER: 1.etasje: Hvite profilerte innerdører. 2.etasje: Glassdør og finerte innerdører.

INNVENDIG TRAPP: Innvendig trapp i trekonstruksjoner. Noe bratt trapp og lav takhøyde ned til kjeller.

SANITÆRINSTALLASJONER: Bad/wc fra 2008 med flislagt gulv og varmekabler samt downlights i himling. Inneholder vegghengt wc, massasjekar med termostattyrt blandebatteri og dusjarmatur, servantinnredning med porselenservant og ettgrens servantarmatur, samt opplegg og plass for vaskemaskin. Sideskap med glassfronter og speil med downlights/belysning i sokkellist.

KJØKKEN: Kjøkkeninnredning med hvite slette skapfronter og heltre benkeplate med kompositt oppvask- og skyllekum. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Flislagt mellom benkeskap og overskap en side, samt benkebelysning. Avtrekksventilator med direkte utluft. Romslig kjøkken med god plass til spisegruppe. Delvis åpen kjøkkenløsning mot stue. Peis/vedovn på kjøkkenet. Kjøkkeninnredning er av eldre årgang, enkelte løse fronter og bruksslitasje.

PEIS/ILDSTED: Peis/vedovn i kjøkken og stue 1.etasje.

FAST INVENTAR: Kjøkkeninnredning, baderomsinnredning og garderobeskap på soverom.

VVS-INSTALLASJONER: Sentralstøvsuger. Tidligere 600 liter oljetank gravd ut og fjernet. 200 liter varmtvannsbereder fra 1996 plassert i kjeller.

LUFTBEHANDLING: Naturlig oppdriftsventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i vinduer. Avtrekk fra kjøkken og våtrom.

OPPVARMING: Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe i 1.- og 2.etasje samt varmekabler på bad/wc i 2.etasje. Forøvrig vedfyring med peis/vedovn i kjøkken og stue i 1.etasje.

ELKRAFT: EL-skap med automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

Isolert dobbelgarasje med støpt såle i betong. Yttervegg i trebindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon teknet med takstein. 2 x leddporter, sidedør og vindu. Forøvrig strøm og belysning. Eget EL-skap med 32 amp. hovedsikring og automatsikringer til fordelingskurser.

Teknisk verdi bygninger – Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som nybygg) kr 2 766 896

(...)

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) kr 1 150 000

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd eiendommen siden 2005. I skjemaets pkt. 1 på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, svarte selger "ja", og opplyste:

Lekkasje på pex til bad i 2. etasje, feil skal være utbedret.

I skjemaets pkt. 2. på spørsmål om det var utført arbeid på bad/våtrom hadde selger svart "ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", og bemerket:

Bad i 2. etasje, ble bygget av faglært rørlegger og undertegnede, men privat da det er en venn av familien. Ble bygget i 2009 ca.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til bl.a. skjeve gulv, oppga selger:

hele første etasje trenger oppgradering, nivå forskjeller på gulv i 1 etasje, tydelig skjeivheter rundt om i 1 etasje.

I skjemaets pkt. 10 ble det bl.a. opplyst "terrasse og garasje er bygget med egeninnsats". I skjemaets pkt. 11 på spørsmål om kjennskap til arbeid ved el-anlegget, hadde selger svart "ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", og bemerket:

(...) elektro har installert all elektriske i hus, garasje og stall. Stabbur, verksted, grillhytte er egeninnsats.

Hele 2 etasje er nytt fra 2009 ca. garasje er nytt el 2009, stall er der lagt opp 1 ny kurs 2009.

Foreligger det samsvarserklæring (...) "Ja. på bad i 2 etasje og garasjen".

I skjemaets pkt. 13 på spørsmål om kjennskap til om "ufaglærte har utført arbeid som normalt utføres av faglærte personer" hadde selger svart "ja", og bemerket:

Alle nyere bygninger er utført av egeninnsats.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.9.16, og overtatt av kjøper den 2.10.16.

Kjøper fremsatte den 14.10.16 reklamasjon over påståtte mangler ved eiendommen, deriblant lufting. Senere mottok kjøper en tilsynsrapport fra H. og det ble reklamert 7.11.16, og forholdet ble senere utbedret i regi selger. Den 14.2.17 ble det reklamert over rotter på eiendommen. Ifølge fremlagt dokumentasjon skal det i forkant av kjøpet ha blitt oppdaget noe spor etter rotter.

Kjøper engasjerte takstmann O. som i rapport av 13.2.17 oppga omfattende avvik ved bad, røropplegg og isolering av himling i 2. etasje. I FinKN 2019-378 ble det lagt til grunn at avvik i tilknytning til bad og isolering var påreklamert for sent etter avhl. § 4-19, og dermed at krav for disse forholdene ikke kunne gjøres gjeldende.

Kjøper har også reklamert over ytterligere el-feil, fuktskader på kjøkken, og feil ved varmepumpe. Det ble innhentet omfattende og sprikende dokumentasjon over nødvendige kostnader til utbedring.

R. Elektro mente at utbedring av el-feilene ville koste kr 205 775, mens L. Elektro la til grunn kr 829 062, og takstmann T. estimerte kr 177 656. Kjøper viste til at det måtte gjøres snekkerarbeider i tilknytning til utbedring av el-feilene, og det ble bl.a. vist til rapportene som estimerte dette til hhv. kr 80 000, kr 60 000 og kr 28 400.

Kjøper fremla tre fagkyndigvurderinger av røropplegget som alle hadde ulik oppfatning av nødvendige utbedringskostnader – hhv. kr 156 250, kr 250 000 og kr 169 678.

Tilsvarende ble kostnadene til fuktskader på kjøkkenet vurdert til hhv. Kr 45 000, kr 58 000, og kr 85 000. Etterisolering av himling ble vurdert til hhv. kr 2 500 og kr 70 000, mens rotteskadene ble vurdert til hhv. kr 24 750, kr 30 000, og kr 50 000.

Ifølge selskapet var selger ukjent med de påreklamerte forholdene, og det ble bl.a. vist til omfattende opplysninger om egeninnsats fra selgers side.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at selger hadde tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger, og at det samlede avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning utmålt etter nemndas skjønn, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har anført at flere forhold falt utenfor forsikringsdekningen, at det var reklamert for sent, og at det på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet uansett ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-19.

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

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet ufagmessig røropplegg på bad, fukt/råte på kjøkken, mangelfull utlufting på bad, feil/udokumentert legging av varmekabler på bad, rotter, feil ved det elektriske anlegget, avvik ved varmepumpe og mangelfullt isolert himling i 2. etasje på et småbruk oppført i 1950.

Kjøper har tidligere brakt enkelte forhold i saken inn for Finansklagenemnda. I FinKN 2019-378 fant nemnda at det var reklamert for sent over avvik knyttet til bad og isolering, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda fant i nevnte avgjørelse ikke grunnlag for at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse.

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken etter kjøpers andre klage til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Etter en gjennomgang av saken kan vi ikke se at anførslene kan føre frem. Det er ikke fremlagt noe nærmere begrunnelse fra kjøpers side som er egnet til å sannsynliggjøre en opplysningssvikt (...). Det vises for øvrig til selgers forklaringer som er videreformidlet av selskapet. Som kjent er vår behandling av saken utelukkende basert på den skriftlige dokumentasjonen som er forelagt oss, med de begrensninger dette får for vurderingen. Derfor følger det av nemndas tidligere praksis at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" for at vi ved skriftlig saksbehandling kan legge til grunn en opplysningssvikt, jf. bl.a. FinKN 2014-304 og FinKN 2017-773. Et slikt utgangspunkt gjør seg særlig gjeldende når selger har bestridt kjennskap til de anførte forholdene. Som nevnt er det ikke gitt noen nærmere begrunnelse fra kjøpers side som er egnet til å sannsynliggjøre anførslene. Vi kan dermed ikke legge til grunn en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 første pkt.

Vi finner for øvrig ikke grunn til å gå nærmere inn på en vurdering av om opplysninger om privat faglært arbeid er misvisende eller uriktig etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, da dette ikke vil få betydning for resultatet, jf. avhl. § 4-19.

Nemnda er enig i dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 eller § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Vedrørende bestemmelsens kvantitative side vil avviket i prosent av kjøpesummen være relevant. Reelle kostnader ved utbedring er i denne saken uklart, og det er fremlagt sprikende dokumentasjon på dette punktet. Etter retts- og nemndspraksis skal den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden legges til grunn i mangelsvurderingen. Kjøper som kravstiller har bevisbyrden, og dermed også tvilsrisikoen for det anførte faktum. Vesentlighetsvurderingen er imidlertid en helhetsvurdering, der prosentberegninger ikke er annet enn et moment i vurderingen. Etter vårt syn vil ikke avvikets kvantitative størrelse være av utslagsgivende betydning for resultatet, slik at vi ikke går nærmere inn på dette.

Avgjørende er etter vårt syn bestemmelsens kvalitative side, og dermed hvor påregnelig et skadeforløp som er avdekket i saken måtte fremstå på salgstidspunktet.

I vurderingen har vi vektlagt de omfattende risikoopplysningene som ble kommunisert ved salget, samt opplyste og påregnelige arbeider.

Det vises bl.a. til at det allerede i prospektet ble opplyst at våningshuset var av eldre dato som "bærer preg av vedlikeholdsetterslep" og at det måtte påregnes "oppussing og modernisering". Tilsvarende fremgikk av verditaksten. Det forelå heller ingen byggteknisk vurdering av eiendommen ved salget, slik at større skader og vedlikeholdsbehov ikke kunne utelukkes ved nærmere undersøkelser. Det ble imidlertid gitt varsel om betydelige påregnelige kostnader til oppgradering som følge av utidsmessighet og vedlikeholdsmangler, ref. verditakstens beregning av teknisk verdi. Videre var det i forkant av salget kommunisert forhold knyttet til skadedyr.

Ved salget ble det opplyst at 2. etasje var modernisert i 2008, men ifølge egenerklæringsskjemaet var arbeidene langt på vei gjort på dugnad eller egeninnsats. Etter retts- og nemndspraksis er det lagt til grunn at opplysninger om egeninnsats innebærer en betydelig risiko for avvik ved fagmessigheten av arbeidene. At det nå nettopp avdekkes ufagmessigheter og feil med et betydelig utbedringsbehov, kan dermed ikke anses helt upåregnelig opplysningsbildet tatt i betraktning.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Det er de mer åpenbare misforholdene avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte kjøper mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt vesentlig misforhold i denne saken. Nemnda vil særlig bemerke at det ved salget var gitt flere risikoopplysninger, og blant annet våningshuset var presentert som et moderniseringsobjekt. Det var opplyst om ufaglærte arbeider/egeninnsats på blant annet badet, noe som innebærer at det hefter usikkerhet ved fagmessigheten av arbeidene. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen oppfatning av sakens materielle spørsmål.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).