

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-577

3.10.2017

Protector Forsikring ASA

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

Råteskader — dødsbo — takstmannsansvar? — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Sandefjord ble solgt "som den er" for kr 2.720.000 ved kjøpekontrakt av 20.8.15. Boligen var oppført i 1946 med tilbygg fra 1968. Boligen ble solgt av avdødes arvinger og det var opplyst ved salget at dette var et dødsbo. Kjøper oppdaget i forbindelse med utbedring av taklekkasje at det var omfattende råteskader i boligen. Kjøper anførte at avdødes arvinger som solgte boligen måtte ha kjent til forholdet, og at det uansett forelå takstmannsansvar da taktekingen var gitt TG 1. Selskapet avviste at det forelå opplysningssvikt, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til forholdet, og at det uansett ble gitt flere risikoopplysninger samt at boligen var av høy alder. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 237.500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringselskap som en følge av råteskader, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en enebolig i Sandefjord opprinnelig oppført i 1946. I salgsprospektet ble det opplyst:

Arvingene har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kunnskap om eiendommens tilstand og har ikke fylt ut egenerklæringsskjemaet.

Boligsalgsrapport utarbeidet i tilknytning til salget opplyste:

Huset er i forholdsvis god stand. Det må likevel tas med i vurderingen at huset har høy alder og det har vært manglende vedlikehold en del år.

...

Kledningen er i forholdsvis god stand og det ble påvist naturlig slitasje. I felt, er det oppsprukket i nedkant av panelbord og ved vinduer. TG:2

...

Tilbygg på siden har flat takkonstruksjon, der var det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen. TG:2

...

Sidedel har flat tak og er tekket med papptekking. Alder på tekking er ikke kjent. Tekking ser forholdsvis bra ut. Noe detaljer kunne vært bedre og det krever ettersyn. Avløp på tak var tett og det sto vann ut over taket på befaringsdagen.

Da vi ikke vet noe om alder på tekking, kan vi ikke gi en riktig vurdering av tilstand og antatt resterende levetid, men ut i fra det som ble påvist vurderes det til TG 1.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,72 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.8.15, og overtatt av kjøper 18.9.15.

Kjøper oppdaget etter overtakelse, i forbindelse med utbedring av taklekkasje, at det var omfattende råteskader i boligen. Kjøper rekvirerte fagkyndig rapport fra byggmester som opplyste:

Det står i rapporten at det står vann på taket men takteking får i rapporten Tg 1, alle vil da anta at takket er tett. Og det er helt klart noe feil med sluket når det står vann på taket, for taket har bra fall til sluk.

Kledningen har tydelige råteskader/funksjonssvikt /sammenbrudd i materialet, men i rapporten står det forholdsvis god stand.

Dato stemplingen på diffusjons sperren viser at det er blitt utført renoveringsarbeid på taket og i himlingen etter 20 Mai 2010, der de med fult overlegg har bygd inn gamle fukt skadede materialer.

...

Takbjelker minimum to stk. må byttes, i dette området må også undertaket byttes. Yttervegg i skadet rom må rives, taket må stemples midlertidig opp, når ny yttervegg etableres. Taket må tekkes om og sluket må byttes, da det er meget usikkert om hvem eller hvordan kvaliteten på takbelegget er, det er bl.a ikke tilfredsstillende tilslutninger flere steder inntil eldre del med saltak. Det kan være fare for skjulte skader på arealer som er tildekket av tak-ess, kledning etc.

...

Etter flere befaringer under rehabiliteringsarbeidet, har det vist seg at 2-3 gulvbjelker i soverommet også må byttes, dette innebærer at undergulv/sponplater eller himling i garasjen må rives og byttes. Så alle overflater på soverommet må rives og byttes. Det vil også komme utgifter til stillas og betydelige mengder avfall som må håndteres. Antatt utbedringskostnader 190 000 eks mva.

Selger opplyste at de ikke hadde kjent til de avdekkede forholdene. Det ble opplyst at arvingenes far vanligvis ikke informerte noen om utførelse av praktiske arbeider, og selgerne avviste kjennskap til eventuelle arbeider gjort i 2010.

Kjøper anførte at det forelå en tilbakeholdt opplysning, jf. avhl. § 3-7, og viste bl.a. til at det var avdekket at fuktspærren som var benyttet i forsøk på utbedring av lekkasje hadde produksjonsdato i 2010, og at en av arvingene til avdøde bodde på dette tidspunktet like i nærheten. Videre forelå det takstmannsansvar, jf. avhl. § 3-7, da boligsalgsrapporten anga TG 1 for takkonstruksjonen, hvilket ikke kunne være riktig når skadeomfanget var slik som nå avdekket. Det forelå også en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet avviste at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste bl.a. til at boligen var et salg gjort av avdøde eiers arvinger og det ikke kunne ikke forventes at disse hadde inngående kjennskap om boligen. Selskapet avviste også at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at boligens alder sammenholdt med de risikopplysninger som forelå ved salget, medførte at risikoen for funksjonssvikt var overført til kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det første spørsmålet nemnda må ta stilling til er om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter bestemmelsene foreligger en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger eller det ikke er opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og som i begge tilfeller ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til de relevante forhold ved eiendommen.

Råteskadene i boligen synes i all hovedsak å ha vært skjult da de ble avdekket i forbindelse med at himlingen ble revet etter taklekkasjen. Det er imidlertid gjort funn av diffusjonssperre fra 2010, noe som taler for at det er gjort arbeider på dette tidspunktet. Selger er i dette tilfellet et dødsbo,

noe det var opplyst om ved salget. I slike tilfeller aksepterer kjøper at det kan finnes forhold ved eiendommen som selger ikke kjente til. Nemnda, som har skriftlig saksbehandling, kan ikke se at det er konkrete holdepunkter i den foreliggende saken for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene, jf. avhl. § 3-7. At en av selgerne har vært postbud i området samt bodd i nærheten, kan ut fra de foreliggende opplysningene ikke tillegges avgjørende vekt.

Nemnda finner ikke grunn til å ta stilling til om det i boligsalgsrapporten er gitt en uriktig opplysning ved at taktekingen på en sidedel har fått tilstandsgrad 1, da en eventuell uriktig opplysning uansett ikke kan ha innvirket på avtalen som er inngått, jf. avhl. § 3-8. Det vises til at det i boligsalgsrapporten er opplyst at alderen på taktekingen er ukjent, i tillegg til at det oppfordres til videre ettersyn. Det var også opplyst at avløpet på taket var tett og at taket var dekket av vann på befaringsdagen. På bakgrunn av de risikoopplysningene som er gitt, samt det forhold at boligsalgsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er det laveste detaljeringsnivået, kan nemnda ikke se at en eventuell uriktig opplysning om tilstandsgrad kan ha virket inn på kjøpsavtalen.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, med andre ord om boligen er i vesentlig dårligere stand enn det som etter omstendighetene ved salget kunne forventes. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Hvorvidt det foreligger en mangel beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene er av kjøper opplyst å utgjøre totalt kr 237.500. Dersom man legger til grunn kjøpers angivelse av utbedringskostnadenes størrelse, er det klart at det kvantitative kravet er oppfylt.

Slik saken er forelagt nemnda, må det legges til grunn at boligen var oppført i 1946 med tilbygg fra 1968. Det var gitt flere risikoopplysninger ved salget, blant annet om forekomst av råte samt at boligen ble solgt av et dødsbo. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og det foreligger følgelig ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har i vurderingen særlig lagt vekt på de risikoopplysningene som ble gitt ved salget, samt at boligen ble solgt av et dødsbo.

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), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).