

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-347

23.6.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Fukt- og råteskader — svekket fundamentering — takstmannsansvar? — avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Et rekkehus i Bergen fra 1974/1983 ble solgt "som den er" for kr 3,73 mill. ved kjøpekontrakt av 6.6.16. Det ble ved salget bl.a. opplyst at fasadeplatene fremsto noe slitt, og dette ble vurdert til TG 2. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper maur i boligens sydvegg, og etter nærmere undersøkelser viste det seg å være et bakenforliggende råteproblem i den aktuelle veggen. Det ble i tillegg avdekket feil med fundamenteringen i kjelleren. På den bakgrunn ble det reklamert til selskapet under henvisning til at takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten ved salget burde ha kjent til de anførte forhold. Selskapet var imidlertid av den oppfatning at takstmannen hadde opptrådt i tråd med sitt mandat og utført sin oppgave på en aktsom god måte, og de kunne derfor ikke se at det forelå grunnlag for å pålegge selger mangelsansvar som følge av opplysningssvikt. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader for fukt- og råteskader kr 44.863, for svekket fundamentering kr 16.675.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Følgende forhold er anført som mangler ved boligen:

1. Fukt- og råteskader i sydvegg
2. Svekket fundamentering i kjeller

Boligen ble oppført i 1974, og rehabilitert/ombygd i 1983. Innledningsvis i tilstandsrapporten som ble utarbeidet ved salget fremgikk følgende:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.

Videre ble det i rapportens punkt "*Veggkonstruksjoner og fasader*" opplyst om at:

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurdering

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning og fasadeplater.

Fasadeplatene framstår noe slitt.

TG:2 settes pga. elde og slitasje.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- trekledning en levetid på 40-60 år.
- fasadeplater en levetid på 20-40 år.

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 6.6.16. Kjøpesummen var på kr 3.730.000. Overtakelsen fant sted den 19.7.16.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper maur i boligen ved sydveggen. Etter et inngrep i sydveggen, ble det også oppdaget en lekkasje fra et vindu og fukt i isolasjonen. Kjøper innhentet en takstrapport hvor bl.a. følgende fremgikk:

Utvendige fasadeplater type stein er trolig fra byggeår 1974. Platene er slitt og buler mellom spikerslagene. Lekter bak skjøter og i underkant er trolig råteskadet. Det er registrert råte i bunnlekte.

Årsaken til maurproblemene i ytterveggen er mest sannsynlig et bakenforliggende råteproblem. (...)

Ytterveggen ligger utsatt til før regn og vindbelastning fra sør. (...)

Fasadene var fullt mulig å vurdere av eiere ved visning. I underkant av vegg kan man fysisk kjenne de råteskadde lektene bak plater.

Utbedringskostnadene for fukt- og råteskadene ble estimert til kr 44.863 inkl. mva.

Kjøpers takstmann oppdaget også ved sin befaring at det forelå feil ved fundamenteringen i kjelleren. Det ble i den forbindelse bemerket at:

Under befaringen ble det registrert at deler av blindkjeller i området like innenfor kjellerdøren er senket 60-80 cm. Rundt den ene søylen som er fundament for bærevegg oppover i etasjene er fundamentet svekket. Tiltak bør iverksettes for å hindre at de siste steinene løsner.

Utbedringskostnadene for dette forholdet ble anslått til kr 16.675 inkl. mva.

Kjøper har i korte trekk anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at det var grovt uaktsomt av takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten å ikke avdekke fukt- og råteskadene i ytterveggen og den svekkede fundamenteringen i kjeller. Kjøper påpekte at forholdene kunne ha vært oppdaget ved enkle undersøkelser som lå innenfor hans mandat. Videre var kjøper av den oppfatning at fastsettelsen av TG 2 for ytterveggen var en objektivt uriktig opplysning.

Selskapet har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at det ikke var godtgjort at takstmannen ikke undersøkte boligen på en forsvarlig måte, og at det følgelig ikke var grovt uaktsomt av takstmannen å ikke avdekke fuktskadene bak fasadeplatene.

Vedrørende fundamenteringen i kjeller bemerket selskapet at det ut fra fremlagte bilder ikke var mulig å se det svekkede fundamentet uten å flytte på planker og andre gjenstander, og at dette lå utenfor takstmannens mandat.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet er om selger eller takstmannen har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om fuktskadene i sydveggen og/eller fundamenteringen slik at det foreligger en mangel enten etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter avhl. § 3-7 foreligger det en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og etter avhl. § 3-8 foreligger det en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning. Etter begge bestemmelser er det også et vilkår at den mangelfulle eller uriktige opplysningen ville ha innvirket på avtalen som ble inngått.

Nemnda kan ikke se at det er holdepunkter for at selger eller selgers takstmann hadde faktisk kunnskap om verken skadene på sydveggen, eller den svekkede fundamenteringen i kjelleren. Hva gjelder takstmannen, kan nemnda heller ikke se at det kan legges til grunn at han har opptrådt grovt uaktsomt, jf. FinKN-2015-319. Det vises i denne forbindelse særlig til at tilstandsrapporten baserer seg på undersøkelsesnivå 1, som er laveste detaljeringsnivå. Rapporten er skrevet primært på bakgrunn av visuelle observasjoner uten fysiske inngrep, eventuelt med enkelte stikkprøver. Det er kjøperen som må sannsynliggjøre at takstmannen ikke har undersøkt boligen på en normalt god måte, og denne bevisbyrden er ikke oppfylt i saken. Når det gjelder fundamenteringen i kjelleren, viser nemnda også til at det etter den avholdte befaringen i forbindelse med tilstandsrapporten, er vanskelig å ta stilling til hvor tilgjengelig blindkjelleren var på befaringstidspunktet. Det vises i denne forbindelse til opplysningene i tilstandsrapporten om at inspeksjon i utgangspunktet kun foretas på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen uten at lagrede gjenstander flyttes på.

For så vidt gjelder anførselen om at fastsettelsen av tilstandsgrad 2 for ytterveggen utgjør en objektivt uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, bemerker nemnda at fastsettelse av tilstandsgrad i en tilstandsrapport ikke uten videre kan gi grunnlag for mangelsansvar (jf. FinKN-2016-221). Fastsettelse av tilstandsgrad beror til en viss grad på et skjønn, og det er i foreliggende sak tatt forbehold knyttet til grundigheten av de undersøkelser som er gjort. Nemnda finner ikke at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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