

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-428

14.7.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Råteskader etter tidligere lekkasje – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En bolig fra 1948 i Bodø ble solgt for kr 1.200.000 ved kjøpekontrakt datert 1.9.14. I salgsoppgaven ble det opplyst at boligen var rehabilitert/ombygget i 2006, og at boligen hadde nyere vinduer og panel. Kjøper reklamerte til selskapet i mai 2016 etter å ha oppdaget råteskader i bærende vegger etter en tidligere lekkasje. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved salget, og viste til at det var utført arbeider i umiddelbar nærhet til råteskadene, herunder skiftet et vindu i 2006. Det ble videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, og vist til at utbedringskostnadene utgjorde 10,4 % av kjøpesummen. Selskapet avviste ansvar, og anførte at selger ikke kjente til fuktskadene og at boligen var gammel og derfor heller ikke var i vesentlig dårligere stand. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 115.626, utgifter til takst kr 9.125.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av fukt- og råteskader i et tilbygget inngangsparti er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Det ble opplyst ved salget at boligens byggeår var 1948, men at boligen var rehabilitert/ombygget i 2006. I salgsoppgaven, ble det bl.a. opplyst at hovedhuset hadde fått skiftet bordkledning, og at en del vinduer var skiftet.

I verdi- og lånetaksten fremgikk bl.a. følgende:

Bolighuset er i rimelig god stand med nyere panel, vinduer og bad.

...

4" bindingsverk av tre som antas isolert 2006 da utvendig panel og vinduer ble skiftet.

...

Åstak med sperrer som antas uisolert. Utvendig kledt med takbord, underlagspapp, lekter og asbestplate

Det var opplyst i verditaksten at eiendommen var i bruk som fritidsbolig.

I egenerklæringsskjemaet fremkom det at selger kjente til arbeider på våtrommet, med spesifisering "*Panel på vegger. Flis gulv m/varme*" gjort i ca. 2008. Det fremgikk videre at arbeidene ble utført ved egeninnsats.

På spørsmål om det var utført arbeider på taktekking, krysset selger av "*nei*". Det ble videre gitt tilleggskommentar "*Lang tid tilbake*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1.200.000 ved kjøpekontrakt datert 1.9.14. Boligen ble ifølge kjøpekontrakten overtatt 26.9.14.

Etter overtakelsen hadde kjøper planer om å pusse opp inngangspartiet. Da de rev et plassbygget skap i gangen, avdekket kjøper det de opprinnelig trodde var skadedyr. Det viste seg imidlertid at det var omfattende råteskader. Det ble sendt reklamasjon 29.5.15.

Kjøpe innhentet en takstrapport, hvor det fremgikk at det var oppdaget fukt i yttervegg, råte i gulv, vegger og i tak. Skadene var konsentrert i hjørnet på yttergangen mot badeveggen.

Skadeårsaken var utett tak. Skadetaksten oppga bl.a. følgende:

Mot badet er veggpanelet mot badet oppråtnet og det er lagt nytt panel utpå dette. Det er registrert råte på bjelkelag og bunnsviller. Det er registrert råte på toppsvill og en taksperre.

Registrert fukt på vegg, ødelagt plast mot badevegg.

...

Utbygget er ikke oppført etter dagens krav, men er oppført etter byggeårets byggeskikk. Det er benyttet gjenbruksmaterialer, og det håndverksmessige arbeidet er svakt. Skaden er lokal. ...

Det var vanlig med utbygg med lav takvinkel på byggetidspunktet. Vanlig å benytte gjenbruksmaterialer.

Selskapet innhentet uttalelse fra selger i anledning saken. Selger erkjente at de hadde fått utført arbeider på tilbygget i 2006, med nye vinduer, samt at badet ble pusset opp i 2008. Det ble særlig bemerket at:

I 2006 skiftet SH og VJ bordkle og vinduer på hele huset, nytt bordkle ble lagt utenpå eksisterende bordkle/eternittplater. SH, JHs ektemann, sier at det ikke var noen tegn til fuktskader da de skiftet bordkle.

Badet ble pusset opp i 2008, av barn av tidligere eier VJ, det elektriske arbeidet ble utført av HK, svigersønn av VJ, han er utdannet elektriker og jobber som elektriker til daglig. Da badet ble pusset opp var der ingen tegn til Fukt.

Kjøper har anført at selger har kjent eller måtte kjenne til fuktskadene, jf. avhl. § 3-7. Det ble særlig vist til at selger hadde utført arbeider i sin eiertid i nærheten av skadene. Det ble videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand og særlig vist til at kostnadene oppfylte vesentlighetsvurderingens kvantitative krav.

Selskapet har anført at det ikke foreligger holdepunkter for at selger har kjent eller måtte kjenne til skadene. Selskapet avviste derfor ansvar etter avhl. § 3-7. Videre ble det anført at huset var gammelt og at det fremgikk flere risikoopplysninger i salgsoppgaven. Selskapet avviste ansvar, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, og etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning om eiendommen. For begge bestemmelsene er det videre et vilkår for at mangel skal foreligge, at den manglende eller uriktige opplysningen har innvirket på avtalen som ble inngått. Det er i nemndspraksis forutsatt at det må foreligge konkrete holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet er oppfylt. Bevisbyrden tilligger kjøperen.

Nemnda viser til at det er utført flere arbeider i umiddelbar nærhet av råteskadene i den foreliggende saken. Det kan også synes som at det er skiftet noe trevirke i nærheten av ett av vinduene i senere tid, og kjøper fremholder at en nabo har uttalt at selger kjente til råteskadene. Disse forholdene kan tale for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene.

På den andre siden fremgår det av takstrapporten at det er brukt restmaterialer i oppbyggingen av tilbygget i etterkrigstiden, noe som tilsier at det vil være noe fargeforskjell på materialene. Videre fremgår det at utskifting av vinduet ble foretatt i 2006, og badet ble pusset opp i 2008. Slik

nemnda ser det, kan det ikke utelukkes at nedbryting av materialene kan ha utviklet seg etter at de aktuelle arbeidene ble foretatt, og det er usikkert hvordan tilstanden fremsto på utbedringstidspunktene. Nemnda er etter dette kommet til at det ikke er konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til skadene, eller at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. For så vidt gjelder den udokumenterte uttalelsen fra naboen, kan nemnda, hvor saksbehandlingen er skriftlig, ikke legge avgjørende vekt på denne.

Det neste spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl § 3-9 andre punktum. Nemnda viser innledningsvis til at utbedringskostnadene utgjør ca. kr 120.000, noe som utgjør omtrent 10 % av kjøpesummen. Selv om utbedringskostnadene er betydelige i forhold til kjøpesummen, er det nemndas oppfatning at det heller ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Opplysningene som ble gitt ved salget tilsa ikke annet enn at taket, som er årsaken til skadene, var gammelt selv om det synes å være utbedret etter byggeåret. I en slik situasjon må en kjøper være forberedt på at det kan bli behov for utskifting av taket i nær fremtid, samt at det kan være følgeskader i veggene. Disse forhold tatt i betraktning, er forholdsmessig høye kostnader alene ikke tilstrekkelig til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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