

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-102

3.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

Råteskader i ytterkledning – eldre bolig – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

En enebolig i Kristiansand oppført i 1859 ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill., og overtatt av kjøper 1.3.16. Det ble opplyst ved salget om trekledning av varierende årgang, at gavlvegger var byttet i senere tid, og om "*ingen vesentlig råte*". Etter overtakelse oppdaget kjøper at det var råteskader i ytterkledningen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, samt at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ble gitt flere risikoopplysninger i salgsdokumentene, samt at boligen var av høy alder. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 414.000, samt sakskostnader.

Saksfremstilling

Spørsmålet i saken er om råteskader på ytterkledning utgjør en mangel etter avhendingslova.

Boligen var opplyst oppført i 1859. Boligsalgsrapporten opplyste videre under punktet "*Veggkonstruksjon og utvendige fasader*" at:

Yttervegger av delvis laftede konstruksjoner og delvis trekonstruksjoner/bindingsverk liknende. Liggende og stående trekledning av varierende årgang. Kun observert fra bakkenivå. Gavlvegger er ifølge eier byttet senere tid. Deler av kledning er av eldre årgang, i følge eier ingen vesentlig råte men alder på eldre kledning tilsier at denne bør holdes under oppsyn og vanlig vedlikehold/utskiftning av trekledning må påregnes på en eldre bolig. Det gjøres oppmerksom på at boligen pga laftevegger og enkelte uisolerte vegger vil oppleves som trekkfull/dårlig isolert sammenlignet med en nyere bolig. TG:2.

Selger hadde i egenerklæringsskjemaets svart "*nei*" på spørsmål om kjennskap til råte m.m.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble boligen solgt "som den er" for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt 21.9.15, og overtatt av kjøper 1.3.16.

Kjøper avdekket etter overtakelse at boligen hadde råteskader i yttervegger. Skadeomfanget og kostnadene til utbedring ble vurdert av takstmann A til kr 414.375. Ifølge A skyldtes skadene manglende lufting bak kledningen, samt andre feil i utførelsen i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Selskapet fremla rapport fra V bygg, hvor det bl.a. fremgikk at deler av arbeidet allerede var ferdigstilt.

Kjøper har anført at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av opplysninger gitt i salgsdokumentene om at deler av kledningen var ny, samt selgers opplysning om manglende kjennskap til råte. Videre anførte kjøper at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper krevde prisavslag på kr 414.000, jf. § 4-12 annet ledd.

Selskapet har anført at kjøper utbedret forholdet uten at selger hadde fått ta stilling til hvorvidt han ønsker å rette mangelen, og at mangelskravet hadde falt bort, jf. § 4-10, og at det uansett ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selskapet viste bl.a. til boligens alder og risikoopplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Selgeren har opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 om omstendigheter ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til. Selgeren har i egenerklæringen krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til råte. Nemnda finner ikke avgjørende holdepunkter for at selgeren kjente eller måtte kjenne til råteskadene. Det kan ikke konkluderes med mangel på dette grunnlaget. Neste spørsmål er om salgsdokumentasjonen inneholder uriktige opplysninger om eiendommen, med den konsekvens at det foreligger mangel etter avhl. § 3-8. Boligsalgsrapporten opplyser om trekledning av varierende årgang, at det ifølge selgeren ikke er noe vesentlig råte, samt at kledningens alder tilsier at den bør holdes under oppsyn og at vanlig vedlikehold og utskifting må påregnes. Yttervegger er gitt tilstandsgrad 2, noe som betyr middels sterke symptomer på tilstandssvekkelser. Opplysningen om at det ikke er vesentlig råte, er gitt med henvisning til selgeren. Opplysningen er i samsvar med selgerens avkryssing i egenerklæringen, og gir uttrykk for hva selgeren kjente til. Nemnda kan ikke se at det her foreligger en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Det er i alle tilfelle samtidig gitt slike risikoopplysninger, blant annet med henvisning til kledningens alder og påregnelig behov for utskifting, at den nevnte opplysningen vanskelig i seg selv kan ha vært avgjørende for kjøpsavtalens innhold.

Ved vurderingen av om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra det kjøperen kunne forvente, legger nemnda vekt på at huset var mer enn 150 år gammelt ved kjøpet, at det er opplyst om kledning av varierende årgang, at kledningen bør holdes under oppsyn og at vedlikehold og utskifting må påregnes, samt at yttervegger er gitt tilstandsgrad 2. Opplysningen om at gavlvegger skal være skiftet "*i senere tid*", er ikke så utfyllende med hensyn til tidspunkt for og omfang av utskiftingen at kjøperen kunne bygge store forventninger på denne. Nemnda forstår det for øvrig slik at en av gavlveggene er uten råteskader. Selv om kostnadene til utbedring av råteskadene er betydelige, mener nemnda i lys av de momentene som er nevnt foran, at husets tilstand ikke i vesentlig grad avviker fra det kjøperen måtte være forberedt på. Kjøperen kan etter dette ikke gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Victoria van der Lagen-Larsen, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.