

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-442

21.8.2017

Protector Forsikring ASA

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

Råteskader og stokkmaur i eldre bolig — krav om heving.

En bolig fra 1870 i Porsgrunn kommune ble solgt "som den er" for kr 1.790.000 ved kjøpekontrakt datert 14.6.16. Det ble opplyst ved salget at boligen var "vesentlig oppgradert", men det ble også gitt en rekke risikoopplysninger. I salgsoppgaven ble det opplyst at etasjeskillet hadde skjevheter, men at det etter testing burde være tilstrekkelig dimensjonert. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper stokkmaur i boligen. Etter avdekking av taket fant kjøper råte i store deler av etasjeskillet, ved siden av nyere bjelker. Det ble i tillegg til ferskt trevirke ved siden av råteskader, avdekket skjult elektrisk anlegg gjennom en råteskadet bjelke. Selger var selv elektriker og hadde opplyst å ha skiftet til skjult anlegg. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt ved salget, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand, og fremsatte krav om heving, og subsidiært prisavslag. Selskapet avviste ansvar og anførte at selger ikke kjente til råten, og viste til at boligen var svært gammel. Nemnda kom til at saken reiste bevissspørsmål som gjorde at den ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om heving, subsidiært krav om prisavslag på kr 256.000, utgifter til fagkyndig bistand kr 18.491, erstatning for alternativt bosted kr 45.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1870. I salgsoppgaven fremkom følgende under punktet "Standard":

Boligen er vesentlig oppgradert med ombygget 2. etasje, hvor det er etterisolert og innredet i senere tid. Det er også skiftet 2 terrassedører i 1. etasje, bygget ny terrasse og skiftet store deler av el-anlegget.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det gitt en rekke risikoopplysninger om boligen. Det ble bl.a. opplyst om svikt i drenering/fuktsikring (TG 3), svikt ved grunnmur med påfølgende retningsavvik på fasade (TG 3), eldre ytterkledning som var montert for nært terreng (TG 3), manglende fall på balkong og eldre membran (TG 2), fukt på bad og mulighet for råte i bjelkelaget (TG 3). Det ble også opplyst om "*mindre tegn til skadedyr*" ved besiktigelsen av taket, og normal slitasje/elde på takkonstruksjonen (TG 2). Om etasjeskiller, ble det opplyst at det var registrert skjevheter, men ikke skader av betydning for konstruksjonens sikkerhet, eller noen svikt som tilsa at bjelkelaget ikke var tilstrekkelig dimensjonert (TG 2). I rapportens punkt "*rom under terreng*", ble det påpekt fuktinnslag og treborende biller. Under tilstandsrapportens punkt "*Elektrisk anlegg*" fremkom:

Moderne el-anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter, samt nyere skjult anlegg for hele andre etg. i 2012.

Forøvrig åpent anlegg, som er jevnlig forbedret.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til fukt, med kommentaren "*(litt fukt i kjeller)*". Videre hadde selger krysset av "Ja" på spørsmål om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen, med kommentaren "*skjevhet på langvegg*". Selger krysset videre "Ja" på spørsmål om det er/har vært sopp, råteskader, eller skadedyr i boligen, med tilleggskommentaren "*Mus, vegg/tak stue vinter*". Videre ble det krysset av "Ja" på spørsmål om det var utført arbeider på fasade, med tilleggskommentar "*Ny veranda, 2013 og verandadører og/vindu soverom 2, etg.*", samt at arbeidene var utført av faglærte ved "*JM Bygg, juni 2013*". Videre ble det opplyst at selger selv hadde installert "*dryppstopp under veranda*". Det ble også opplyst at det var "*Nytt skjult elektrisk 2. etg, 2012*" samt foretatt "*stedvise utskiftninger av stikkontakter 1. etg. pluss noe nye ledninger tilhørende stikkontaktene.*"

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 1.790.000 ved kjøpekontrakt datert 14.6.16, og overtatt av kjøper 1.7.16.

Kjøper avdekket kort tid etter overtakelsen stokkmaur og stokkmaurskader i boligen, og reklamerte til selskapet.

Selger ga i e-post av 23.8.16 følgende forklaring:

Vi har ikke observert noe konkret tilfelle av maur i boligen, foruten muligens et par små enkeltmaur i entreen, som vi har antatt har kommet inn ved at vi har dratt den med oss på sko e.l. (...) Det er en god del maur på tomten. For noen år siden hogget vi ned en del trær mellom huset og garasjen. Stubbene her har blitt stående igjen. I den største av stubbene er det observert betydelig med små skogsmaur. (...) Vi har aldri lagt merke til stokkmaur i boligen. Vi har også vært i kontakt med andre personer som har oppholdt seg mye i huset, og de sier det samme. Vi har derfor ikke hatt noe mistanke om dette.

Noe senere avdekket kjøper råte i etasjeskillet, og reklamerte til selskapet. Ifølge selskapet, hadde ikke selger vært kjent med råteskader i etasjeskillet, og dette hadde heller ikke blitt oppdaget av byggmesteren som utførte oppussingen av 2. etasje.

Kjøper fremla rapport fra takstmann R, hvor det ble påvist en rekke mangler i begge etasjeskiller, vegger og tak, bl.a. omfattende skader i bærende konstruksjoner, råte, og store svekkelser etter stokkmaur. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 558.763, med en "risikopost" på kr 125.000.

Kjøper fremsatte deretter krav om heving.

Selskapet fremla deretter en rapport fra takstmann O, som konkluderte med at flere av skadene var påregnelige ut ifra alder og konstruksjonstype. Fra rapporten hitsettes:

Når det er sagt skal det nevnes at skader som er oppdaget i etasjeskillet/himling mot loft nok har vært synlig fra tidligere oppussing da det her registreres nyere virke ved siden av sterkt råteangrepet bjelker i etasjeskillet. Utbedringer som er utført tidligere i etasjeskillet mot loftetasjen er derav sviktende utført og tilsier at hele himlingen må skiftes i likhet med nytt bjelkelag. Byggets alder og historikk tilsier at det er vanskelig å trekke en endelig konklusjon om disse råteskadene, men råteskadene som registreres har nok høyest sannsynlig sammenheng med tidligere lekkasjer i boligen. (..)

Konklusjon.

Som det fremgår av overnevnte mener undertegnede at skader og forhold som er oppdaget i hovedsak skyldes husets byggeskikk og totalløsning i kombinasjon med alder og i samsvar hva en med rimelighet kunne forvente. Undertegnede mener videre at skader som er oppdaget i etasjeskille/himling mot loft har sammenheng med u-faglig/svikt i arbeider som er utført ved tidligere oppgradering av loftetasjen.

Det ble videre innhentet pristilbud på utbedring av etasjeskillet mellom første etasje og loft, samt råteskadet tømmer i bærende vegger på kr 250.313.

Kjøper innhentet en ny fagkyndig vurdering fra takstmann E, som konkluderte med at etasjeskillet i stue og i gangen måtte skiftes ut med nytt bjelkelag. E avdekket videre en ny mangel, ved at

beiteskiene som holdt lafteveggen stabil var blitt fjernet ved innsetting av nytt større verandadør. Fra rapporten hitsettes:

Arbeider som er utført på bygningen er utført av tidligere eier.

...

Tidligere eier må derfor ha vært kjent med at det er at det har vært/er råteskader og angrep av skadedyr (stripete borebiller) i konstruksjonene.

Tidligere eier og/eller håndverker som har utvidet åpningene for å montere dører til veranda har ikke hatt kunnskap med hensyn til nødvendighet av bæring og stabilitet i en laftet tømmervegg.

Takstmann E estimerte utbedring av alle feilene til kr 256.000.

Kjøper avdekket videre under undersøkelsene at det gikk et rør for elektriske ledninger gjennom et råtehull i en bærende tømmerbjelke, samt at det var lagt nytt trevirke inntil sterkt råteskadene bjelker både i vegg og i etasjeskillet.

Selger kommenterte at alt av det elektriske han hadde utført var lagt gjennom det nye reisverket som hadde blitt satt opp.

Det ble videre innhentet salgsoppgaven fra da selger selv kjøpte boligen, hvor det bl.a. fremkom at det var registrert stedvis store skjevheter i etasjeskillet, og opplyst om en gammel råteskade i kott ved gangen i 2. etg.

Kjøper har i korthet anført at det forelå et vesentlig kontraktsbrudd som gir grunnlag for heving, jf. avhl. § 4-13 og subsidiært prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det ble videre krevd erstatning for fagkyndig bistand og alternativt bosted, jf. avhl. § 4-14. Det ble anført at selger hadde kjent eller måtte kjenne til omfattende råteskader, jf. avhl. § 3-7, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Selskapet har anført at saken må avvises fra behandling i Finansklagenemnda. Det ble videre bestridt at det forelå hevingsgrunnlag, og vist til at selger ikke hadde kjent til noen av feilene, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Selger hadde engasjert håndverker og det var ikke bevist at håndverkeren hadde opplyst selger om feilene. Det ble også vist til boligens alder samt generelle risikopplysninger i salgsoppgaven.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har prinsipalt anført at det foreligger et vesentlig kontraktsbrudd som gir grunnlag for heving og subsidiært er det krevd prisavslag. Det er også fremsatt krav om erstatning. Det er blant annet anført at selger kjente eller måtte kjenne til at boligen hadde stokkmaur- og råteskader, og for øvrig at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom *"saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet"*. Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-2016) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes *"der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål"*.

Nemnda viser til at det i selgers eiertid er utført arbeider på boligen, og arbeidene er utført delvis av selger selv og delvis av håndverker(e) som han har engasjert. Flere av arbeidene er gjort i tilknytning til råteskadet materiale. Det foreligger i saken blant annet skriftlige uttalelser fra både selger og en av de utførende håndverkerne om arbeidet som er utført, og det foreligger bildemateriale og vurderinger fra flere takstmenn. Til tross for dette er det etter nemndas syn

flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel, herunder hva selger kjente eller måtte kjenne til om de anførte storkmaur- og råteskadene, hva håndverkeren eller håndverkerne iakttok under utførelsen av arbeidet, og hvilke vurderinger som ble gjort i den forbindelse. Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Muntlig behandling av saken for domstolene vil gi et klart bedre grunnlag for å vurdere enkelte av bevisene i saken, noe som kan være avgjørende for sakens utfall.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Claus Listerud (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).