

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-658

28.9.2018

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – feil ved bærende konstruksjon – fuktskader – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1972 med påbygg fra 1993 i Sandefjord kommune ble solgt "som den er" for kr 2,845 mill. ved kjøpekontrakt datert den 30.10.15. Boligen ble solgt som et dødsbo. Det ble gitt risikoopplysninger før for salget blant annet vedrørende skjevheter i konstruksjon, tidligere vannskade, noe råte på rekkverk og bom i flis på terrasse. Kjøper oppdaget etter overtakelsen blant annet avvik ved bærende konstruksjon, lekkasje og fuktskader i stue og på soverom, feil fall på terrasse som også hadde utett membran. Det ble anført at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste at det forelå et vesentlig avvik, og viste til boligens alder og øvrige risikoopplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 459 056 samt forsinkelsesrente

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av feil på bærekonstruksjon, fukt i himling på soverom og utilstrekkelig fall på terrasse, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1972 med tilbygget loftsetasje fra 1993.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble det under punktet "*etasjeskiller*" opplyst:

Mindre skjevheter med enkeltvis knirk i undergulv, noe svikt i gang i 1 etasje mot soverom. Antar avvik er fra byggeår og har ikke forverret seg. Nivellering er ikke foretatt. Bygningsdelen fungerer greit med dagens tilstand. TG 2.

Under punktet "*terrasse, balkonger og trapper*:"

Fliset takterrasse fra ca 2011 med glass rekkverk - Veranda mot vest med asfaltpapp fra 2013 som membran og malt rekkverk - Balkong mot øst i hovedetasje med imp gulv og papp som membran, malt rekkverk. Veranda mot vest med utgang fra kjøkken og stue med imp gulvbord.

Bom i flere fliser (dvs mangelfull heft), mindre råte i bjelker mot vest og skjevt rekkverk og noe svikt i balkong mot øst. Platting med en løs skiferstein. Ellers normal slitasje og elde. Nivelering er ikke foretatt. TG 2

Under punktet "*yttervegger*:"

Utette vannbrett kan ha forårsaket fukt inn ved vinduer/dører, og utbedring anbefales. Men det ble ved stikktakning og fuktsøk ikke indikert råte eller fukt på kontrollerte plasser. Lekkasje på hovedsoverom kan ha forårsaket skade i lukket konstruksjon. TG 2.

Boligen ble solgt som et dødsbo og egenerklæringen var ikke utfylt. Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 845 000 ved kjøpekontrakt datert den 30.10.15. Overtakelse fant sted den 4.12.15.

Kjøper avdekket etter overtakelsen at fundamentet hvor det før var en søyle ved carport, på et tidspunkt hadde blitt fjernet. Kjøper engasjerte takstmann V. som under sin befarings blant annet

registrerte et 32 mm avvik i drageren i underetasje samt tilsvarende avvik på stuegulv som følge av at søylen hadde blitt fjernet. Betongdekket hadde også sprukket under søylepunktet. Ifølge takstmann V. hadde skjevheten i drageren trolig oppstått da gangen på et tidspunkt før 2011 skal ha blitt utvidet. Takstmann V. anga samlede utbedringskostnader på kr 223 407 inkl. mva.

Siv.ing K. konkluderte imidlertid med at betongdekket måtte ha sprukket og knekt i forbindelse med at balkong ble støpt i 2011.

Søylepunktet ble gravd frem den 5.9.17, og det viste seg at betongdekket ikke var støpt, men utført i form av en ring av hagemursblokker med en bjelke som søyle under søylepunkt. Takstmann tilrådet å forsterke fundamentet ved å grave ut, forskale og støpe nytt fundament over det opprinnelige.

Kjøper oppdaget i tillegg fukt i konstruksjonen grunnet lite isolasjon mellom betongdekket samt mangelfull utlufting. Etter at takplatene ble tatt ned ble det registrert lekkasje ved regnvær i form av vanddrypp fra himling i stue. I tillegg avdekket kjøper at terrassen ikke hadde tilstrekkelig fall.

Kjøper var av den oppfatning at V. sin rapport var svært mangelfull, og innhentet ny rapport fra takstmann S. datert 18.1.18:

Det var klare tegn til tidligere fukt i himling, da på undergulv terrasse og på bjelkelag. Det er vanskelig å anslå hvor lenge lekkasjen har pågått, men det er tilsynelatende å anta at den har pågått over en lengre periode, grunnet omfanget av råte i overliggende konstruksjon.

...

Det er helt klare tegn på tidligere lekkasje og at fuktmerkene som var på bjelkelaget antas å komme fra overliggende terrasse.

...

Det er ikke symptomer på setning eller sprekkdannelser i overliggende betongdekke på takterrasse. Utbedring av fundament er på krevet. Vedrørende fukt i himling på hovedsoverom er konklusjonen at det er betydelig fuktighet i himling på soverom. Fuktighet er forårsaket av feil utførelse og kondens som følge av lite isolasjon mellom betongdekke og mangelfull utluftning. Utbedring er påkrevet. Takterrassen har ikke tilfredsstillende fall, og fuktighet på underliggende membran hindres i å renne ut i renne grunnet oppkant av stål langs ytterkant. Konstruksjonen bærer generelt preg av mangelfull kompetanse og svake løsninger i tettesjikt, isolering utluftning og håndverksmessig utførelse.

Det anbefales etter en helhetlig vurdering av forholdene i post 2 og 3 å rive takterrasse å gjenoppbygge med tilfredsstillende lufting, fall på membran og tredekke for å sikre tilstrekkelig oppkant ved terskel.

Takstmann S. anga samlede utbedringskostnader på kr 496 056 inkl. mva.

Selskapet fremsatte et forlikstilbud til kjøper på kr 120 000, men dette ble avslått av kjøper.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det var ikke gitt opplysninger om feil på bærekonstruksjon i boligsalgsrapporten. Det fremkom heller ingen opplysninger som indikerte at balkongen over soverommet var bygget feil, ei heller forelå det opplysninger som antydde utettheter i membran på balkonggulvet. Kjøper var gitt opplysninger om at takterrassen var fra 2011 og det var ikke opplyst i salgsdokumentasjonen om at det heftet feil ved fallet slik at vann ikke ble ledet bort som forventet.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 496 056, jf. avhl. § 4-12. I tillegg har kjøper krevd forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Hva gjelder feil på bærekonstruksjonen var etasjeskiller gitt TG2 i boligsalgsrapporten og det var også opplyst om skjevheter. Kjøper hadde dermed overtatt risiko for svakheter i boligens bærende elementer. Hva gjaldt terrassen var også denne gitt TG2 og det var opplyst om råte i bjelker samt

bom i flis. Det var videre opplyst om at loft ikke var tilstrekkelig utluftet. I tillegg måtte det vektlegges i vesentlighetsterskelen at boligen var solgt som et dødsbo.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom under tvil til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og ga kjøper medhold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en 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. Som sekretariatet har påpekt i sin vurdering, utgjør utbedringskostnadene i saken 17,4 % av kjøpesummen. Det kvantitative element er således oppfylt.

Med hensyn til det kvalitative element, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Når det gjelder fukten i taket på soverommet, er nemnda enig med sekretariatet i at kjøper ut fra opplysningene som ble gitt måtte forvente en mulig skjult fuktskade på soverommet som følge av tidligere lekkasje. Det vises til at det ble opplyst i boligsalgsrapporten om at *"Lekkasje på hovedsoverom kan ha forårsaket skade i lukket konstruksjon"*.

Når det gjelder de to øvrige mangelsforholdene, feil i bærekonstruksjonen og feil ved terrassen, har sekretariatet konkludert med at det for disse forhold ikke ble gitt risikopplysninger av en slik art at det er naturlig å konkludere med at feilene lå innenfor hva kjøper måtte forvente.

Nemnda er ikke uenig i at tilstandsrapporten ikke direkte adresserer de feil som har blitt påvist i konstruksjonen og terrassen, men finner grunn til å påpeke at tilstandsgrad 2 er angitt en rekke steder under overskriften *"Konstruksjoner"*. Det er således angitt TG 2 under *"Bygning generelt"*, *"Grunn og fundamenter"*, *"Taktekking og membraner"*, *"Renner, nedløp og beslag"*, samt under *"Trapper og ramper"*. Videre det under punktet *"Rom under terreng"* angitt *"TG 2 pga utsatt konstruksjon"*. Nemnda finner også grunn til å peke på at det i tilstandsrapporten er opplyst om skjevheter, som kan være en indikasjon på at svakheter i bærekonstruksjonen, samt om råte i bjelker.

I en situasjon som dette, hvor det på en rekke relevante og nært beslektede områder er tatt forbehold om utbedring og gitt risikopplysninger, må det etter nemndas syn tillegges noe mindre vekt at de konkrete feil som senere har oppstått ikke direkte faller inn under det som ble angitt. Det må foretas en totalvurdering av det gitte risikobildet, hvor det sentrale vurderingstema er hvor upåregnelige og omfattede de aktuelle feil må sies å være. Nemnda mener både konstruksjonsfeilen og feilen ved takterrassen er nokså nært forbundet med de mer generelle angivelsene av TG 2 som nevnt over. I alle fall kan disse feilene og skadeomfanget ikke anses som

helt upåregnelige. Nemndas vurdering på dette punktet må dessuten ses i lys av at boligen er fra 1972, og alderen i seg selv indikerer at utbedringer var påkrevd.

Nemnda mener også, som sekretariatet, at det må legges en viss vekt på at boligen ble solgt som et dødsbo. I slike tilfeller aksepterer kjøper ved avtaleinngåelsen at det kan finnes forhold ved eiendommen som selger ikke kjenner til. Kjøper aksepterer med andre ord en større risiko for at det kan forekomme feil ved eiendommen, noe som medfører dette at vesentlighetsterskelen etter avhl. § 3-9 andre punktum heves.

Som sekretariatet, har nemnda vært i adskillig tvil. Utbedringskostnadene er betydelige, også når man ser bort fra utgiftene knyttet til fukten i taket på soverommet. Etter en samlet vurdering, der det særlig legges vekt på boligens alder, påregnelig utbedringsbehov og de risikoopplysninger som ble gitt forut for salget, har nemnda likevel kommet til at det kvalitative element i vesentlighetskravet ikke kan anses oppfylt. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).