

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-325

15.6.2017

AmTrust Europe Limited

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

Råte i takkonstruksjon – ikke opplyst om utbedret skade – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

Del av tomannsbolig oppført i 1932 i Oslo ble solgt for kr 12.700.000 ved kjøpekontrakt datert 12.5.16. I salgsoppgaven ble det opplyst at yttertaket var nytt i 2003. Kjøper reklamerte til selskapet i november 2016 etter å ha oppdaget råte og sopp i takkonstruksjonen. Det viste seg at det ved arbeidene som var foretatt i 2003 ble skiftet 17 kvm med råte, men at det også var mer råte som ikke hadde blitt utbedret. Videre var det utført arbeider på naboens taktekking i 2007, der friske takbjelker ble montert i råteskadet materiale. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og anførte at selger kjente til råten i 2003, samt at håndverkerne til naboen måtte ha opplyst selger om råte og muggsopp i 2007. Det ble videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar og viste bl.a. til at selger trodde at råten var utbedret i 2003, og hadde betalt for dette i god tro. Selger kjente da verken til råte eller muggsoppskader på salgstidspunktet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 450.000, kr 131.425 i erstatning, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av mugg og råte i takkonstruksjonen er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligens byggeår er 1932. I salgsoppgaven ble det opplyst:

Boligen er jevnlig vedlikeholdt av eier, senest ble boligen utvendig malt i 2015.

I verditaksten fremgikk det at yttertaket ble omlagt i 2003. Det ble videre oppgitt:

Bygningen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det vil normalt alltid kunne registreres symptomer på avvik fra normal standard; det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Elde, utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Under punktet "*Takkonstruksjoner*" fremgikk:

Flatt yttertak med innvendige nedløp. Yttertaket ble omlagt i 2003. Innvendige taknedløp er fra byggetiden. Yttertaket er ikke besiktiget.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 1989. På spørsmålet "*Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?*" krysset selger av "*Nei*". Videre krysset selger "*Ja*" på spørsmål om hun kjente til om det "*er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?*", med tilleggskommentar "*Yttertak skiftet i 2003*". Videre ble det krysset "*Ja*" på at det var utført arbeider på tak, med tilleggskommentar "*Yttertak nytt i 2003 (Icopal)*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12.700.000 ved kjøpekontrakt datert 12.5.16, og overtatt av kjøper 29.9.16.

Kjøper hadde en del oppussingsplaner etter overtakelse, og fikk den 10.11.16 beskjed fra sin entreprenør om at det var oppdaget råte og sopp i takkonstruksjonen.

Etter korrespondanse med naboen fremkom det at kun halve taket hadde blitt skiftet i 2003; den delen som var over kjøpers enhet. Taket over naboens enhet ble skiftet i 2007.

Selskapet innhentet en fagkyndig vurdering fra takstmann Ø, som konkluderte med at skaden mest sannsynligvis skyldtes en utetthet mellom asfalttekking og rørgjennomføring for takvann, eventuelt også i overgangen mellom asfaltbelegg og pipebeslag. Det ble dokumentert råteskade på 4-5 takbjelker, samt et område på ca. 30 m² med rupanel. Taksten konkluderte med at bjelker og rupanel som var omfattet av råteskader måtte skiftes, samt at lekkasjeområdet måtte utbedres. Kostnadene ble estimert til kr 369.650.

Kjøper fremla rapport fra takstmann A, hvor det fremgikk at det var soppskader i takkonstruksjonen, og at dette hadde to ulike årsaker:

1. råtesopp i 6 takbjelker, skyldtes en tidligere lekkasje
2. muggsopp i takkonstruksjonen skyldtes utett damsperre og kondens på taktroet

Takstmann A oppdaget også at det hadde blitt foretatt arbeider på kjøpers undertak i 2007, og bemerket bl.a. at deler av undertaket var byttet grunnet en tidligere skade. Undertaket lå ifølge rapporten ned på bjelker med store råteskader, og det ble bemerket at de som byttet undertaket i 2007 måtte ha sett de store skadene. Samlede utbedringskostnader for både råteskaden og muggsoppskaden ble angitt til kr 512.500.

I forbindelse med innhenting av dokumentasjon i saken, kom kjøper over fakturaen for utbedringer på kjøpers tak i 2003. I fakturaen, som var adressert til selger, fremkom fakturalinjen "*Utskifting av bordtak pga råte*" 17 m².

Kjøper fremla faktura for utbedringsarbeider på kr 391.018.

Kjøper har i korte trekk anført at selger har kjent til tidligere råteskader og at selger hadde holdt tilbake informasjon om dette, samt at det var foretatt en uriktig avkryssing i egenerklæringsskjemaet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble videre anført at selger måtte kjenne til råten og muggsoppen som fremdeles forelå i takkonstruksjonen etter utbedringen i 2003. Det ble vist til at håndverkerne som utførte arbeider på naboens tak i 2007, måtte ha sagt fra til selger. Det ble atter videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper krevde prisavslag, samt erstatning for leie av lager, alternativt bosted i tre måneder, og kostnader til advokatbistand, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har anført at selger ikke har kjent til feil på salgstidspunktet. Det ble vist til at selger hadde fagfolk til å utbedre feilene. Eventuelle mangelfulle eller uriktige opplysninger hadde da etter selskapets oppfatning uansett ikke virket inn på avtalen. Det ble videre anført at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det første spørsmålet som nemnda må ta stilling til, er om selger har tilbakeholdt opplysninger om et "*omstende*" vedrørende boligen, jf. avhl. § 3-7, eller om det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Det er etter retts- og nemndspraksis selgeren som har bevisbyrden for at manglende eller uriktig opplysning ikke har virket inn på kjøpet. Kjøper har særlig vist til at selger ikke ga opplysninger om muggsopp og råtesoppskader i takkonstruksjonen.

Det ble i verdi- og lånetaksten opplyst at yttertaket ble omlagt i 2003. I egenerklæringsskjemaet var det krysset nei for om det hadde vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, og ja på spørsmålet om det hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade og samtidig opplyst at yttertaket ble skiftet i 2003.

Nemnda finner ikke konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til muggsoppsskadene i taket. Slik saken er opplyst, kan det ikke legges til grunn at naboens håndverkere opplyste selger om dette i forbindelse med utbedringene på naboens tak i 2007.

Når det gjelder råteskadene, kan nemnda heller ikke se at det er konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de foreliggende råteskadene. Det må imidlertid legges til grunn at selger kjente til råteskadene som ble utbedret i 2003, og spørsmålet er om selger skulle ha opplyst om at det 13 år tidligere hadde vært råteskader i takkonstruksjonen. Nemnda forstår selger slik at det ikke ble opplyst om de tidligere råteskadene da selger var av den oppfatning at disse forholdene ble forsvarlig utbedret i 2003.

I FinKN-2014-466 heter det:

Nemnda vil påpeke at spørsmålet i egenerklæringen ikke unntar problemer som antas å være utbedret. Det alminnelige prinsippet om at selgerens opplysningsplikt ikke omfatter tidligere problemer som det er grunn til å tro er forsvarlig utbedret, overstyres av uttrykkelig spørsmål i egenerklæringen.

Denne nemndsuttalelsen kan tale for at det er tilbakeholdt eller gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet i foreliggende sak da det uttrykkelig er stilt spørsmål om kjennskap til tidligere råteskader. På den andre siden ble råteskaden utbedret 13 år før salget, og det er ikke holdepunkter i saken som taler for at selger kjente eller måtte kjenne til at utbedringen i 2003 ikke var vellykket. Det vises i denne forbindelse til at kjøper først oppdaget skaden i forbindelse med oppussingsarbeider og at taket måtte åpnes for å klarlegge blant annet skadeomfang, jf. kjøpers brev 21.11.16 til selskapet.

Nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til om det rent faktisk er tilbakeholdt opplysninger eller gitt uriktige opplysninger da det også er et vilkår etter både avhl. §§ 3-7 og 3-8 at den manglende eller uriktige opplysningen har virket inn på avtalen. I dette tilfellet er det i salgsdokumentasjonen opplyst at det har vært utettheter i takkonstruksjonen og at yttertaket ble skiftet i 2003. Huset er oppført i 1932, og kjøpers forventning ved salget var at takkonstruksjonen i hovedtrekk var fra byggeåret. Slik denne saken ligger an, kan, etter nemndas oppfatning, en manglende eller uriktig opplysning om tidligere råteskader i taket, ikke ha virket inn på kjøpers beslutning om å kjøpe eiendommen eller hvilken pris han var villig til å gi, jf. FinKN-2016-419. Nemndas oppfatning er altså at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Det gjenstår da å ta stilling til om de påberopte feil innebærer at boligens tilstand avviker vesentlig fra den stand som kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetskravet inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element, og det beror i siste instans på en helhetsvurdering om det foreligger en mangel etter bestemmelsen. I rettspraksis forutsettes det at utbedringskostnadene må utgjøre opp mot 6 % av kjøpesummen for at det kvantitative element i vesentlighetskravet er oppfylt, jf. Rt. 2010 s. 103.

I dette tilfellet er utbedringskostnadene av kjøper angitt å beløpe seg til mellom kr 391.000 og kr 450.000, noe som utgjør mellom 3,1 % og 3,5 % av salgssummen. Når det gjelder den kvalitative vurderingen, må det tas utgangspunkt i at takkonstruksjonen i hovedsak er fra byggeåret selv om yttertaket er omlagt i 2003.

Nemnda finner etter dette at det strenge vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).