

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-151

14.2.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Skjeggkre – feil ved el-anlegg – avvik fra byggetillatelse – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Grimstad oppført i 1870, og ombygget/renovert i 1995, ble solgt "som den er" for kr 3,35 mill., og overtatt av kjøper den 4.9.20. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved el-anlegget, skjeggkre, taklekkasje, og avvik ved utførelsen fra byggetegningene til garasjen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten og at det samlet sett forelå et vesentlig avvik. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at de anførte forholdene var ukjente for selger, og at det uansett ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at feil ved garasjen og el-anlegget utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 530 178, krav om erstatning kr 145 002, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, feil ved el-anlegg, avvik fra byggetillatelsen til garasjen, og taklekkasje ved tilbygg, avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Grimstad oppført i 1870, som ble tilbygd og renovert i 1995.

I forkant av salget ble kjøper bl.a. forelagt tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Enebolig bygd i 1870. Boligen ble tilbygd og renovert i 1995. Boligen er oppført i trekonstruksjon og tømmer på grunnmur. Følgende momenter antas å ha størst betydning:

- Boligen fremtrer i god teknisk stand.
- Konstaterte tilstandsvekkelser ved boligen er forventet i forhold til boligens alder, vedlikehold og bruk.
- Men man skal være oppmerksom på at originaldelen av boligen og flere bygningsdeler er av eldre dato.

Drenering

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet langs utvendig grunnmur på tilbygg. Langs utvendig grunnmur på tilbygg er det synlig toppen av grunnmursplate/fuksikring. TG:1

Langs utvendig grunnmur på original del av bolig er det trolig kun naturlig drenering til terreng. TG:2

Takkonstruksjon på originaldelen

Takkonstruksjon på original delen har avvik/skjevheter. Boligen har igjen kledde skråhimlinger/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon og undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Takkonstruksjon har stedvis luftespalter i gesimser, hvordan takkonstruksjon ellers har utlufing er ukjent. TG:2

Takkonstruksjon på tilbygg

Boligen har igjen kledde skråhimlinger/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon og undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Takkonstruksjon har stedvis luftespalter i gesimser, hvordan takkonstruksjon ellers har utlufting er ukjent. TG:1

Betongtakstein og eldre tegltakstein som takteking

Vurdering av takteking er foretatt fra bakkenivå. Betongtakstein har normal slitasje. Tegltakstein har slitasje. TG:2.

Grunnen i krypkjeller er støpt. Krypkjeller har lufterventiler i grunnmur og lufterventil i eldre plassbygd dør. Ved bruk av fuktindikatoren på innvendig grunnmur og støpt gulv ble det påvist utslag som antyder fukt. Ved fuktmåling med pigger i treverk mot gulv ble det målt fukt. Ved fuktmåling med pigger i treverk i himling ble det ikke målt fukt. I gammelt treverk i krypkjeller er det spor etter skadedyr/borebille. Kan være angrep av borebille i eldre trekonstruksjoner andre steder. Generelt er krypkjellere en konstruksjon som ofte er utsatt for fukt og kondens.

Garasje er ok, men snekkerarbeider er ikke ferdigstilt. Garasjedør er av eldre dato og har noe slitasje.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bodd i boligen siden 2014. Selger opplyste bl.a. at det hadde vært mus i boligen, at garasje var nyoppført i 2019 ved egeninnsats, og at det var gjort enkelte arbeider ved el-anlegget av faglærte. På spørsmål om kjennskap til skjeggkre var det krysset av "nei".

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3 350 000 ved kjøpekontrakt datert 30.1.20, og overtatt av kjøper den 4.9.20.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over skjeggkre, feil ved el-anlegg, avvik ved oppføringen av garasjen sammenholdt med godkjenning, og taklekkasje ved tilbygget.

I rapport av 22.10.20 la Pelias til grunn en betydelig skjeggkrepopulasjon med felleindeks på Fi 66. Nødvendige tiltak ble estimert til ca. kr 34 750, og det ble vist til at dette ville "*redusere bestanden betraktelig*". Kjøper gjennomførte sanering som ifølge fremlagte fakturaer av 28.9.20 og 19.10.20 kostet kr 29 687. Selskapet la frem en uttalelse fra Anticimex som la til grunn at nødvendig sanering ville ligge i sjiktet kr 10-15 000 eks. mva.

I rapport av 9.1.21 fra takstfirma M. ble det lagt til grunn at det var nødvendig med fuktsikringstiltak til kr 95 950 og at skjeggkre ville medføre en verdiforringelse i sjiktet 5-10 % av kjøpesummen. Det ble også angitt en kostnad på kr 5 000 for utbedring av dampsperre grunnet skader etter tidligere spotter. M. estimerte også ulike forslag til utbedring og antatt verdireduksjon ved avvik mellom garasjen/carport og kommunal godkjenning. M. estimerte videre utbedringskostnader på kr 35 000 for utbedring av taklekkasje på tilbygg fra 1995.

I brev fra kommunen av 25.6.21 ble kjøper ble gitt tillatelse til ettergodkjenning av garasjen og carporten. Søknadsgebyret utgjorde kr 12 000.

Kjøper fremla en el-kontroll som påviste en rekke avvik, samt et pristilbud for utbedring på kr 56 250. Selger rettet avvik som var prissatt til kr 26 875.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har i løpet av sin eiertid skiftet tre spotter, byttet en gammel kuppellampe til ny hengelampe over kjøkkenøy (her ble eksisterende koblingspunkt brukt), hengt opp en lampe i taket i stue 1. etg. (med dimmer), lagt opp to stk. USB ladepoter i stue i 1. etg. Dette arbeidet ble utført av elektriker i familien.

Etter mottak av reklamasjonen har selger påtatt seg retting for avvik knyttet til de arbeider som er omtalt over. Ut over disse punktene har ikke selger utført arbeider på det elektriske anlegget i boligen. Det er ikke dokumentert at øvrige avvik knytter seg til arbeid utført i selgers eiertid. Selger har ikke hatt kjennskap til avvik eller feil ved det elektriske anlegget. De har heller ikke hatt kjennskap til hvilke arbeider som er utført før deres eiertid.

Selger har oppført garasjen selv jf. egenerklæringsskjema pkt. 11, (...). Selger har for selskapet opplyst at det ble gjort endringer på takstolene etter at byggesøknad ble godkjent, i tillegg har selger opplyst at carporten ble oppført uten at det ble søkt spesifikt om dette. Selger var ikke kjent med at taket ble for høyt i forhold til godkjenning fra kommunen. Selger trodde ikke at oppføring av carport var søknadspliktig. Selger var således ikke kjent med avvik mellom oppført bygningsmasse og godkjenning hos kommunen. (...)

Selger har for selskapet opplyst at de aldri har sett skjeeggkre i boligen. Det er ikke dokumentert eller sannsynliggjort at selger hadde kjennskap eller måtte kjenne til skjeeggkre i boligen.

Kjøper har fremlagt salgsprospektet fra forrige salg, som viste hvilke endringer som var foretatt ved el-anlegget i selgers eiertid.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger har misligholdt opplysningsplikten om utførte el-arbeider, skjeeggkre og at garasjen ble bygget i strid med kommunens tillatelse. I alle tilfeller var avviket fra det forventbare så stort og upåregnelig at det utgjorde en vesentlig mangel. Hva gjaldt el-feilene pliktet selskapet uansett å utbetale prisavslag for den delen av feilene som ikke ble utbedret av selger, jf. avhl. § 4-10 fjerde ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på totalt kr 675 180, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2. Av beløpet utgjorde kr 527 325 utbedringskostnader og verdiforringelse, kr 69 253 kostnader til fagkyndige, og kr 145 002 advokatkostnader (kr 78 602 som ikke ble dekket av rettshjelpsforsikring).

Selskapet har anført at de anførte forholdene ikke medførte mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger hadde ikke påtatt seg ansvar for el-feil utover de som ble utført i selgers eiertid, jf. avhl. § 4-10. Det var ikke grunnlag for en verdiforringelse og rimeligste dokumenterte utbedringskostnader måtte legges til grunn ved mangelsvurderingen. Vilklårene for erstatning var heller ikke oppfylt, jf. avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik fra byggetillatelsen ved oppføringen av garasjen, og ufaglært arbeid ved el-anlegget, utgjorde mangler etter avhl. § 3-7. Det ble ellers ikke funnet grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder garasje og el-anlegg. Om dette er det uttalt:

Ved salget ble det opplyst at garasjen ble oppført ved egeninnsats, men det har i ettertid vist seg at den ble bygget i strid med omsøkte tegninger. Siden det var selger som foresto hele prosessen mener vi at selger måtte kjenne til at garasjen ikke ble bygget i tråd med omsøkte tegninger. Etter hva vi forstår forelå det betydelige avvik mellom omsøkte tegninger og det selger faktisk bygget, noe som underbygger at dette ble gjort bevisst med kjennskap til at byggetillatelsen ikke ble fulgt. Det foreligger dermed en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Når det gjelder el-feilene så forstår vi det slik at selger har erkjent at det ble utført arbeider på de punktene som nå er utbedret i regi av selger. Arbeid på de aktuelle el-punktene ble ikke opplyst om ved salget og utgjør dermed en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Når det gjelder de øvrige anførte el-feil så har selger bestridd at dette ble utført i deres eiertid eller var kjent for dem, og vi kan ikke se at kjøper har dokumentert at selgers tilbakemelding er uriktig. For disse forhold er det følgelig ikke sannsynliggjort at opplysningsplikten er misligholdt.

Nemnda slutter seg til dette.

Når det gjelder spørsmål om mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger fra selgers side om skjeeggkre, har nemnda funnet vurderingen vanskelig. Kjøper har i brev 18.1.22 til nemnda pekt på at følgende forhold taler for opplysningssvikt:

Pelias var på befaring 28.09.20. Det var da gått ca tre uker siden overtakelse. Det vises her til at kjøperne hadde funnet skjeeggkre første kvelden etter overtakelsen. Etter normal prosedyre med kartlegging, ble limfeller innhentet 19.10.20. Det er da fortsatt gått kort tid siden overtakelse. Pelias sin vurdering av angrepet er kraftig angrep og en fangstverdi på 66,1. Angrepet vurderes videre til å ha vart i minimum 2-3 år. Vedlagt også sms-korrespondanse mellom kjøper og selger 5 dager etter overtakelse der det er avdekket døde skjeeggkre i en lyskuppel.

Nemnda er ikke uenig i at dette er vektige bevismomenter. I tillegg har selger konkret blitt spurt om kjennskap til skjeeggkre i egenerklæringsskjemaet.

Når nemnda likevel viker tilbake for å konstatere at selger har brutt sin opplysningsplikt, skyldes dette at nemndas saksbehandling er skriftlig. Dette setter klare begrensninger for å kunne vurdere selgers troverdighet. I tråd med nemndas praksis kreves normalt klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til angjeldende mangelsforhold. Nemnda har i begrenset grad åpnet for at kunnskapsvilkåret "*måtte kjenne til*" anses oppfylt i saker som gjelder skjeeggkre. I FinKN 2020-477 ble vilkåret ansett oppfylt. Ved kartlegging av fagkyndige kort tid etter overtakelsen ble det dokumentert 537 skjeeggkre i alle etasjer og en felleindeks på Fi 77 som indikerte "*en meget stor skjeeggkrepopulasjon*". Tilsvarende ble det i FinKN 2020-301 "*funnet hele 903 skjeeggkre i alle etasjer*", mens FinKN 2021-142 gjaldt skjeeggkre med felleindeks på Fi 117 og til sammen 1 205 skjeeggkre i kontrollperioden.

Selv om omfanget av skjeeggkre som er avdekket i denne saken er relativt stort, er felleindeksen på langt nær så høy som i en del andre saker der kunnskapsvilkåret er blitt ansett oppfylt kun ut fra dokumentene i saken. Folks observasjoner og tålegrense for insekter og kre vil ofte ha en subjektiv dimensjon, og dette gjør det vanskelig for nemnda å konkludere med at dette er noe selger "*måtte kjenne til*". Nemnda har derfor under tvil kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 i denne saken.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt, og at det heller ikke ut fra en totalvurdering foreligger et utvilsomt forventningsavvik. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Med hensyn til prisavslaget etter avhl. § 4-12 for garasje og el-anlegg har sekretariatet i sin utmåling fastsatt dette til hhv. kr 12 000 og kr 8 516.

For så vidt gjelder garasjen har kjøper i brev til nemnda anført at sannsynliggjorte kostnader for søknadsprosessen er noe høyere, og at kr 13 200 inkl. mva. i utgifter til fagkyndige til å forestå søknadsprosessen hos kommunen må komme i tillegg. Nemnda kan ikke se at selskapet har imøtegått dette, og finner kravet sannsynliggjort. For øvrig slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering at utgifter til "*egenarbeider*" med søknaden i for liten grad er dokumentert. Samlet prisavslag for garasje blir dermed kr 25 200.

For el-anlegget har kjøper vist til at sekretariatet ikke har tilkjent kostnader for kr 5 000 til gjennomhullet/smeltet dampspærre over downlights. Dette skal være kjente arbeider utført av selger, som dermed er omfattet av opplysningssvikten. Kjøper har videre fremlagt tidligere salgsoppgave som sannsynliggjør at selger har utført mer egeninnsats enn de feilene han allerede har rettet. Det vises her til fremlagte bildebevis på at det er gjort egeninnsats i selgers eiertid knyttet til avvikspunkt 3, 10 og 13. Kostnaden for dette er angitt til kr 17 500 inkl. mva. Tilsvarende

gjelder avvikspunkt 5-8, der det også er fremlagt bildebevis for at selgers tilbakemeldinger er uriktige, og det i alle fall er gjort el-arbeid i selgers eiertid på disse punktene. Utbedringskostnaden her er angitt til kr 19 375 inkl. mva. Som nevnt har selskapet ikke inngitt svar til nemdsanmodningen med disse nye opplysningene. Heller ikke for øvrig kan nemnda se at det foreligger tilstrekkelig konkret imøtegåelse av disse forholdene ved el-anlegget. Nemnda finner derfor også disse kravene sannsynliggjort. Det skal gjøres et visst fradrag for den standardheving som ligger i at kjøper til dels får nytt el-anlegg, og samlet prisavslag på dette punktet settes skjønnsmessig til kr 25 000.

Totalt prisavslag etter avhl. § 4-12 blir dermed kr 50 200.

Etter nemndas syn kan erstatningen for utgifter til advokat også økes noe, jf. avhl. § 4-14, og settes til kr 20 000. Det vises ellers også her til sekretariatets vurdering, som tiltres.

Renter er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).