

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-051

8.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

Fukt- og råteskader – solgt ved fullmektig – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1930 ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.10.13. Overtagelse fant sted 15.11.13. I salgsdokumentene fremgikk det at det stedvis var registrert råteskader og at boligen hadde behov for oppgradering utvendig og innvendig. I forbindelse med utskiftning av en råtten balkongdør oppdaget kjøper omfattende fukt- og råteskader i sydveggen på boligen. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selskapet avviste ansvar og viste til at boligen ble solgt ved fullmektig og at det var gitt omfattende risikoopplysninger om boligen før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 462.500 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA.

Klagen til sekretariatet for Finansklagenemnda gjelder:

– fukt- og råteskader i vegg.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.10.13. Overtagelse fant sted 15.11.13. Boligens byggeår ble opplyst å være 1930.

Innledningsvis i prospektet ble boligen beskrevet på følgende måte:

Eldre villa beliggende langs T. ... Boligen er oppgradert på 1980-tallet, og har i dag behov for oppgradering innvendig og utvendig.

Under overskriften "Bebyggelsen" fremgikk det videre:

Trekonstruksjon, utvendig panelt og overflatebehandlet/malt. Stedvis registrert råteskader i panel. ... Bygningene på eiendommen har en eldre standard.

Under overskriften "Diverse" fremgikk følgende:

Eiendommen selges via fullmektig. Fullmektige har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. I og med at de ikke selv har bebodd eiendommen har de i begrenset grad har kunne kontrollere opplysninger gitt i salgsoppgave og boligsalgsrapport.

I boligsalgsrapporten fremgikk følgende innledningsvis i konklusjonen:

Enebolig og uthus bygget i 1930 og garasje oppført i 1987. Boligen ble oppgradert på 1980-tallet, men det har ikke vært gjort større investeringer siden den gang. Det er behov for full modernisering av boligen utvendig og innvendig.

Under vurderingen av veggkonstruksjon og utvendige fasader fremgikk det at det var "Stedvis registrert råteskader i panel" og at "Det er behov for reparasjoner". Bygningsdelen ble vurdert til TG 2.

Under punktet for terrasser, balkonger, trapper o.l. fremgikk følgende vurdering:

Sydvendt veranda på ca. 5,7 m² med utgang fra stue i 2. etasje. Verandaen er papptekket. Papptekkingen er av eldre dato, men det var ikke tegn til lekkasje på befaringen. Det må påregnes at det må legges ny membran/papp.

Bygningsdelen ble vurdert til TG 3.

Overflater på innvendige vegger ble også gitt TG 3, med kommentar om at "Generell oppgradering må påregnes".

I 2015 oppdaget kjøper at balkongdøren var rått. I forbindelse med utskiftning av døren ble det avdekket omfattende fukt- og råteskader i sydveggen på boligen. I den fremlagte rapporten utarbeidet av byggmester H fremgikk følgende vurdering av skadeårsaken:

Under arbeidet med å skifte balkong dør, vises det råte i veggen på venstre side av døren og det er gjort forsøk på utbedringer uten å lykkes.

Det rives av innvendige plater og panel.

Stolper, svill samt deler av sperre er rått. Det er kommet vann inn i veggen fra taket tidligere. Vannlekkasjen er utbedret men vannet er blitt stående i veggen.

Utbedringskostnadene ble i rapporten anslått til kr 462.500 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger hadde bodd i boligen i mange år og måtte forventes å ha kjennskap til skader og foretatte utbedringer, og at selger ikke kunne unndra seg sin opplysningsplikt ved å selge ved fullmektig. Det ble videre anført at selv om det var påregnelig med et stort behov for vedlikehold og utbedring av boligen, kunne ikke kjøper regne med at en gammel vannskade ikke var tilfredsstillende reparert, som igjen medførte omfattende råteskader og behov for utbedring. Det ble også vist til at risikoopplysningene ikke var dekkende for de omfattende skadene som ble avdekket. Det ble krevd prisavslag, jf. avhl. § 4-12, tilsvarende utbedringskostnadene.

Selskapet anførte at det ikke forelå mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at boligen ble solgt ved fullmektig, at selger ikke hadde kunnskap om forholdet, og at skadene først ble oppdaget to år etter overtagelse. Det ble videre anført at det ikke forelå noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget, jf. avhl. § 3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik etter avhendingslovas strenge vesentlighetskrav. Det ble vist til de omfattende risikoopplysningene gitt i salgsoppgaven og boligsalgsrapporten.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Salgsdokumentasjonen inneholder opplysninger om råteskader i panel med behov for reparasjoner, om "eldre standard" og om behov for oppgradering og full modernisering utvendig og innvendig. Selv om de fukt- og råteskade som kjøperen har oppdaget i sydveggen, har en annen årsak enn vanlig slitasje og forringelse over tid, mener nemnda at de ikke representerer et vesentlig avvik fra det som kjøperen måtte være forberedt på ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen. Det foreligger ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Siden kjøperen påberoper avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt, vil nemnda bemerke at det ikke er avgjørende holdepunkter for at selgeren selv, eller de fullmektigene som sto for salget på hennes vegne, kjente eller måtte kjenne til fukt- og råteskader som ikke var fanget opp av opplysningene i

salgsdokumentene. Heller ikke er det holdepunkter for at noen av disse kjente eller måtte kjenne til en eldre vannskade som ikke var tilfredsstillende reparert.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Claus Listerud, Ole Smedsrud, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.