

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-152

6.3.2023

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om at råteskadde søyler var *"opplyst av arkitekt å ikke ha bærende funksjon"* – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 4-12.

En arkitekttegnet enebolig oppført i 1990 ble solgt "som den er" for kr 8,7 mill., og overtatt av kjøper den 26.4.19. I tilstandsrapporten sto det bl.a. at det var *"registrert råteskader i utvendige søyler som er opplyst av arkitekt å ikke ha bærende funksjon"*, men at dette ikke var dokumentert. Etter overtakelsen kontaktet kjøper fagkyndige, deriblant arkitekten som hadde tegnet boligen, for å finne ut hvordan råteskadene i søylene kunne utbedres. Arkitekten forklarte at søylene hadde bærende funksjon, og at han aldri hadde vært i kontakt med takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten. Merkostnadene som en følge av at søylene hadde bærende funksjon var svært høye, ettersom søylene ikke kunne kappes og fjernes, men måtte skiftes ut med nye. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at opplysningen som ble gitt var forbeholden, at opplysningen ikke hadde hatt betydning for kjøpet, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 910 000, samt forsinkelsesrente fra 26.3.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysninger om at søyler ikke hadde bærende funksjon, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1990.

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

Innholdsrik enebolig (...). Boligen har en gjennomgående god og spennende planløsning med formidabel utsikt. Boligen går over fem plan og inneholder bla 5 soverom, 2 kjøkken, 2 bad og flere stuer (...) Boligen byr på mange spennende løsninger (...) Gjennomgående god standard med nytt delikat bad og moderne kjøkken

Fra tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann H. hitsettes:

KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppbygd av normalt gode materialer med en normal god utførelse (...)

Det gjøres oppmerksom på at boligen har vært gjenstand for en reklamasjonstvist pga skjevheter gulv. Det er registrert råteskader i utvendige søyler som er opplyst av arkitekt å ikke ha bærende funksjon. Dette er for øvrig ikke dokumentert. Det har ikke vært negativ utvikling i forbindelse med overnevnte siden 2008.

(...)

GRUNN OG FUNDAMENTER, GENERELT

Beskrivelse: Grunnen består trolig av fløssberg. Det registreres noe skjevheter i gulv, noe som trolig skyldes setninger i tiden etter byggeår. Det understrekes at undertegnede ikke har foretatt geotekniske undersøkelser av grunnen

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG: 1

(...)

TAKKONSTRUKSJONER

Beskrivelse: Takkonstruksjonen har pulttaksform og er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater og lar seg ikke forsvarlig inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendig himlinger og ingen tegn til aktive lekkasjer eller fuktmerker av betydning blir registrert.

I forbindelse med utforming av takkonstruksjon er det etablert utvendige søyler fra sperrer, via utstikk på gulvkonstruksjon ført ned til fundament i grunn av betong. Utførende arkitekt har informert om at søylene ikke har bærende funksjon. Det er stedvis råteskader i nedre deler av søyler og i innfestingspunkt ved etasjeskillet i 1.etg. Tidligere eier har fjernet det meste av råteskadet materialer i nedre del, men det finnes fremdeles lokale områder med råteskader. Som nevnt over er dette ikke av konstruksjonsmessig betydning, men det anbefales allikevel å planlegge en utskiftning av enkelte søyler med bakgrunn i råteskader. Ved en utskiftning anbefales det å benytte søyler av bedre egnede materialer.

Jevnlig tilsyn må påregnes med bakgrunn i overnevnte.

TG: 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2016. På spørsmål om kjennskap til setningsskader/skjevheter hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Se takst, ingen endringer i perioden jeg har eid eiendommen

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til råte eller fukt, hadde selger krysset av "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.1.19, og overtatt av kjøper den 26.4.19.

Etter overtakelsen kontaktet kjøper fagkyndige for å finne ut hvordan råteskadene i søylene kunne utbedres. En av de fagkyndige kjøper kontaktet var arkitekten som hadde tegnet boligen.

Arkitekten opplyste at søylene hadde bærende funksjon, og at han aldri hadde vært i kontakt med takstmann H. I e-post av 27.6.21 fra arkitekten fremgikk:

Jeg har ikke vært kontaktet av (takstmann H.) eller noen annen takstmann angående noe som helst vedrørende bygningen i (adresse). Det er helt tatt ut av det blå fra takstmannens side at søyler i fasader ikke har bærende funksjon. Søyler og dragere i fasader og internt utgjør hovedbæring i bygget og er ikke til pynt. For øvrig kan opplyses, i motsetning til takstrapport, at glasstak over adkomst/vinterhage ble utført ved oppføring av bygget.

Kjøper har forklart at en byggingeniør befarte eiendommen for å vurdere søylene. Ifølge kjøper oppdaget byggingeniøren manglende fundamentering i søylene, samt at en eller flere av bjelkene som gikk fra søylene og inn i etasjeskillet var råtne. Byggingeniøren skal også ha vært bekymret for at en bjelke var underdimensjonert og måtte forsterkes.

Kjøper kontaktet takstmann G., som i sin rapport oppga at totalt 12 søyler var eksponert for fuktopptrekk, og at disse søylene kunne vært fjernet for estimert kostnad kr 110 000 inkl. mva. hvis de ikke hadde hatt en bærende funksjon. I og med at søylene hadde bærende funksjon ville de måtte skiftes ut med nye søyler, og takstmann G. anslo utbedringskostnadene til kr 1,02 mill. inkl. mva.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for merkostnadene som følge av at søylene hadde bærende funksjon på kr 910 000.

Foretaket har forklart at takstmann H. også hadde utarbeidet tilstandsrapporten fra selgers kjøp av boligen i 2016. Salgsdokumentene fra selgers kjøp viste at takstmann H. ga tilsvarende opplysninger om takkonstruksjonene ved salget til selger i 2016 som ved salget til kjøper i 2019.

Foretaket bemerket følgende:

Takstmannen har i dette tilfellet altså opplyst om at han har fått tilbakemelding om at arkitekten har opplyst at søylene ikke har bærende funksjon. All den tid dette ikke er informasjon takstmannen har fått direkte, er det presisert at dette for øvrig ikke er dokumentert (...) Slik saken er forstått stammer opplysningene fra tidligere salgsledd (...)

Til dette har kjøper bl.a. innvendt at:

Ved å lese helheten av informasjonen som er gitt til potensielle boligkjøpere om de aktuelle søylene, kan denne side vanskelig se at en vanlig boligkjøper ut ifra informasjonen til takstmann burde eller skulle forstått at takstmann ikke selv hadde vært i kontakt med utførende arkitekt (...)

Foretaket opplyste deretter at de hadde vært i kontakt med takstmann H., som hadde forklart at han fikk opplysningene om at søylene ikke hadde bærende funksjon direkte fra arkitekten. Det ble lagt frem en e-post av 14.5.13 fra takstmann H. til tidligere salgsledd, hvor det bl.a. fremgikk:

Hei!

Jeg har i dag snakket med arkitekten som tegnet huset.

Ifølge han er det utvendige søyler som bærer takkonstruksjonen. (...)

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at takstmannen hadde formulert seg slik at det var nærliggende å anta at takstmannen hadde vært i kontakt med arkitekten, og at kjøper hadde grunn til å stole på at opplysningene om at søylene ikke hadde bærende funksjon, samt at råteskadene ikke hadde konstruksjonsmessig betydning stemte. Kjøper har påpekt at den fremlagte e-posten fra takstmann H. fra 2013 bekreftet at takstmannen faktisk var kjent med at søylene hadde en bærende funksjon, og det forelå dermed også mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Opplysningssvikten hadde virket inn på avtalens innhold, og det foreligger uansett en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for merkostnadene som en følge av at søylene hadde bærende funksjon på kr 910 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 26.3.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at takstmannens opplysninger var forbeholdne, og at det ikke ble konkret opplyst at søylene hadde en bærende funksjon. Innvirkningsvurderingen skulle dessuten gjøres på avtaletidspunktet, og etterfølgende omstendigheter som at det var stor kostnadsmessig forskjell på om søylene hadde bærende funksjon eller ikke, kunne ikke tillegges avgjørende vekt. Kjøper visste om råteskadene og at enkelte av søylene burde skiftes ut på grunn av disse, samt at det måtte følges med på søylene. Det foreligger ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Slik takstmannen formulerte seg, fremsto det som at opplysningene kom fra arkitekten som tegnet og fikk oppført boligen. Kjøper kunne naturligvis gå ut ifra at arkitekten visste om søylene hadde bærende funksjon eller ikke, og opplysningene må derfor ha fremstått som sikre for kjøper, uavhengig av om dokumentasjon manglet. Arkitekten har forklart at det var "helt tatt ut fra det blå fra takstmannens side" at han hadde gitt slike opplysninger. I ettertid er det klart at takstmannen ikke hadde fått opplysningene fra arkitekten, men fra et tidligere salgsledd, og etter vårt skjønn hadde takstmannen både anledning og oppfordring til å formulere seg mer presist og forbeholdent.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg også til sekretariatets vurdering av at innvirkningskriteriet er oppfylt.

Sekretariatet har for øvrig også stilt spørsmål ved om det kan tenkes takstansvar etter avhl. § 3-7 i saken, og vist til følgende:

Sekretariatet mener at det også kan stilles spørsmål ved om takstmannen "måtte" ha kjent til at de aktuelle søylene hadde bærende funksjon, ut ifra en rent visuell besiktigelse.

Nemnda er enig i dette, og mener fremlagt e-post av 14.5.13 fra samme takstmann til tidligere eier av boligen langt på vei bekrefter at takstmannen rent faktisk hadde positiv kunnskap om at søylene hadde bærende funksjon for takkonstruksjonen. Det er derfor også sannsynliggjort mangelsansvar for selger etter avhl. § 3-7, jf. § 3-8, etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmannen.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet tatt utgangspunkt i prisestimatet fra takstmann G. Foretaket har i nemndsansmodningen anført følgende:

Tilknyttet prisavslaget synes dette videre fastsatt svært høyt. Sekretariatet synes ikke å ha hensyntatt de risikopplysninger som er gitt i forbindelse med salget om søylene.

For det tilfellet Finansklagenemnda kommer til at det foreligger en mangel, er det Selskapets syn at det uansett må gjøres et betraktelig standardfradrag i utbedringskostnadene. Det vises her til ovennevnte, samt den risiko kjøper selv har valgt å akseptere ved kjøp av boligen. At kostnadene er større enn kjøper hadde sett for seg, betyr ikke dette at disse kostnadene i sin helhet kan lempes over på selger.

Nemnda er noe usikker på hva foretaket anfører her om risikobetraktninger. Beløpet kjøper krever (kr 910 000) utgjør så vidt nemnda forstår differansen mellom hva det ville ha kostet å fjerne råteskadene som det ble opplyst om ved salget (dersom søylene ikke var bærende), og kostnaden ved å skifte de bærende søylene. Siden det altså kun er merkostnaden som en følge av den uriktige opplysningen kjøper krever, kan dette etter nemnds syn ikke være grunnlag for ytterligere fradrag ved utmålingen. Prisavslaget settes derfor til kr 910 000, jf. avhl. § 4-12.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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