

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-734

17.10.2018

Protector Forsikring ASA

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

Eldre fritidsbolig omgjort til enebolig – risikoopplysninger – feil ved kjeller, tak og yttervegg – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Enebakk kommune ble oppført i 1947 og senere tilbygd samt omregulert til enebolig. Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill., og overtatt av kjøper den 26.2.16. I verditaksten som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst at loftet stedvis manglet isolasjon, diverse sotskader etter en tidligere brann, og synlige skader i etasjeskillet som en følge av fukt i krypkjeller. Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved kjeller, yttervegg og tak. Kjøper reklamerte til selskapet og hevdet at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn forventet. Selskapet avviste kravet og viste bl.a. til at selger var ukjent med forholdene. Videre hevdet selskapet at det var gitt en rekke risikoopplysninger ved salget, og at kjøper dermed måtte bære risikoen for feilene som ble avdekket. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 1 092 508, takstkostnader på kr 51 031, og krav om for mye betalt dokumentavgift og juridisk bistand.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av feil ved kjeller, yttervegg og avvik ved tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen ble opprinnelig oppført i 1947. I prospektet ble bl.a. følgende opplysninger gitt:

Sjarmerende enebolig i landlige omgivelser. Gode solforhold. Barnevennlig.

...

Opprinnelig hytte som er tilbygd og omregulert til enebolig. Tilbygd i 1990. Eiendommen var omfattet av en brann på slutten av 1980- tallet.

...

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1947.

...

Det er normal standard på overflater, innredninger og utstyr.

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at *"Tomten er i flere nivåer og skråner mot ca sør-vest."* Videre siteres fra overskriften *"Oppdrag og forutsetninger"*:

Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. (...) Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport.

Under verdi- og lånetakstens overskrift *"konstruksjoner og innvendige forhold"* fremgikk:

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Generelt utsatte punkter er våtrom, krypkjeller, yttertak, etasjeskiller, punkterte glass som ikke er synlige på besiktigelsen m.m. Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre hus er bygget etter datidens krav og byggeskikk, ikke etter de krav som gjelder i dag.

...

Betong og murverk til fjell. En del søylefundamentering.

...

Yttervegger

Grunnmur av murverk. Øvrige yttervegger er antatt bindingsverk m/utvendig trekledning.

Vedlikehold ol:

Fukt fra terreng/nedslagsfelt belaster deler av muren og deler av krypkjelleren. Fasaden er innsisert fra bakken. Tildels bratt og vanskelig å innsisere.

...

Takkonstruksjoner

Saltak med undertak av rupanel. Taket er tekket med stålplater. Adkomst til kaldloftet via luke uten stige. Takstmann har innsisert det han kan se av loftet fra lukekanten.

Vedlikehold ol:

Loftet mangler stedvis isolasjon. Det er ikke etablert lufting ved takfoten på deler av hytta.

Lufting er synlig på den delen som har åpen himling. Div sot/skader synlig. (Ifølge eier har det tidligere vært en brann) Takstmann har ikke vært på taket. Tildels div skader på renner. Muselort synlig på loftet.

...

Dekker - gulv og overflate

Etasjeskiller av tre, som har følgende overflater: Fliser, laminat og epoxy.

Adkomst til krypkjeller via luke i kjøkkengulvet. Takstmann har innsisert området ved luka og det som er rett innenfor neste lukeadkomst.

Vedlikehold ol:

Det er godt synlige skader på etasjeskiller som antas å ha sammenheng med fukt som trenger inn i krypkjelleren, samt sot fra en tidligere brann. Takstmann har ikke gjort videre undersøkelser.

I takstmannens beregning av teknisk verdi på eiendommens bygninger ble det gjort et fradrag grunnet elde og slitasje på kr 755 000, som forholdsmessig tilsvarte ca. 35 % av bygningens tekniske verdi.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2012. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til skadedyr, og opplyste i fritekst om "*Mus på loftet*". På de resterende spørsmålene krysset selger av for "*nei*" eller "*vet ikke*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill. ved kjøpekontrakt av 5.2.16. Overtakelsen fant sted 26.2.16.

Etter overtakelsen ble det avdekket flere feil ved boligen, deriblant avvik ved tak, skader i bjelkelag, krypkjeller og yttervegg.

Kjøper engasjerte først byggmester B. som befarte boligen. Det siteres fra rapport datert 30.1.17:

Det har ikke blitt utført fagmessig arbeid ang. stubbloften/krypkjeller. Dermed kan mus og andre dyr komme seg inn i isolasjonen. Usikker på den/dem som utførte arbeidet. Dårlig tetting av stubbloften/krypkjeller, dårlig utført av bærebjelker.

Fra oversiden av fjellet, renner det vann gjennom krypkjellern. Veldig høy fuktighet her, det er bare 2 ventiler under der.

For lite ventil, så det er ikke nok lufting og gjennom trekk i krypkjellern. På selve bærestolpen og bærebjelken har det blitt angrepet av stokkmaur.

Beskrivelse av skaden:

(Tømmerfirmaet) kontaktet (kjøper), gjennom hans nabo. Det var snakk om å bytte en liten støtte stolpen under stue gulvet. Dette var under stubb loft/krypkjeller. Da vi kom til adressen, og gikk ned under stubb loftet/krypkjeller inne ifra. Oppdaget vi den støtte stolpen som var råttten.

Den ble så da dratt vekk, og dermed oppdaget vi selve bærebjelken til stue gulvet er også råttten.

(Kjøper) ble så dermed kontaktet, for nærmere info. Da sa (kjøper) at han ville at vi skulle utbedre skaden.

Dermed måtte vi rive ned asfaltplaten for å komme til. Så ble det oppdaget råte/sopp mugg i isolasjonen, med muse avføring/tiss. Mer råte ble oppdaget på gulvbordet som er under parketten/laminat gulvet.

Takstmann A. var deretter på befaring 29.5.17 for å vurdere skadene nærmere. Det siteres fra hans rapport av 23.6.17:

På underside av etasjeskille er det i ettertid er det montert sekundærbjelkelag (ikke bærende konstruksjon) tilpasset for etterisolering med standard isolasjonsplater. Det var montert asfaltimpregnerte plater på undersiden av hele bjelkelaget. Skjøtene var tapet. Til befaringstidspunktet var både asfaltimpregnerte plater og isolasjon fjernet slik at opprinnelig konstruksjon var lett tilgjengelig for inspeksjon. Kryperommet er mangelfullt ventilert og med fuktig luftkvalitet. 120 l varmtvannsbereder plassert i kryperommet. Visuell fukt/fuktmerker langs fjellet. Tydelig vanninntrenging langs terreng/under ringmuren. Det ble observert mus under befaringen, samt muse-ekskremitter flere steder.

Inspeksjon

Det ble observert tydelig vanninntrenging langs terreng/under ringmuren, visuelle fukt/fuktmerker langs fjellet og tydelig råteskader på bunnsvill og bjelkelag. Det ble også foretatt fuktmåling/søk i bunnsvill og bjelker. Flere steder ble det registrert vektprosent rundt 20 % er lik meget fuktig.

...

Utbedring

Skadene anses som omfattende og må utbedres. Det er stort terrengfall mot bygningskroppen, hvor fjellet nærmest "stuper" mot og inn under bygningen. Det medfører at undertegnede anser det som lite hensiktsmessig å bytte råteskadet svill, bjelkelag, og annen trevirkekonstruksjon med nytt trevirke. Nye skader vil oppstå dersom skadeårsaken ikke utbedres. I dette tilfelle vil det være mest hensiktsmessig å fylle hele kryperommet med drenerende masser, samt nødvendig dreneringstilpasning langs fjellet og i forkant av grunnmuren. Deretter støpe nytt dekke/gulv i 1.etasje. Råteskadet trevirke i veggkonstruksjon og råteskadet panel skiftes i nødvendig omfang.

...

Det ble observert skader og feil på takrenner, noe som medfører at vann ledes inn på ytterveggs panel.

Forholdet bør utbedres slik unødvendig fuktbelastning på yttervegg unngås og fukt-/råteskader oppstår.

...

Ovennevnte kostnadsberegnes til kr 300 000,- eksl mva.

Byggmester Ø. ga pristilbud på arbeidene for utbedring av bjelkelag/kjeller på kr 464 375 inkl. mva.

I forbindelse med senere befaringer av Ø., ble det også avdekket skader på yttervegg og tak. Det siteres fra byggmester Ø. sin uttalelse i referat av 28.9.17:

Etter bjelkelaget var revet ble det avtalt en befaring der (Ø) samt byggherre skulle se på og vurdere videre løsning. I den forbindelse ble det oppdaget store råteskader i yttervegg der store deler av bærekonstruksjonen var råtnet bort.

...

Vi varslet også om at det fortsatt var råteskader i yttervegg bak pipe og at dette burde utbedres på tilsvarende måte.

...

Videre ønsker byggherre å skifte ut takrenner på baksiden for å flytte nedløpet til enden av taket. I den forbindelse ble taket undersøkt. Det viser seg at her ligger det en diffusjonstett plast under takplatene. Plast på den kalde siden av en takkonstruksjon er en stor byggefeil og vil på sikt kunne medføre råteskader i takkonstruksjonen. Vår anbefaling vil derfor være å utbedre dette.

Byggmester Ø. ga et prisoverslag på utbedringsarbeidene på hhv. Kr 359 375 inkl. mva. for arbeidene ved taket, og kr 142 563 inkl. mva. for arbeidene ved ytterveggen.

Ifølge kjøper utgjorde de totale kostnadene ved utbedring kr 1 092 508 inkl. mva. inkludert tilhørende rør- og elektrikerarbeider.

Ifølge selskapet var selger ukjent med de påreklamerte forholdene.

Kjøper fremla en tilstandsrapport som hadde blitt innhentet av selger i 2014 i forbindelse med søknad om bruksendring. I følge rapporten var bygget da i "*god teknisk stand*".

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget om fuktproblematikk i kjeller, feil ved taket og skader i yttervegg. Videre var avviket fra hva kjøper kunne forvente uansett vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 092 508, erstatning for takseringskostnadene på kr 51 031, samt kostnader til for mye betalt dokumentavgift og juridisk bistand, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger var ukjent med forholdene og at det heller ikke foreligger holdepunkter som tilsier at hun "måtte kjenne til" feilene, jf. avhl. § 3-7. Boligen var heller ikke i vesentlig dårligere stand enn forventet, jf. avhl. § 3-9. Det ble vist til at boligen opprinnelig ble oppført som en hytte i 1947, og det forelå på dette tidspunktet ingen bygningskrav for fritidsboliger. Det var kun utarbeidet en verdi- og lånetakst forut for salget, og i denne var det gitt risikoopplysninger knyttet til bygningsdelene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold og la til grunn at det ikke forelå "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum som tilsa at selgers uttalelser var uriktige, jf. FinKN 2014-304. Sekretariatet var videre av den oppfatning at det heller ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at det var gitt en rekke risikoopplysninger ved salget som medførte at avviket ikke var markant større enn den risikoen som allerede ble kommunisert i salgsdokumentene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet har her uttalt følgende:

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a.

nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Ifølge selskapet har selger opplyst å være ukjent med de påreklamerte forhold. Slik saken er dokumentert, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter som tilsier at selgers uttalelse er uriktig. På bakgrunn av den fremlagte dokumentasjonen finner vi heller ikke å legge til grunn at forholdene er noe selger "måtte" være kjent med.

Nemnda slutter seg til dette. Selger har opplyst at hun kjøpte boligen i 2012, og det er ikke gjort arbeider i boligen i hennes eiertid. Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i den fremlagte dokumentasjon som tilsier at selger har holdt tilbake opplysninger. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og den har derfor begrenset mulighet til å gå inn i rene troverdighetsvurderinger der det foreligger påstand mot påstand om hva selger kjente eller måtte kjenne til. Nemnda konkluderer derfor med at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går så over til å vurdere 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. Utbedringskostnadene i dette tilfellet ligger betydelig over dette.

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.

Sekretariatet har i sin vurdering av det kvalitative element bl.a. uttalt følgende:

Sekretariatet vil innledningsvis bemerke at skader i bærende konstruksjoner i seg selv ikke kan anses forventbart for den gjengse boligkjøper. Dette uavhengig av alder på konstruksjonen. I denne saken finner vi imidlertid grunn til å vektlegge at det ved salget ble gitt betydelige risikoopplysninger knyttet til de påreklamerte forholdene.

Vedrørende taket er det ikke gitt opplysninger om at dette er nyere enn opprinnelig byggeår, 1947. Riktignok er det opplyst at boligen senere er tilbygget. Hvor stor del av taket som er tilbygget og hvorvidt avviket gjelder takets nyere del, er imidlertid ikke dokumentert tilstrekkelig. Dette kan dermed ikke hensynstas, og opprinnelig byggeår legges dermed til grunn som referansenivå. Basert på levetid alene var taktekingen allerede på salgstidspunktet modent for utskiftning. I tillegg var det gitt opplysninger i verdi- og lånetaksten som indikerte faktiske svakheter ved takkonstruksjonen, deriblant mureskader, sot/skader, mangelfull lufting og isolasjon, og skadede takrenner. Opplysningsbildet tatt i betraktning måtte kjøper være forberedt på at tiltak i nær fremtid uansett var påregnelig. Se til sml. FinKN-2013-596, FinKN-2014-134, FinKN-2016-238, FinKN-2016-415, og FinKN-2017-148.

Hva angår yttervegg og mur fremgikk det i verdi- og lånetaksten det var "Fukt fra terreng/nedslagsfelt belaster deler av muren og deler av krypkjelleren". Det var videre opplyst at boligen ligger i skrånende terreng, med den opplyste risiko dette medfører. På bakgrunn av opplysningene om fuktpåkjenning mot bygningen, som har pågått over en uvisst tidsperiode, kan det etter vårt syn ikke anses upåregnelig at dette har medført skjulte skader.

Tilsvarende gjelder etter vår oppfatning skadene i bjelkelaget og krypkjelleren. Vi vil vise til opplysningen i verdi- og lånetaksten hvor det fremgår at takstmann har utført svært begrensede undersøkelser, men at det

allikevel ble avdekket "godt synlige skader på etasjeskillet som må antas å ha sammenheng med fukt som trenger inn i krypkjelleren". Vi kan følgelig vanskelig se at de skadene som nå er avdekket, avviker i betydelig grad fra det som ble opplyst ved salget. Det forelå kun en verdi- og lånetakst ved salget. Som presisert i rapportens mandat er dette ingen byggteknisk gjennomgang av boligen. Takstmannen har også uttrykkelig opplyst i sin rapport at hans undersøkelser generelt var begrensede, også knyttet til de risikomomenter som ble bemerket. Da kjøper ikke gjorde nærmere undersøkelser eller tok forbehold om boligens tilstand før kjøp, taler dette etter vårt syn for at kjøper selv må bære risikoen for at skadeomfanget er mer omfattende enn antatt. Se til sml. Rt. 2002 s. 1425, FinKN-2018-357, FinKN-2018-029, FinKN-2017- 589, FinKN-2017-104, FinKN-2016-447, FinKN-2013-464, FinKN-2013-597, FinKN-2012-406, og FKN-2010-284.

Det vises endelig til at det i verdi- og lånetaksten er gjort et betydelig fradrag i teknisk verdi. Dette er ikke avgjørende alene, men et moment som sammen med det ovennevnte underbygger at utbedringsarbeider måtte forventes. Se tilsvarende i FinKN-2012-460, FinKN-2013-061 og FinKN-2013-128.

Selv om utbedringskostnadene isolert sett er store, kan vi ikke se at avviket er markant større enn den risikoen som allerede ble kommunisert i salgsdokumentene. Etter en helhetlig vurdering av samtlige forhold, er vår vurdering at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets vurdering. På den ene side er utbedringskostnadene i saken utvilsomt meget høye. På den annen siden ble det gitt adskillige risikoopplysninger i verdi- og lånetaksten. I denne sammenheng finner nemnda særlig grunn til å peke på at takstmannen foretok begrensede undersøkelser av krypkjeller og tak, noe som tydelig fremgikk av verdi- og lånetaksten. I tillegg er det tatt et mer generelt forbehold om at taksten kun er basert på en visuell befaring. Kjøper hadde således klar oppfordring til selv å foreta ytterligere undersøkelser. Særlig må dette gjelde når selv de begrensede undersøkelsene i verdi- og lånetaksten hadde avdekket en rekke sårbare og usikre forhold. Etter en samlet vurdering av den fremlagte dokumentasjon har nemnda derfor, riktignok under noe tvil, kommet til at det kvalitative element i vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum ikke anses oppfylt.

Det anses dermed heller ikke å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (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 Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).