

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-063

1.2.2018

Protector Forsikring ASA

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

Råteskader — risikoopplysninger — avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1966 med påbygg fra 1981 i Rauma kommune ble solgt "som den er" for kr 3.250.000 ved kjøpekontrakt datert 27.6.16. Det ble opplyst i salgsdokumentene om blant annet råte ved enkelte vinduer samt limtredrager, og forholdene ble gitt TG 2. Selger hadde også i egenerklæringen beskrevet flere forhold vedrørende fukt og råte. Kjøper oppdaget etter overtakelse lekkasjer fra vinduer, råteskader i trekledning og bærende konstruksjoner samt rundt flere av vinduene. Kjøper anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, at det forelå en vesentlig mangel, og fremsatte krav om heving av boligen, evt. prisavslag. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger hadde opplyst om de feil han kjente til, og at det på bakgrunn av opplysningene som ble gitt heller ikke forelå noen vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader mellom kr 286.000 og kr 730.260, utgifter til takstmann kr 15.000 samt utgifter til juridisk bistand kr 82.125.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og heving som følge av råteskader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1966 med påbygg fra 1981. I tilstandsrapport utarbeidet i tilknytning til salget ble det under punktet "*veggkonstruksjon og utvendige fasader*" opplyst:

Isolert 4" bindingsverk. Utvendig utlektet og etterisolert med 5 cm. utvendig tømmermannspanel. Innvendig platekledd. Beiser med tjæralin oljebeis. Sist beiset i 2010. TG:1.

Punktet "*vinduer og dører*" ble vurdert til TG2, med følgende beskrivelse:

To skråvinduer i mellomplan er punktert. Noe trekk grunnet dårlig pakning i vinduer i stue i mellomplan/hagestue, samt i TV-stue. Ved slagregn kan det komme inn fukt/vann gjennom dårlig pakning. Vindu mot vest i hagestue har fuktopptak og antatt begynnende råte i nerkant. Dette er lokalisert i området under limtredrager som også har råte i framkant av drager mot vest.

Selger svarte "*ja*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig m.m., og bemerket:

Fukt / fuktmerker. Hovedsak i to rom.

Videre svarte selger "*ja*" på spørsmål om kjennskap til setningsskader, riss / sprekker i mur, skjeve gulv m.m., utdypet med:

mindre synlig planavvik ved området soverom/bad/entre, noe knirk gulv inngang stue

I egenerklæringens spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader, skadedyr, el.l. svarte selger "*ja*", og oppga:

Tidl. Muselort / mus på kryploft. (..) Råte i en end drager hagestue

Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utettheter i tak/fasade, og bemerket:

Ved noen vinduer i hagestue. lekkasje vindu TV-stue.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.250.000 ved kjøpekontrakt datert den 27.6.16. Overtakelse fant sted i november 2016.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen lekkasjer fra vinduer, råteskader i trekledning og bærende konstruksjoner samt rundt flere av vinduene. Skaderapport fra takstmann B avdekket at vindu mot vest og mot øst i hagestue, samt kjøkkenvindu mot nord, var angrepet av råte. Enden på drager var råteskadet, denne var ved salget innebygd og følgelig skjult. Bæresøylen under takbjelken var oppråtnet, tømmermannskledning var montert uten bakenforliggende lufting. Det var heller ikke montert musesperre rundt bygningen. Enkelte steder hadde råteskadene blitt dekket over med fugemasse og maling. Takstmann B beregnet de totale utbedringskostnadene til kr 730.260 inkl. mva.

Selskapet innhentet rapport fra takstmann R, som estimerte de totale utbedringskostnadene til kr 286.000. I rapporten ble det bl.a. lagt til grunn at lokale råteskader kunne repareres ved at skadet trevirke ble fjernet og erstattet med nytt

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, og har bl.a. vist til at selger hadde bodd i huset siden byggeåret, og at det fremgikk av takstrapporten fra takstmann B at det enkelte steder var dekket over råteskadene med maling eller fugemasse. Dette ble også forklart av selgers nabo. Videre anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til utbedringskostnadenes størrelse. Kjøper har prinsipalt krevd å heve kjøpet etter avhl. § 4-13, da skadene i kombinasjon med manglende opplysninger og forsøk på å skjule skadene, måtte anses som et vesentlig kontraktsbrudd. Subsidiært har kjøper krevd retting og/eller prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. §§ 4-10 og 4-12 på kr 730.260. I tillegg har kjøper krevd dekket påløpte kostnader i saken, herunder reklamasjonsrapport på kr 15.000 og utgifter til juridisk bistand på kr 82.125.

Selskapet har avvist at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og har anført at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde kjennskap til flere skader enn hva som ble opplyst ved salget. Det forelå etter selskapets syn heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, bl.a. som en følge av opplysningene som ble gitt ved salget. Det eneste forholdet som utgjorde et avvik fra avtalen var feil ved vinduer, og dette kunne utbedres for et mindre beløp.

Sekretariatets avgjørelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig klare holdepunkter for at selger hadde eller måtte ha kjent til manglene, jf. avhl. § 3-7, og la ved mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt. avgjørende vekt på de negative opplysningene kjøper ble gitt ved salget, jf. bl.a. FinKN-2017-677.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har prinsipalt anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 fordi selger har tilbakeholdt opplysninger vedrørende råteskader i boligen. Opplysningsplikten i avhl. § 3-7 gjelder omstendigheter som selger "kjente eller måtte kjenne til" og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Når det gjelder forståelsen av uttrykket "måtte kjenne til", bemerkes at bestemmelsen

stiller krav om at selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Det er ikke tilstrekkelig at han burde kjent til de aktuelle omstendigheter. Kjøper har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. FinKN-2014-304, hvor nemnda uttaler at det forutsettes "*klare bevismessige holdepunkter*" for at kunnskapskravet er oppfylt.

Nemnda finner ikke at det er dokumentert eller på annen måte er sannsynliggjort at selger har holdt tilbake relevante opplysninger, og at det dermed foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst om en rekke feil, herunder lekkasjer fra vinduer, råteskader og mus. Det totale opplysningsbildet tyder — slik nemnda ser det — på at selger har forsøkt å videreformidle til kjøper de negative forholdene han kjente til. At selger i en viss utstrekning har malt veggene på steder hvor det nå er avdekket råde, innebærer ikke i seg selv at han har kjent til råteskadene og at hensikten med malingen var å skjule råten. Som selger hevder kan malingen ha vært en del av vanlig vedlikehold.

Kjøper har også anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det som var påregnelig ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetskravet er ansett for å ha 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 legges til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene må utgjøre minst henimot 5-6 % av kjøpesummen.

Partene har fremlagt hver sin fagkyndige beregning av relevante utbedringskostnader. Takstmennene har kommet til svært forskjellig konklusjon. Kjøpers takstmann har beregnet kostnadene til kr 730.260, mens selskapets takstmann har beregnet disse til kr 286.000. Forskjellen mellom takstene skyldes i betydelig grad ulikt syn på hvor omfattende utbedringstiltak som er nødvendige. Kjøpers krav om prisavslag er begrenset til å dekke det rimeligste forsvarlige utbedringsalternativ, jf. blant annet FinKN-2017-344 og FinKN-2017-637. Nemnda kan ikke se at det er tilstrekkelige holdepunkter for å anse det alternativet som selskapets takstmann har lagt til grunn, for ikke å være forsvarlig. Nemnda tar derfor utgangspunkt i denne taksten, hvor de beregnede utbedringskostnadene utgjør 8,8 % av kjøpesummen. Dette innebærer at det kvantitative elementet i vesentlighetskravet er oppfylt også dersom man bygger på beregningen fra selskapets takstmann.

Nemnda tilføyer at selskapet mener at flere av de forhold som kjøper har påberopt ikke kan betraktes som avvik etter avhl. § 3-1, jf. § 3-10 når det sees hen til de opplysninger som selger har gitt ved salget. Så vidt nemnda forstår utgjør utbedringskostnadene for de avvik som etter selskapets syn foreligger, bare kr 35.000. Nemnda kan vanskelig se at denne betraktningsmåten i særlig utstrekning kan anvendes i denne saken. Slik nemnda for øvrig vurderer saken er det imidlertid ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette spørsmålet. Det som derimot er på det rene er at beslektede betraktninger får — som nemnda kommer tilbake til — stor betydning i den helhetsvurderingen som nemnda foretar i tilknytning til det kvalitative elementet i vesentlighetskravet.

Når det gjelder det kvalitative elementet er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og et med et slikt omfang må ha fremstått. Dette vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, bygningsdelenes alder, vedlikehold og boligens fysiske tilstand for øvrig.

Nemnda bemerker at denne saken i all hovedsak gjelder ulike former for råteskader. Når det gjelder forhold som det er gitt risikopplysninger om ved salget, bemerker nemnda i tilknytning til anførselen om råde i vindu mot vest og øst i hagestuen, samt råde i drager i hagestuen at selger i

egenerklæringsskjemaet har krysset av for "ja" for kjennskap til utettheter i hagestuen, og "ja" for kjennskap til utettheter i vinduer i hagestuen. Videre er det i tilstandsrapporten opplyst at "*Vindu råteskader — og som her er mot vest i hagestuen har fukt og antatt begynnende råte i nerkant. Dette er lokalisert i området under limtredrager som også har råte i framkant av drager mot vest. TG:2*". Nemnda konkluderer med at kostnadene til utbedring av råteskadene — selv om omfanget av disse samlet sett er mer omfattende enn det som fremgår av de risikomomenter som direkte er omtalt i salgsdokumentene — i meget stor grad må anses som påregnelige for kjøper.

Nemnda er blitt stående ved at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand og dermed heller ikke noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Vilkårene for heving av kontrakten etter avhl. § 4-13 er da ikke oppfylte, og det er heller ikke grunnlag for prisavslag.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).