

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-206

24.4.2017

AmTrust Europe Limited

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

Borebiller – lav kjøpesum – risikoopplysninger – TG 2 og TG 3 – takstmannansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Enebolig i Bø kommune oppført i 1940 ble solgt "som den er" for kr 250.000 i februar 2016. Selger var testamentsarving etter et dødsbo. Det ble gitt en rekke risikoopplysninger ved salget, blant annet var boligen generelt gitt tilstandsgrad (TG) 2, og flere bygningsdeler var gitt TG 3. I forbindelse med restaurering ble det oppdaget et omfattende borebilleangrep. Takstmann anbefalte rivning da reparasjon ikke var regningssvarende. Kjøper anførte at selgers takstmann hadde vært grovt uaktsom i forbindelse med utarbeidelse av boligsalgsrapporten ved ikke å oppdage borebilleangrepet, og at manglende opplysninger utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper anførte videre at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til de risikoopplysningene som ble gitt forut for salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: takstmanns kostnadsvurdering av huset kr 180.000, taksthonorar kr 15.511, advokatutgifter kr 71.665.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag og erstatning etter at det ble oppdaget omfattende borebilleangrep i en enebolig oppført i 1940.

Det ble fremlagt en boligsalgsrapport for kjøper før salget, og i rapportens punkt "*Befaring*" fremgikk følgende:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

I boligsalgsrapporten ble det videre oppgitt:

Standard: Standard må sies å være enkel, med stort etterslep på vedlikehold. En del vinduer er skiftet den senere tid.

Bygningen generelt: Beskrivelse: ... Boligen vil kreve større investeringer for å få den opp til selv et nøkternt nivå. Det er imidlertid gjort en del oppgraderinger, blant annet er det relativt nytt taktekke, de fleste vinduene er skiftet, samt noe bordkledning. Avføring og hull i isolasjonen tyder på at det er, eller har vært, mink i kjelleren. Det er lagt noe isolasjon mot 1. etg., og det er en mulighet for at minken har vært i etasjeskiller også. Det ble på befaring ikke påvist hvor mink evt. kommer inn.

I rapporten ble TG 2 satt generelt for boligen, og det ble bemerket at "*omfattende oppgraderinger/utbedringer bør påregnes*". Videre var det opplyst om bl.a. begynnende råte på deler av bordkledningen (TG 2), store skjevheter i alle gulv (TG 3), til dels mye fukt i badegulv og muggdannelse på vegg (TG 3), og fuktmerker på list ved pipe (TG 2).

Takkonstruksjonen ble vurdert til TG 2, med følgende beskrivelse:

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

Beskrivelse:

A-tak, plassbygde takstoler i treverk, undertak av rupanel. Ingen ventilering av kryploft. Kun stedvis isolering mot mm under (2,5 cm sydde matter, over max 1/4 av "flatt areal"). På befaringen ble det foretatt fuktmåling, som ga utslag i takkonstruksjon ved pipe (nord og vest) samt vest for luke fra loft. Det ble kun inspisert i områder i umiddelbar nærhet av luke. Begynnende råte/oppsprekking av vindski. Fukt i undertak, målt på vestsiden av pipa.

Teknisk verdi for eneboligen ble i boligsalgsrapporten satt til kr 500.000 etter fradrag av alder, utidsmessigheter, etc. Tomteverdien ble satt til kr 250.000, og markedsverdien ble satt til kr 250.000.

Ifølge egenerklæringen ble boligen solgt som et dødsbo.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 250.000 ved kjøpekontrakt datert den 2.2.16. Overtakelse fant sted den 19.2.16.

Da kjøper begynte å rive i forbindelse med renovering av enkelte rom, ble det oppdaget borebiller i konstruksjonen. Reklamasjon ble fremsatt 16.6.16.

Kjøper innhentet en takstrapp, hvor følgende fremgikk:

Ved befaring ble det ved kontroll avdekket skadeangrep og omfattende skade på takkonstruksjonen. Kontrollen ble foretatt med visuell kontroll fra loftsluke.

De avdekkede/ kontrollerte konstruksjoner og materialer er samtlige betydelig angrepet og skadet av skadedyr, antatt borebiller. Klassifisering av bille er basert på skadetype, herunder hull, støv av materialrester av skadede konstruksjoner og materialer.

De kontrollerte konstruksjoner er i ulike ender av bygningen, og det ansees som sannsynlig at mer eller mindre samtlige konstruksjoner i de øvre etasjer er angrepet og skadet av skadedyrene.

Kjøpers takstmann konkluderte med at bygningen var å anse som totalskadet, og anbefalte å rive hele boligen. Eventuell utbedring ble anslått til kr 1. mill. eks. mva. Tilbud på rivning av boligen lå på kr 210.000.

Selgers takstmann, utarbeidet boligsalgsrapporten, kommenterte følgende om sine observasjoner før salget:

Selv om det i rapport fra TTV sies at skader var lett synlige ha loftsluke, oppdaget jeg ikke dette på befaringen. Hadde jeg gjort det, hadde det selvfølgelig blitt tatt med! Ut fra bilder jeg tok på kaldloft på befaring, klarer jeg ikke å se skadene som er nevnt. Det var en del fukt rundt pipe, og bildene er i hovedsak av det.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av identifikasjon med selgers takstmann. Selgers takstmann har ifølge kjøper vært grovt uaktsom ved å ikke ha oppdaget borebilleangrepet, og som en følge av dette ikke opplyst om borebilleangrepet i boligsalgsrapporten. Videre har kjøper anført at det ikke kunne forventes at boligen måtte rives, til tross for at kjøper var klar over at det måtte foretas store utbedringer. Det forelå således et vesentlig avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har krevd et beløp på kr 195.551, som inkluderte takstmanns kostnadsvurdering av huset, samt utgifter til takst. I tillegg ble det krevd dekning for advokatutgifter.

Selskapet har for det første anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Dessuten ble det vist til at risikoen var kjent for kjøper før avtale ble inngått, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Når det gjaldt takstmanns ansvar i denne saken, ble det avvist at han hadde kjennskap til

borebilleangrep, jf. avhl. § 3-7, og selskapet viste til at en korrekt opplysning ikke ville ha virket inn på kjøpet da takkonstruksjonen blant annet ble gitt TG 2. Det ble videre anført at forholdet heller ikke utgjorde et vesentlig avvik fra det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, på bakgrunn av de omfattende risikoopplysninger som ble gitt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Angrep av borebiller og skader som følge av dette er ikke nevnt i salgsdokumentasjonen. Kjøperne mener at takstmannen må ha vært grovt uaktsom ved at dette ikke er nevnt i boligsalgsrapporten, og at det derfor foreligger mangel etter avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt. Kjøperne viser til en uttalelse fra egen takstmann om at angrep av borebiller var godt synlig fra loftsluken, og at selgers takstmann bekrefter å ha inspisert loftet fra denne luken. Nemnda er enig i at selger etter avhl. § 3-7 hefter for manglende opplysninger fra takstmannens side, men kan ikke ut ifra de foreliggende opplysningene konkludere med at takstmannen må ha kjent til angrep av borebiller, slik avhl. § 3-7 forutsetter. Anvendelse av avhl. § 3-7 krever sikrere holdepunkter for at selgeren eller takstmannen må ha kjent til forholdet enn de som foreligger i denne saken.

Ifølge avhl. § 3-9 andre punktum foreligger det en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Saken gjelder en eiendom som ble kjøpt for kr 250.000. Salgsoppgaven og boligsalgsrapporten peker begge på store og alvorlige feil og mangler ved huset, og det er gitt omfattende risikoopplysninger om flere bygningsdeler. Dette er i boligsalgsrapporten markert med angivelse av tilstandsgrad 2 og 3, som er nest dårligste og dårligste bedømmelse, og også gjennom beskrivelser av svakheter ved bygningen. Teknisk verdi på bygningen er av takstmannen satt til kr 500.000, mens markedsverdien av eiendommen som helhet er satt til kr 250.000, som er samme beløp som tomteverdien. Det følger av alt dette at kjøperne bare kunne ha små forventninger til bygningen på eiendommen. Når en eiendom, slik som her, er solgt "*i den stand den var ved kjøpers besiktigelse*", med omfattende risikoopplysninger og for en rimelig kjøpesum, skal det mye til for å konstatere kjøpsrettslig mangel ved eiendommen. Selv om forekomst av borebiller er alvorlig, og selv om kjøpernes takstmann mener at huset må rives, kan ikke nemnda konkludere med at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt i saken.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å gå inn på spørsmålet om rettidig reklamasjon.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).