

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-282

25.3.2022

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

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

Uriktig opplysning om byggeår – feil ved kledning – takstansvar – innvirkning – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig i Trondheim ble solgt "som den er" for kr 8 050 000 ved kjøpekontrakt datert 22.7.20. Ved salget ble det opplyst at boligen var oppført i 1963, og påbygd i 2016. Etter overtakelsen ble det avdekket at deler av boligen var fra slutten av 1800-tallet. Det ble videre avdekket at det var feil ved utførelsen av kledningen på boligens carport. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at en uriktig opplysning om byggeår uansett ikke var egnet til å virke inn på avtalen. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 157 500, samt forsinkelsesrente fra 29.4.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om byggeår og feil ved kledning på carport, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Trondheim, opplyst oppført i 1963.

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

Boligen er en enebolig fra 1963 som ble påbygd i 2016.

Opplysninger gitt av takstmann i tilstandsrapporten hitsettes:

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurderinger: TG: se tekst.

Veggkonstruksjon over grunnmur består av tre og har utvendig stående kledning trolig fra byggeår på hoveddel (TG 2) og 2016 (TG 0) på tilbygg.

Ved visuell kontroll ble samt stedvis stikkprøvekontroll i panelet ble det ikke observert noen sopp eller rate i tilknytning til fasadene. På bakgrunn av ovennevnte vurderes utvendige fasader å være i tilfredsstillende stand.

Levetidsbetraktninger:

Antatt normal levetid for trepanel. 40-60 år

Antatt normal levetid for trepanel. Reparasjon 20-60 år

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, røtt og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Hoveddel:

Vurderinger: TG 2-3

Takkonstruksjon er oppbygd som et as-tak med bordtak som undertak. Det er etablert et kaldloft. Adkomst til kaldloft er via takluke i 2 etasje. Det registreres manglende ventilering i raft. Ideelt skal en luftespalte på 5 cm være etablert for god gjennomlufting fra raft til raft, noe som bør fortløpende vurderes. Videre registreres det at etasjeskille ikke er isolert. Tiltak må fortløpende vurderes.

Tilbygg: Vurdering: TG 0

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon oppbygd av sperrer/dragere. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampspærre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Hoveddel

Vurderinger: TG: 2

Takkonstruksjonen har saltaks form og er tekket med metallplater, årstall ukjent. Etter observasjon fra bakkenivå ble det ikke registrert skader. Når det gjelder undertaket så er imidlertid tekkingen aldringsslett og det er spesielt underlagspapp som erfaringsmessig blir uttørket slik at taket blir utsatt for lekkasjer og eventuell inn driv av nedbør. TG 2 pga. alder samt ovennevnte.

Tilbygg:

Vurdering: TG 0

Utvendig tekking er fra 2016. Ingen negative avvik ble registrert.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for maling av galvaniserte stålplater, malt er mellom 10 og 20 år

Normalt intervall for omlegging/utskifting av stålplater med plastbelegg er mellom 10 og 45 år

Normalt intervall for reparasjon av stålplater med plastbelegg er mellom 10 og 20 år

Normalt intervall for omlegging av aluminiumsplater er mellom 25 og 45 år

Normalt intervall for fjerne begroing av takshingel, asfalt takbelegg er mellom 8 og 16 år

Normalt intervall for utskifting av takshingel, asfalt takbelegg er mellom 20 og 30 år

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi. Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen.

For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Denne rapporten har ikke tatt mal av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2003. Det ble for øvrig ikke gitt noen opplysninger med direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8 050 000 ved kjøpekontrakt datert 22.7.20, og overtatt av kjøper den 6.11.20.

Etter innflytting oppdaget kjøper at det rant vann inn i carporten. I tillegg fikk kjøper en mistanke om at boligen var eldre enn opplyst. Takstmann V. ble engasjert for å foreta en befaring på eiendommen for å undersøke boligen nærmere og utarbeide rapport. Fra rapporten hitsettes:

1.1 Avdekte/påberopte forhold:

Byggeår: Etter overtakelse begynte kjøper å undersøke boligen og fikk mistanke om at boligen var vesentlig eldre enn opplyst i prospekt og annonse (1963). Boligen er opplyst totalrenovering av tilbygg mellom 2010-2017 og påbygd i 2016 ifølge salgsprospektet.

I følge naboer er boligen oppført på slutten av 1800 tallet, noe som underbygges av mottatte bilder fra 1896-1970, der boligen er avbildet og der hoveddel er tilsvarende dagens form.

På befaringsdagen ble yttervegg og delevegg mot gang på soverom åpnet for å undersøke bygningsdelen. Veggene har et sponplatelag og trepanel på innsiden av plankvegger. Oppe på kaldtloftet er det synlige plankvegger som var "normal" byggeskikk på slutten av 1800 tallet.

Taket er oppbygd med sperrebind, takåser og undertak med over og underliggende uhøvlede bord. Dette var ikke "normal" byggemetode på 60 tallet, men anslagsvis fra slutten av 1800 tallet.

(...)

For undertegnede er det godt synlig og tilgjengelig at denne boligen er fra slutten av 1800 tallet, eller først på 1900 tallet. Det er synlig på byggemetode i forhold til åstaket med over og underliggere som undertak på kaldloftet og kjellermurene som er blanding av tegl og gråstein.

1.2 Konsekvens av feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvens er manglende isolasjon som på 1960 tallet normalt var med 10 cm isolasjon i vegger. Kjøper kan forvente 10 cm isolasjon i en bolig fra 1963. Dette vil med overveiende sannsynlighet ha innvirkning på markedsverdien på boligen.

Kompensasjonsestimat i forbindelse med feil oppgitt byggeår og for tynn isolasjon utenpå plankvegger, dersom dette skal kompenseres, ansettes til kr.150.000,- inkl. mva.

2.1 Avdekte/påberopte forhold:

Vann i carport og trekledning mot bakken: Kort tid etter overtakelse oppdaget kjøper at vann rant inn i carporten og ble liggende mot og under bordkledningen på veggen mot boligen. Det registreres at kledningen på noen plasser er satt ned på betonggulvet inne i carporten, samt manglende tetting mot skadedyr rundt bæresøyle som er felt inn i veggen.

2.2 Konsekvens av feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvens av at kledningen er montert ned mot betonggulvet er manglende lufting, økt risiko for fuktopptrekk og råteskade på ender av kledning, samt ingen mulighet å komme til å forsegle endeved med maling.

Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av kledning og tetting mot skadedyr, dersom dette skal utføres, ansettes til kr.7.500,- inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av uriktig opplysning om byggeår, og feil montering av kledning ved carport. Det ble fremholdt at feilens art og karakter tilsa at forholdet hadde virket inn på avtalen. Det ble vist til at byggeår var en viktig opplysning for den gjengse kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 157 500, med tillegg av forsinkelsesrente fra 29.4.21.

Selskapet har anført at det ikke foreligger brudd på opplysningsplikten etter avhl. § 3-7, og at en uriktig opplysning om byggeår uansett ikke var egnet til å virke inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det ble vist til at bygget var eldre, og at det var påregnelig med tiltak.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Hva gjaldt mangelsvurderingen etter avhl. § 3-7 kunne ikke sekretariatet se at det var tilstrekkelig sannsynliggjort at verken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til de påreklamerte forholdene. Sekretariatet kom imidlertid til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8 som en følge av uriktig opplysning om byggeår.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet uriktige opplysninger om byggeåret til deler av boligen, samt feil ved kledningen i carporten.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet uriktige opplysninger om byggeåret til deler av boligen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter kan sekretariatet ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de påreklamerte forholdene, jf. avhl. § 3-7. Det samme gjelder etter sekretariatets skjønn takstmannens forhold basert på det skriftlige materialet vi har mottatt. Det er for sekretariatet uklart i hvilken grad det var mulig å avdekke feilen i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten er foretatt på laveste undersøkelsesnivå, og er basert på visuelle observasjoner. Takstmann V. har fremholdt at det ved hans befaring var godt synlig og tilgjengelig at denne boligen var fra slutten av 1800 tallet, eller starten av 1900 tallet. Det vises i den sammenheng til at takstmann V. sin vurdering ble foretatt i ettertid, med et klart avgrenset mandat og spesifikt undersøkelsesområde, jf. FinKN 2021-1136. Sekretariatet anser det krevende å foreta en vurdering av hvor synlig forholdet må ha vært for takstmannen, og viser igjen til at det etter praksis må foreligge klare bevismessige holdepunkter for å kunne konstatere en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Det er ikke omtvistet at det ved salget er gitt en uriktig opplysning om byggeåret til deler av boligen, og spørsmålet er om en kan gå ut fra at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, og nemnda er enig i dette. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse, hvor det fremgår:

Saken gjelder en opplysning om boligens alder som fraviker dens faktiske alder med mer enn 60 år. Dette innebærer at bygget på salgstidspunktet var 120 år, og ikke 57 år som opplysningen ga en forventning om.

Selskapet har fremholdt at kjøper uansett måtte være forberedt på tiltak knyttet til oppgraderinger av ulike bygningsdelers på boligen, selv når feil oppgitt byggeår legges til grunn. Sekretariatet er enige med selskapet i at det må tas i betraktning at det er her tale om en bolig som kan karakteriseres som "eldre" uavhengig av hvilket oppførings år som legges til grunn.

Sekretariatet bemerker at vi ikke besitter byggeteknisk kompetanse. Etter vår vurdering er det imidlertid sannsynliggjort gjennom takstmann V. sin rapport at byggeskikk og -metode har endret seg fra 1900 til 1963, og det er dette som må være det sentrale ved vurderingen av hvilken betydning opplysningen ville hatt for den alminnelige kjøper, jf. FinKN 2020-156.

I denne saken er avviket mellom forventet og faktisk alder etter vårt syn av en slik størrelse at det vil være av betydning for den alminnelige kjøper. Ettersom boligens alder er av betydning for standard, byggeskikk, bygningsdelers gjenværende levetid og påregnelig fremtidig vedlikehold, er opplysningen etter sekretariatets syn av en slik karakter at den klart er egnet til å virke inn på en boligkjøpsavtale, se til sammenligning FinKN 2016-020, FinKN 2016-520, FinKN 2016-521, FinKN 2016-538, FinKN 2018-647 og FinKN 2019-908.

Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet den uriktige opplysningen om byggeåret til deler av boligen.

Nemnda har også kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder kledningen i garasjen. Bildene som er fremlagt viser klart at kledningen til carporten stedvis er lagt for nært bakkenivå, noe som blant annet medfører økt risiko for fuktopptrekk, samt at det ikke er mulig å forsegle endeved med beis/maling. Dette er ikke påpekt av takstmannen som utarbeidet

tilstandsrapporten i forbindelse med salget, og nemnda kan ikke se at det foreligger noen rimelig grunn til at takstmannen ikke skal ha sett feilen ved kledningen. Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet da nemnda også finner at innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fant etter en skjønnsmessig vurdering at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000, og nemnda er slik saken er opplyst enig i at dette er et riktig prisavslag for feilen knyttet til boligens byggeår. Det bemerkes i denne forbindelse at verken kjøper eller selskapet har kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering. Hva gjelder mangelen knyttet til kledningen, tilkjennes kjøper prisavslag på kr 7 500 som tilsvarer utbedringskostnadene.

Totalt tilkjennes kjøper prisavslag med kr 107 500 med tillegg av forsinkelsesrenter, som også er krevd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).