

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2017-457

23.8.2017

**Protector Forsikring ASA**

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

Fukt- og råteskader — avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Stavanger fra 1958/59 ble solgt "som den er" for kr 7.200.000 ved kjøpekontrakt av 20.10.13. Kjøper oppdaget etter overtakelsen en rekke feil ved boligen, i hovedsak fukt- og råteskader. Kjøper anførte at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, og viste til at selger måtte ha vært kjent med flere av feilene. Videre ble det anført at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til de påberopte feilene, og at kostnadenes størrelse ikke var tilstrekkelige til å oppfylle vesentlighetskravet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader mellom kr 108.500 og kr 603.825, samt forsinkelsesrente.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under selgers eierskifteforsikring som følge av fukt- og råteskader på gulv/parkett, vegg/pipe, takkonstruksjon, bærende veggkonstruksjon og carport, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst følgende:

Godt bygget enebolig ferdigstilt i 1959, sist oppgradert i 1989 i forbindelse med overtakelse av eiendommen. Byggets tilstand utvendig anses å være velholdt og i god stand med enkelte anmerkninger. Innvendig i god stand i begge boligetasjene. Det er på det rene at boligen er bygget med gode fagfolk og materialvalg i sin tid.

...

Takkonstruksjonen er godt intakt i loftets tilgjengelige deler. TG:1 (...)

Utvendig kledning antas å være av original dato. Tilstanden på kledningen er jevnt over god uten anmerkninger av betydning. Det anføres at det må være kledningsbord med spesielle kvaliteter derav tilstandsgrad. TG:1

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 23.10.13 for kr 7.200.000. Overtakelse fant sted den 13.12.13.

Kort tid etter overtakelsen ble det oppdaget skader på parketten i inngangspartiet. Skaden hadde vært skjult under et teppe på visning og i salgsdokumentene. Det ble videre avdekket lekkasjeskader på gulv ved flere områder fra radiatorer, samt at sentralfyren ikke fungerte. Deretter oppdaget kjøper fukt ved pipe i andre etasje, fukt i garderobeskap i første etasje, fukt i vegg ved radiatorovn i første etasje og fukt i vegg ved radiatorovn på hovedsoverom i andre etasje.

Takstmann SE vurderte utbedringskostnadene vedrørende pipe, skader på gulv, skader på vegger og vinduer til kr 104.575.

Kjøper oppdaget deretter råteskader i takkonstruksjon og i bærende veggkonstruksjon. Takstmann SE var på ny befaring og det ble registrert at bunnsvill i vegg var rått og at det stedvis var store råteskader i kledningen. Videre var det råteangrep på sutaksbord under takpappen og råttent treverk i sperrefot. Det ble også registrert råteskader i nedre vindu på vestsiden av bolig. Utbedring av disse forholdene ble estimert til kr 847.216. Som en del av estimatet var det inntatt allerede utførte utbedringsarbeider av råteskader på boligens vestside, utført av byggmester GH.

Selskapets takstmann KT ble sendt på befaring, som i tillegg avdekket råteskader på carport. I rapport fra takstmann KT ble det konkludert med at samtlige av de utvendige feilene kunne utbedres for til sammen kr 108.500. KT var videre av den oppfatning at det ikke var dokumentert råteskader av et slikt omfang som kjøpers takstrapport tilsa.

Sørveggen av boligen ble deretter åpnet, og det ble avdekket soppskader. I ny rapport fra takstmann SE ble kostnader for råte i bindingsverk, råte i sutak og råte ved vindu angitt til kr 477.375.

Selger forklarte at det var hennes avdøde mann som hadde hatt ansvar for alt praktisk ved eiendommen. Hva gjaldt pipen forklarte selger at de på et tidspunkt fikk foretatt utbedring som følge av at det ved to tilfeller kom røyk inn i stuen på midten av 90-tallet, men at fagfolk utbedret dette. Vedrørende lekkasje fra radiatorer, ble det dagen før overtakelse konstatert at oljekjelen i huset var ute av funksjon og det ble samtidig konstatert lekkasje fra enkelte radiatorer. Dette var første gang selger hadde opplevd forholdet. Selger avviste å ha kjent til fuktmerker fra lekkasje. Hva gjaldt sort merke under parkett under teppe i entre erkjente selger kjennskap til dette.

**Kjøper** anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7, og viste bl.a. til at det var utført utbedringsarbeider på pipen, det var synlige vanndråper i taket i gangen og merker på veggene i andre etasje rundt pipen etter en tidligere fuktskade, merker under radiatoren og et hull i veggen på tv-stuen, samt at vinduer på et rom ikke lot seg åpne.

Videre anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at forholdene var upåregnelige for kjøper og at kostnadene utgjorde over 8 % av kjøpesummen. Kjøper krevde prisavslag på til sammen kr 603.405, samt forsinkelsesrente regnet fra den 11.6.15.

**Selskapet** avviste at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og anførte videre at flere av forholdene falt innenfor det som var påregnelig for kjøper. Det ble videre anført at etter fradrag for standard og alder var ikke utbedringskostnadene vesentlige.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Det foreligger forskjellige skaderapporter som konkluderer med ulike kostnader til utbedring av fukt- og råteskader. Kjøperens takstmann konkluderer med omfattende skader i tak, i bærende veggkonstruksjon og i kledning. Utbedringskostnadene ble først oppgitt til kr 847.216, inkludert arbeider på vestveggen som allerede var utført (se nedenfor). Senere er beløpet justert ned til kr 603.825. Selskapets takstmann konkluderer på sin side med utvendige feil som kan utbedres for kr 108.500, inkludert råteskader på carport. Når to takstfolk ser så ulikt på skadeomfang og utbedringskostnader som i denne saken, kan ikke nemnda uten særlige holdepunkter legge til grunn at skadene er som beskrevet i den mest alvorlige rapporten. Nemnda må legge til grunn utvendige skader som kan utbedres for kr 108.500, og at innvendige skader i form av fukt ved pipe og i garderobeskap, ved radiatorovner, mv., kan utbedres for kr 104.575 som anslått av kjøperens takstmann.

Nemnda kan ikke se tilstrekkelige holdepunkter for at selgeren kjente eller måtte kjenne til de fukt- og råteskadene som er avdekket, og heller ikke lekkasje fra radiatorer og skader på gulv som

følge av dette. Hun har erkjent kjennskap til flekker på parketten i inngangspartiet. Utbedringskostnadene for dette er oppgitt til kr 6.000-7.000. Manglende opplysning om flekkene kan vanskelig ha virket inn på kjøpet. Det foreligger ikke mangel etter avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt. Selgeren har erkjent ansvar for feil på oljefyren.

Vurderingen av mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperen kunne regne med skal etter rettspraksis ta utgangspunkt i forholdet mellom relevante utbedringskostnader og kjøpesummen for eiendommen. Forholdstallet må i utgangspunktet være opp mot 6 %. Samlede utbedringskostnader på kr 213.075 utgjør i underkant av 3 % av kjøpesummen. I tillegg kommer noen mindre beløp til utbedring av skader på parkett, mv. Kostnadene er ikke tilstrekkelige til å utgjøre mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøperen anfører at også utbedringsarbeider på vestveggen, som allerede er utført av navngitt byggmester, må tas i betraktning ved vesentlighetsvurderingen. Arbeidene har kostet kr 185.000, og forholdstallet er 5,5 % dersom dette regnes med. Nemnda vil bemerke at det er gitt få opplysninger om de arbeidene som allerede er utført, og at det derfor er vanskelig for nemnda å ta stilling til hvor stor del av kostnadene på kr 185.000 som kan være relevante ved mangelsvurderingen. Til dette kommer at det dreier seg om en eldre bolig oppført på slutten av 1950-tallet. Selv om det i salgsdokumentene er gitt positive opplysninger om materialvalg og tilstand på kledning, finner nemnda ikke å kunne konkludere med at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*