

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-614

10.9.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Råteskader i gulv og vegger – feil ved el-anlegg – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Ved bytte av en innvendig trapp i en enebolig fra 1937 i Nes kommune 3 år etter overtakelsen, oppdaget kjøper råteskader i bjelkelaget mot kjeller og i yttervegger. Årsaken til skadene var fuktpåkjenning over tid som en følge av manglende fuktsikring på tapp av grunnmur samt dårlig ventilering av kjelleren. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand, og at selger kjente eller burde ha kjent til råteskadene. Kjøper oppdaget også at det var utført ufagmessig arbeid på det elektriske anlegget, noe selger også etter kjøpers syn måtte ha kjent til. Selskapet avviste kravet og anførte bl.a. at kravet var foreldet og at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 754 218, krav om erstatning kr 117 882 for juridisk bistand og takstmann, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av råteskader i gulv og vegger og feil ved el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Nes kommune oppført i 1937 med tilbygg både fra 1983 og 1986.

I prospektet ble boligen omtalt som romslig, og prisantydningen var kr 1,89 mill. Boligen inneholdt blant annet en uinnredet råkjeller med stor oppvaringsplass. Boligen hadde en trekonstruksjon med trebjelkelag med stubbloft mot kjeller og stedvis eldre stående kledning. Utvendig var boligen stedvis oppgradert i de senere år med ny liggende kledning og skiferstein på grunnmur.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst, hvor det bl.a. ble opplyst om synlig råte ved eldre kledning som måtte påregnes skiftet. I kjelleren var det noe fuktighet, kjellerlukt, fuktmerker og noe råte og kondensmerker på enkelte bjelker som måtte holdes under oppsikt. Dreneringen var defekt og måtte påregnes skiftet i tillegg til at det var synlige skjevheter og knirk i gulv innvendig. Både kjøkken og overflater var noe utidsmessige med normal aldersslitasje.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2001. Selger svarte "nei" både på selskapets spørsmål om kjennskap til råteskader, og om det var utført arbeid av ufaglærte personer.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,7 mill. ved kjøpekontrakt datert den 17.11.11, og overtatt av kjøper den 25.1.11.

I forbindelse med skifte av trappen mellom 1. og 2. etasje oppdaget kjøper råteskader både i bunnsvill på yttervegg og i bjelkelag mot kjeller. Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring som

sendte takstmann L. på befaring den 29.12.14. I takstmannens rapport, ble det oppgitt at årsaken til råteskadene var fuktpåvirkning over et tidsrom på mer enn 20 år. Bunnsvillen hadde mistet sin bæreevne og måtte skiftes.

Kjøper reklamerte til selskapet den 12.2.15. Takstrapporten fra takstmann L. ble oversendt selskapet den 10.3.15.

Den 7.12.15 reklamerte kjøper over at råteskadene var større enn først antatt, samt at ledninger til utelamper ikke var fagmessig festet.

Selskapet avsto kjøpers krav den 18.12.15. I samme e-post opplyste selskapet at selger ikke var kjent med råteskader i boligen samt at selger ikke hadde trukket noen nye ledninger til utelampene.

Kjøper informerte selskapet om at det ble jobbet med å fremskaffe dokumentasjon i saken den 15.9.16.

Entreprenør B. ga tilbud om utbedring av råteskadene på kr 739 280 den 12.1.16. Tilbudet inkluderte nye gulv og vegger i 2 stuer, spisestue, gang og kjøkken samt ny kjøkkeninnredning og omlegging av det elektriske anlegget både i kjeller og 1. etasje i henhold til tilbud fra L.

I henhold til rapport fra B. den 9.1.17, måtte gulv og vegger åpnes innvendig for utbedring av råteskadene i både bunnsvill og bjelkelag. Trolig var det også råteskader i stenderverket i ytterveggene. Da ledninger ikke lå skjult i vegger, måtte disse de- og monteres.

Tilbudet fra B. av 12.1.16 ble indeksregulert til kr 813 208 inkl. mva. den 4.7.17 og kjøper sendte samme dag en spesifisert reklamasjon til selskapet.

Kjøper innhentet en ny skaderapport fra takstmann S. datert den 9.11.17. Årsaken til råteskade i bunnsvill og stenderverk var fukt fra grunnmur grunnet manglende kapillærbrytende sjikt. Årsaken til skadene på bjelkelag, var dårlig ventilering av kjelleren. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 640 000 inkl. mva. Det var medregnet kostnader til elektriker. Kostnader til leie av erstatningsbolig utgjorde kr 12 500 inkl. mva.

I e-post den 9.1.18, opplyste selskapet at utelampene var blitt montert av selgers bror F. som var elektriker.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at selger ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende både om råteskadene og om at utelampene var ufagmessig montert, jf. avhl. § 3-7. Ved vesentlighetsvurderingen viste kjøper til at utbedringskostnadene utgjorde 44 % av kjøpesummen, og at de omfattende råteskadene ikke var forventbare sett hen til hva som var synlig på visning og hva selgers takstmann hadde beskrevet.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at kravet var foreldet på det tidspunktet kravet ble meldt til selskapet. Selskapet anførte også at kjøper burde ha oppdaget skadene og reklamert på et tidligere tidspunkt, jf. avhl. §§ 4-19 jf. 4-9, at kravet var tapt grunnet ulovfestede passivitetsbetraktninger samt at det uansett ikke forelå noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få. Det er kun de opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til som er omfattet av selgers opplysningsplikt, og det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kunnskap om de anførte forholdene. Nemnda har i sin praksis, som er

basert på skriftlig behandling av sakene, lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt den aktuelle kunnskapen.

Nemnda kan ikke se at det foreligger slike holdepunkter for så vidt gjelder råteskaden i bjelkelaget eller den manglende fagmessige monteringen av utelampene. Råteskaden i bjelkelaget skyldtes dårlig ventilerings av kjeller og lå skjult bak panel. Utelampene ble byttet og montert av selgers bror, som er opplyst å være elektriker. Selger hadde med andre ord god grunn til å tro at lampene ble håndtert på fagmessig måte.

Når det gjelder råteskaden i bunnsvill og stenderverk (yttervegg) blir det spørsmål hvilke holdepunkter nemnda har for at selger måtte ha sett disse i sin eiertid. Kjøper har fremholdt at selger foretok utvendige arbeider av en slik karakter at han ikke kunne ha unngått å ha sett råteskaden. Selger har på sin side vist til at han ikke har foretatt arbeider i kjeller, på grunnmur, etasjeskille eller inn til bunnstokk. Fasadeplatene er lagt opp til panel, og det hevdes at det derfor ikke er mulig å se bunnstokk. Muren som kjøper har referert til, skal ha blitt utført før selger kjøpte boligen. Nemndas saksbehandling er som nevnt skriftlig, og i dette tilfellet står kjøper og selgers ord mot hverandre om hvorvidt selger har utført arbeid som innebar at skaden var synlig for ham. Nemnda kan ikke se at det foreligger entydig dokumentasjon som støtter kjøpers anførsel på dette punkt, og har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger hadde kunnskap om råteskadene i ytterveggene.

Det foreligger derfor ikke mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går deretter over til å vurdere om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

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 angitt til kr 754 218, som er over den terskel rettspraksis har oppstilt.

Med hensyn til det kvalitative element viser nemnda til at boligen var fra 1937, og at det i verdi- og lånetaksten ble opplyst at kledningen var eldre og med synlig råteskade. Det ble videre opplyst at den måtte påregnes skiftet. I kjelleren var det noe fuktighet, kjellerlukt, fuktmerker og noe råtne og kondensmerker på enkelte bjelker som ble anbefalt å holdes under oppsikt. Dreneringen var opplyst defekt og måtte påregnes skiftet, i tillegg til at det var synlige skjevheter og knirk i gulv innvendig. Det ble videre påpekt flere risikoforhold knyttet lufting og kondens på loft.

Samlet sett mener nemnda at de gitte risikoopplysningene tilsa at betydelige utbedringer var påregnelige. Nemnda mener videre at råteskader i konstruksjonen lå innenfor det påregnelige. Råteskaden i bekledning og fuktproblematikk en rekke steder i boligen var klare indikatorer på at større skade kunne forventes. Nemnda mener videre at verdi- og lånetaksten, som kun var basert på en visuell befaring, hadde såpass mange anmerkninger om risikoforhold at kjøper hadde klar oppfordring til å foreta ytterligere undersøkelse av boligen. For øvrig kan nemnda tiltre sekretariatets merknader knyttet til SINTEFs levetidsbetraktninger om bindingsverk av tre, samt det forhold at det først ble vanlig å beskytte bunnsvill med kapillærbrytende sikt etter byggeforskriften av 1969.

Etter en helhetsvurdering har nemnda kommet til at det kvalitative element i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt.

Etter dette blir nemndas konklusjon at det ikke foreligger noen mangel ved eiendommen verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. For ordens skyld tilføyes at nemnda heller ikke kan se at det foreligger mangel etter avhl. § 3-8.

Ettersom det ikke er ansett å foreligge noen mangel, er det ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om kjøpers krav er bortfalt som følge av foreldelse, for sen reklamasjon eller passivitet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).