

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-832

21.12.2017

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig — mus, råte, husbukk og tilbakeslag i kloakk — avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Voss kommune, oppført i 1970 ble solgt for kr 750.000 ved kjøpekontrakt datert 29.8.16/5.9.16. Boligen ble kjøpt etter direkte avtale mellom partene, uten at den var annonsert på det åpne markedet. I boligsalgsrapporten, som ble utarbeidet etter kontraktsinngåelsen, ble det bl.a. opplyst om et oppgraderingsbehov, men dreneringen, etasjeskillet og veggkonstruksjonene ble gitt TG 1. Kjøper reklamerte til selskapet kort tid etter overtakelsen etter å ha oppdaget mus og råteskader. Noe senere fikk kjøper tilbakeslag i avløpet, og oppdaget flere kluter og en gulvfille i avløpet. Under utbedringen ble det også avdekket husbukk og borebille-skader i huskassen. Kjøper anførte at selger måtte ha påført skadene på kloakken mellom kjøpekontrakt og overtakelse, jf. avhl. § 3-1, eller at selger hadde brutt sin opplysningsplikt. Det ble videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar, og anførte at skadene var påregnelige ut fra alder på boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader på kr 228.591, samt kostnader til juridisk bistand på kr 4.500.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Kjøper og selger ble enige om salg av fritidsboligen uten bruk av eiendomsmegler.

Kjøpekontrakten ble signert av kjøper 29.8.16. Takstmannen som utførte boligsalgsrapporten var på befaring 30.8.16. Videre var selgers egenerklæringsskjema datert 5.9.16, samme dato som selger underskrev kjøpekontrakten.

I kjøpekontrakten fremgikk:

Eiendomsmeglere oppdrag vedrørende nærværende kontrakt er begrenset til å omfatte skriving av kjøpekontrakt, gjennomføre salgsoppgjør samt tinglyse skjøte. Eiendomsmegleren har således ikke gitt kjøperen opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 § 6-7.

Boligens byggeår var 1970. Ifølge kjøpekontrakten ble eiendommen solgt "som den var" jf. avhl. § 3-9. I takstrapporten fremkom det under punktet "*Konklusjon*" at:

Bygningen har i hovedsak opprinnelige konstruksjoner, overflater, innredninger og installasjoner. Større kostnader skal påregnes for oppgradering til dagens standard og brukerønsker.

Både grunn og fundamenter, samt grunnmur, ble gitt TG 1.

Under punktet "*Drenering*" fremgikk:

Datidens metode for fuktsikring mot terreng var utvendig påsmøring av asfaltemulsjon under terreng. Denne membranen svekkes over tid og mister gradvis evne til fuktsikring. Bygningen sin beliggenhet på en knaus i terrenget samt fallforhold ved grunnmur bør gi begrenset fuktbelastning fra terrenget. TG 1

Under punktet "*Veggkonstruksjon*" fremkom:

Yttervegger i isolert, lett bindingsverk, vindtetting og liggende kledning. (..) TG 1, (men) TG 2: for alder på kledningen. (..) Intervall på utskiftning av panel er 40 til 60 år.

Videre fremgikk om "*Etasjeskillere*":

Trebjelkelag mellom etasjene. TG 1.

Under punktet "*Rom under terreng*" fremgikk:

Kjellerstue har innvendig panel på yttervegger/grunnmur. Denne konstruksjonen er i dag å regne for risikokonstruksjon. Ved utlekting av vegger innvendig vil det være vanskelig å oppdage fuktinntrenging på et tidlig tidspunkt. I dag isoleres grunnmur på utsiden. Dersom utvendig fuktsikring og drenering fungerer som tiltenkt er det begrenset risiko for fuktskader. Tilstandsgrad settes for alder og risikokonstruksjon. TG 2.

Under punktet "*terrengforhold*" fremgikk at:

Fallforhold vurderes som tilfredsstillende. TG 1.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk at selger hadde eid boligen siden den ble oppført i 1970. Videre hadde selger krysset av "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til feil ved badet. På spørsmål om kjennskap til problemer med "*drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker*" kommenterte selger:

Noe kondens i teknisk rom i kjelleren, p.g.a. Bryne-pumpe som pumper husets vann inn i huset. Trepanel og listverk er i god stand.

På spørsmål om kjennskap til skadedyr krysset selger av "*Nei*", men med kommentar:

Sporadisk spor av mus i kjellerens tekn. Rom. Ingen skade.

Selger krysset av "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til feil på vann/avløp.

Eiendommen ble overtatt av kjøper 19.9.16.

Første helgen kjøper brukte hytta, 21.10.16-23.10.16, ble han oppmerksom på mus i hytta. Etter videre undersøkelser, oppdaget kjøper at nedre del av kledningen var angrepet av råte, og at bunnsvillen var råttten.

Selskapet innhentet kommentar fra takstmannen som utferdiget tilstandsrapporten. I uttalelsen fremgikk:

Rekvirent opplyser at det er en aktuell kjøper og at det ikke er behov for taksering av teknisk verdi eller markedsverdi, formål er tilstandsrapport for å kunne tegne eierskifteforsikring. (..)

(Takstfirma) mener å ha utført befaring og ha rapportert i tråd med instruks for rapportformatet. Det foreligger 74 foto fra befaringen.

Takstmannen hevdet å ikke kjenne til eller måtte kjenne til noen av feilene som kjøper påpekte.

Ifølge selskapet, hadde ikke selger kjent til noen andre feil, enn det som var opplyst om mus i egenerklæringsskjemaet.

Kjøper oppdaget 27.12.16 tilbakeslag av kloakk i kjelleren. Etter videre undersøkelser ble det avdekket 20 mikrofiberkluter og en gulvfille i avløpsrøret. Det kostet kjøper kr 9.841 å få åpnet kloakken.

Kjøper innhentet et pristilbud på å utbedre bunnsvillen fra JØ, på kr 90.270. Kjøper hentet noe senere inn en ny fagkyndig vurdering fra takstmann A. Takstmannen skrev i rapport datert 17.8.17:

I forbindelse med skifte av kledningsbord oppdaga kjøper enorme mengder med museeskrementer i vegger, sjå vedlagt dokumenatsjon.

Det er ekskrementer i alle yttervegger, dette gjeld frå bunnsvill til møne.

Mengde ekskrementer er langt over det som er "vanlig" eller normalt. (..)

I forbindelse med med skifte av kledningsbord oppdaga eigar omfattande råte/tørråte i rammeverk/stendere/kledning, nedre del.

Det er registrert store mengder larver etter husbukk i rammeverk, sjå bilde.

Tiltak vil vere å skifte skada trevirke

Dersom det ikkje lar seg gjere å skifte skada trevirke er bekjempelse med gass aktuelt (kostbart og utføres av få selskap/"gassingsledere")

Må skifte ramma og stender som er skada.

Kostnadene for sanering av museskadene ble estimert til kr 43.750, og kostnadene til utbedring av råte og husbukk ble oppjustert for veggene til kr 175.000. Samlede utbedringskostnader, inkludert kr 9.841 for spyling, utgjorde kr 228.591,25.

Kjøper har i hovedsak anført at skaden med klutene i avløpssystemet oppsto mellom kjøpekontrakt og overtakelse, jf. avhl. § 3-1, eller at selger kjente til feilen, jf. avhl. § 3-7. Videre ble det anført at selger og takstmann hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om mus, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Atter videre ble det anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har i hovedsak anført at feilen knyttet til kloakken har oppstått etter overtakelse, jf. avhl. § 2-4. Når det gjelder mus, anfører selskapet at kjøper har overtatt risikoen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Videre ble det anført at selger ikke kjente til noen feil ved boligen, jf. avhl. § 3-7, at det heller ikke var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8, samt at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Innledningsvis bemerker nemnda at kjøper signerte kjøpekontrakten forut for at tilstandsrapporten for boligen var utarbeidet, og før selger hadde signert egenerklæringsskjemaet. Kjøpers forventning til boligen og dens tilstand må følgelig vurderes ut fra dens alder og boligens visuelle inntrykk. Fritidsboligen er oppført i 1970, og bildene gir inntrykk av at den i hovedsak har opprinnelige konstruksjoner, overflater og installasjoner. Nemnda bemerker at kjøper har akseptert en forholdsvis stor risiko når kjøpsavtalen er signert før boligen er vurdert av en uavhengig fagkyndig person.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. For at det skal foreligge en mangel etter disse bestemmelsene, kreves det etter praksis klare og konkrete bevismessige holdepunkter for at selger hadde eller måtte ha kjennskap til det kjøper anfører at han har tilbakeholdt opplysninger om, alternativt at kjøper har gitt uriktige opplysninger. Nemnda er kommet til at det ikke er godtgjort at det er situasjonen i dette tilfellet. Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til verken skadene på kloakken, museskadene, husbukk- eller råteskadene. Det bemerkes i denne anledning at nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må basere seg på de fremlagte dokumentene. Slik saken er opplyst for nemnda, må det — for så vidt gjelder skadene på kloakken — legges til grunn at skadene oppsto etter at kjøper hadde overtatt fritidsboligen. Nemnda kan heller ikke se at det ut fra sakens opplysninger kan legges til grunn at kjøper ga uriktige opplysninger ved salget.

Det er også anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Det tas i vesentlighetsvurderingen vanligvis utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Ut fra de opplysninger som er innhentet av kjøper, utgjør utbedringskostnadene 30 % av kjøpesummen i dette tilfellet. Nemnda legger følgelig til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative kravet, bemerker nemnda at dette må vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, bygningsdelenes alder, vedlikehold og fritidsboligens fysiske tilstand for øvrig. Til tross for at utbedringskostnadene i denne saken er store, er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises særlig til at fritidsboligen var oppført i 1970, og at hovedkonstruksjonen, overflatene og installasjonene fremsto å være fra byggeåret. Det var følgelig påregnelig for kjøper at boligen hadde et oppgraderingsbehov og at det ville påløpe større kostnader i den forbindelse. Slik nemnda ser det, er store deler av utbedringskostnadene i den foreliggende saken knyttet til bygningsdeler hvor det var påregnelig med utgifter til vedlikehold ut fra deres alder. At det ville påløpe så vidt store utgifter til sanering av mureskadene og utbedring av råte og husbukk, kan nok for kjøper ha fremstått som noe mindre påregnelig. Men sett i lys av den risiko kjøper tok da han signerte kjøpekontrakten uten at fritidsboligen var vurdert av en uavhengig fagkyndig person, kan nemnda ikke se at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

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), Victoria van-der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).