

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-345

11.4.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – motstrid mellom egenerklæring og tilstandsrapport – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Trondheim oppført i 1974 ble solgt "som den er" for kr 5 600 000 ved kjøpekontrakt datert 1.3.21. I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om ufaglært arbeid, feil fallforhold på baderom, mangelfulle tettesjikt, manglende samsvarserklæring og konstruksjonsfeil ved inngangspartiet. Selger svarte "nei" på spørsmålene i egenerklæringen som gjaldt samme forhold. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved el-anlegg, bad og inngangsparti. Kjøper anførte bl.a. at det ikke var tilstrekkelig opplyst om konkrete feil, og at forholdene også skulle vært tydeliggjort både i prospekt og i selgers egenerklæringsskjema. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at feilene ikke kunne gjøres gjeldende som mangler da det ble gitt omfattende risikoopplysninger i tilstandsrapporten som kjøper ble forelagt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 719 481.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, bad og inngangsparti, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Trondheim oppført i 1974.

I prospektet ble boligen omtalt som "*innholdsrik*". Under punktet "*Diverse*" var det inntatt takstmannens konklusjon, og det ble for øvrig vist til tilstandsrapporten inntatt i salgsoppgaven.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Totalvurdering:

Takkonstruksjon over hoveddel fremstår med tiltenkt funksjon uten symptomer på svikt. Konstruksjon over inngangsparti med veranda mot vest har synlig nedbøyning/hellningsavvik, dette antatt som følge av utilstrekkelig understøttelse. Søyler til opplagring av konstruksjonen er ikke opplagret direkte på støpt punktfundamentering eller bærende drager. TG-2 er satt med bakgrunn i omtalt forhold.

Anbefalte tiltak:

En ytterligere kontroll av omtalt forhold anbefales. Tiltak vurderes deretter.

Totalvurdering:

Takkonstruksjon mot vest over inngangsparti og terrasse har større skjevhet/retningsavvik. Takpanner er i dette området noe deformert. TG-2 er satt med bakgrunn i alder og omtalte deformasjoner mot vest.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales tiltak ved takkonstruksjon og takteking mot vest. Innfesting fremstår her utilstrekkelig.

Elektrisk

Kommentarer

Det ble i 2011 etablert nye installasjoner med eget sikringsskap i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

Kommentarer

Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider. Arbeidet er utført som dugnad/vennetjeneste, opplyst av selger.

Kommentarer

Sikringsskap til hoveddel er med skrusikringer fra antatt byggeår. Sikringsskap til innredet kjeller er med automatsikringer fra 2011.

Kommentarer

Med bakgrunn i manglende samsvarserklæring på elektriske arbeider utført etter byggeår, anbefales det som et forebyggende tiltak å rekvirere kontroll/el-sjekk av anlegget.

BAD KJELLER ETG.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer Badet er oppgradert i 2011 som dugnad og egeninnsats, opplyst av selger.

Beskrivelse av overflate Flislagte overflater.

Tilstrekkelig fall til sluk iht referansenivå. Nei

Kommentarer

Ved enkel nivellering registreres fall på utside av dusjsone. Dusjsone med sluk er etablert på et høyere nivå. Lokalt fall i forhøyet avgrenset dusjsone.

Føres lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Dusjsone med sluk er etablert på et høyere nivå enn gulv forøvrig. Eventuellt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet har ingen avrennings mulighet til sluk før det utgjør skade risiko i tilstøtende rom.

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det ble stedvis registrert bom i gulvflis. Ingen ytterligere symptomer på manglende vedheft. Stedvis perforert veggflis etter antatt eldre innfesting. Anbefales tettet med våtroms silikon. Våtrommets vindu bærer preg av tidvis høy fuktbelastning med malings avskalling og misfarget trevirke.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Mansjett/membran er ikke klemte til sluk med etablert klemring. Overgang gulv/sluk fremstår derfor med usikker ytelse/tetthet. TG-2 er satt med bakgrunn i omtalt forhold.

BAD 1. ETG.

Kommentarer

Badet er oppgradert i 2014 som dugnad og egeninnsats, opplyst av selger.

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Tilstrekkelig fall til sluk iht referansenivå. Nei

Kommentarer

Ved enkel nivellering registreres svakt fall mot sluk fra dørterskel. Svakt lokalt fall i dusjsone med stedvis flate områder.

Føres lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Ingen hindring foran sluk. Det er svakt fall på gulv og liten høydeforskjell mellom sluk og døråpning. Det må påregnes svabring på utside av dusjsone ved eksponering av fritt vann.

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det ble stedvis registrert bom i gulvflis og noe manglende flisfuge på gulv i dusjsone. Ingen ytterligere symptomer på manglende vedheft.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid boligen siden 2007. Selger svarte "*nei*" på alle relevante spørsmål i egenerklæringen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 600 000 ved kjøpekontrakt datert 1.3.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved el-anlegget, manglende fall og forskriftsstridige arbeider av ufaglærte på badrom, og manglende drager/skjevheter.

Det ble innhentet pristilbud på el-arbeider på kr 124 862, 2 nye badrom kr 504 000, og heving av drager for kr 90 619. Totale utbedringskostnader utgjorde kr 719 481.

Selger opplyste følgende i e-post til selskapet av 2.6.21:

Alt skade står på skade rapporten vi har ikke noe skader som vi viste om eller har skjulte alt fungert bra og det var derfor vi skrev en forsikringsavtale

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Både selger, megler og takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten, og avviket fra det forventbare var uansett vesentlig. Kjøper mente at de negative opplysningene i tilstandsrapporten også burde ha fremgått av prospektet og egenerklæringsskjemaet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har anført at det ikke foreligger et avvik som var egnet til å utgjøre en mangel i rettslig forstand, hverken etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar i saken. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda bemerker at det er uheldig at selgers egenerklæringsskjema til dels både er uriktig og mangelfullt utfylt. Isolert sett utgjør dette en opplysningssvikt fra selgersiden.

Spørsmålet om mangel grunnet tilbakeholdte eller uriktige opplysninger må imidlertid vurderes i lys av det samlede opplysningsbildet. I dette tilfellet er de relevante opplysningene klart inntatt i tilstandsrapporten, der takstmannen for flere forhold konkret har angitt selgers opplysninger om at arbeider er utført som egeninnsats eller dugnad. En opplysningssvikt i egenerklæringsskjemaet kan derfor ikke sies å ha virket inn på avtaleinngåelsen, forutsatt at kjøper har satt seg inn i den fulle salgsoppgaven. Nemnda viser her bl.a. til FinKN 2017-236:

Selgeren har i sin egenerklæring før salget svart "nei" på spørsmål om kjennskap til feil på badet eller om det har vært utført arbeider på badet. Begge disse svarene stemmer dårlig med opplysninger i verdi- og lånetaksten om en del løse fliser på badet og at badet var blitt pusset opp.

(...)

Når verdi- og lånetaksten opplyser om tidligere arbeider på badet og om løse fliser, kan det uansett ikke legges til grunn at manglende eller uriktige opplysninger fra selgerens side om feil og om tidligere arbeider på badet kan ha virket inn på kjøpet. Nemnda kan etter dette ikke konkludere med mangel etter avhl. § 3-7 eller 3-8 om manglende eller uriktige opplysninger fra selgerens side. Nemnda tilføyer at heller ikke er grunnlag for å konkludere med at eiendomsmegleren eller takstmannen har holdt tilbake eller har gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Nemnda viser videre til FinKN 2018-338, samt til FinKN 2018-004 hvor følgende uttales:

Det er på det rene at det på dette punktet ble gitt en opplysning, som — lest isolert — må ansees som uriktig, jf. bl.a. FinKN 2017-826. Spørsmålet om det her foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 kommer imidlertid etter nemndas syn i en annen stilling når denne bemerkningen sees i sammenheng med det øvrige informasjonsbildet som fremgikk av salgsmaterialet. Nemnda viser til at det både i prospektet under punktet "oppvarming", og av verdi- og lånetaksten under punktet "bebyggelse", klart fremgår at det var individuell beregning av fjernvarme og varmtvann for den enkelte leilighet. Individuelle måleenheter for fjernvarme har som hovedhensikt å fordele kostnadene på de respektive leiligheter etter bruk. Det som her sies er derfor etter nemndas syn en klar indikasjon på at på at disse kostnadene ikke dekkes som en del av fellesutgiftene.

Nemnda har i lignende tilfeller — hvor det foreligger motstridende opplysninger — lagt til grunn at det er hva kjøper kunne forvente ut i fra det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for om det er gitt en uriktig opplysning iht. avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN 2012-330 og FinKN 2013-100. Opplysningsbildet i de nevnte sakene kan nok sies å ha fremstått som mer direkte uforenlig enn forholdet var i dette tilfellet. Nemnda er likevel bitt stående ved at kjøper på grunnlag av det samlede opplysningsbildet ikke med rimelighet kunne legge til grunn — uten å undersøke forholdet nærmere — at kostnadene til oppvarming ble dekket av fellesutgiftene, og det foreligger da ikke noen mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda finner etter dette at det verken foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, eller et vesentlig forventningsavvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).