

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-459

23.8.2017

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig — feil ved pipeløp — fukt og råte i takkonstruksjon — ufaglært arbeid — avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Oslo oppført i 1896 ble solgt "som den er" for kr 4,9 mill., og overtatt av kjøper 1.8.15. I salgsoppgaven ble det opplyst om noe råte i ytterkant av undertaket, og at arbeider på tak var utført av ufaglærte. Det ble anbefalt å gjøre en inspeksjon av peisen før den ble tatt i bruk. Etter overtakelsen avdekket kjøper fukt- og råteskader i takkonstruksjonen og feil ved pipeløpet, og reklamerte til selskapet. Det ble vist til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om at ildstedet ble montert ved egeninnsats, og at det ble avdekket mer omfattende skader i takkonstruksjonen enn hva det ble opplyst om før salget. Selskapet avviste ansvar og viste til at det ikke var årsakssammenheng mellom selgers montering av ovnen og de avdekkede avvikene ved pipen. Det ble videre vist til at selger ikke kjente til ytterligere problemer med taket enn det ble opplyst om, og at forholdet i lys av boligens alder og de gitte risikoopplysningene uansett ikke var egnet til å virke inn på avtalen, eller utgjøre et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 431.275 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen:

1. Feil ved pipeløp
2. Fukt- og råteskader i takkonstruksjon

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 4,9 mill., og overtatt av kjøper 1.8.15. Boligens byggeår ble opplyst å være 1896.

1. Feil ved pipeløp

I prospektet fremgikk følgende under overskriften "*Diverse*":

Takstmann har ikke funksjonstestet peisen, det anbefales å gjøre en inspeksjon av denne før den tas i bruk.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, og kommentert:

Bør nok bestilles feiing før den tas i bruk

Etter overtakelsen bestilte kjøper kontroll av pipeløpet. I den innhentede rapporten fremgikk blant annet følgende:

Skorsteinen har skader og andre forhold som svekker brannsikkerheten, og bør settes i forskriftmessig stand. Fyringsanleggene bør ikke benyttes inntil dette er utbedret, da det kan innebære fare for brannsikkerheten og beboers helse.

Kjøper har fremlagt et pristilbud for utbedring av skorsteinen til kr 28.250 inkl. mva.

Selger opplyste at ildstedet ble oppgradert for ca. 10 år siden, men at det ikke ble gjort noe med pipen.

2. Fukt- og råteskader i takkonstruksjon

I både prospektet og verdi- og lånetaksten var det opplyst at taket ble lagt om i 1992, og at noe råte er registrert i ytterkant av undertak.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "nei" til spørsmål om kjennskap til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, men kommentert:

Noe råte påvist i ytterkant av undertak, taket er fra 1991-1992

Det var videre krysset av for "ja-kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad" på spørsmål om kjennskap til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år. På spørsmål om det er innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår var det krysset av for "ja" og kommentert:

Tak oppløftet

Sokkel etasje tatt i bruk som stue

Kjøper oppdaget fukt på kaldloftet etter overtakelsen. Det ble fremlagt en takstrapport som påpekte bl.a. tydelig lukt av fukt og mugg, fukt i takbjelker og undertak, utilstrekkelig lufting av kaldloftet, manglende luftespalter og ventiler. Utbedringskostnadene for nytt tak med lufting ble i rapporten anslått til kr 343.750 inkl. mva.

Selskapet innhentet etter dette en egen rapport utarbeidet av byggteknisk konsulent Ø, hvor det blant annet ble bemerket at takkonstruksjonen var 30-40 år gammel, og at det ikke var påvist omfattende skader i form av råte.

Selger har forklart følgende om hvilke arbeider som ble gjort i hans eiertid:

1992: Taket ble lagt om. Takoppløft, takteking og nye takbjelker der det var nødvendig, er fra 1992, resten av takkonstruksjonen er fra 1967 eller tidligere.

Arbeidet med tak i 1992 ble i sin helhet utført av min, nå avdøde, far. Jeg har således ikke kjennskap til hvordan taket er oppført.

...

Det er ikke registrert fukt/råte/mugg i min eiertid.

Kryploftet ble benyttet til sporadisk lagring.

Jeg er veldig overrasket over nåværende tilstand. Det ble ryddet ut på kryploftet før visning. Da var det tørt og ingen tegn til fukt eller lukt av mugg.

Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger tilbakeholdt opplysninger om at ildstedet ble montert ved egeninnsats, at selger hadde kledd inn alle pipens sider, og at det ble avdekket mer omfattende skader i takkonstruksjonen enn det ble opplyst om før salget. Det ble også anført at mangelen var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble krevd prisavslag på samlet kr 431.275 inkl. mva. og forsinkelsesrenter fra 14.10.16.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at det ikke var årsakssammenheng mellom selgers montering av ovnen og de avdekkede avvikene ved pipen.

Det ble videre vist til at selger ikke kjente til ytterligere problemer med taket enn det det ble opplyst om, og at forholdet i lys av boligens alder og de gitte risikoopplysningene uansett ikke var egnet til å virke inn på avtalen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda finner ikke avgjørende holdepunkter for at selgeren kjente eller må ha kjent til feil ved pipeløpet eller at råteskadene i taket var mer omfattende enn det som var uttrykkelig opplyst i salgsdokumentasjonen. At selgeren selv har gjort arbeider med peisen, innebærer ikke at han må ha kjent til feil ved pipen. I tillegg til feilene ved selve pipeløpet, er det også nevnt at pipen er kledd inn i strid med forskriftene. Nemnda forstår det slik at montering av stålrør for å avhjelpe feilene ved pipen, samtidig vil løse problemet med at den er kledd inn. Nemnda finner derfor ikke grunn til å gå nærmere inn på selgerens mulige ansvar for at pipen er kledd inn.

Ved vurderingen av om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperen hadde grunn til å regne med, vil nemnda vise til opplysningen i selgerens egenerklæring om at arbeider på taket var utført av ufaglærte. Manglende lufting av taket må antas å stå i sammenheng med ufaglært arbeid. Opplysningen om ufaglært arbeid, sammen med opplysningen om noe råde i ytterkant av undertaket, medfører at kjøperen måtte være forberedt på kostnader knyttet til taket, og at kostnadene kunne være betydelige. Nemnda kan ikke konkludere med at boligen ved kjøpet var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Dette gjelder også når kostnaden på kr 28.250 til montering av stålrør i pipen tas i betraktning.

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).