

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-737

17.10.2018

AmTrust Europe Limited

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

Uriktig opplysning om årsak til skjevheter – fukt og råte – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Fredrikstad oppført i 1900 med tilbygg fra 1985 ble solgt "som den er" for kr 1,92 mill., ved kjøpekontrakt datert 29.6.16. Det ble opplyst ved salget at årsaken til skjevhetene i boligen skyldtes et jordskjelv i 1904. Kjøper avdekket at boligen hadde pågående råteskader, og at dette var årsaken til boligens skjevheter. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning, og at forholdene i alle tilfeller utgjorde et vesentlig avvik fra det kjøper kunne forvente. Selskapet avviste kravet, og viste til opplysningene som ble gitt ved salget, samt boligens alder. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 274 000, samt utgifter til takstrapport og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av skjevheter, fukt og råte, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Fredrikstad oppført i 1900 med tilbygg fra 1985.

I prospektet ble boligen beskrevet som en eldre bolig på en flott tomt. Boligen hadde behov for *"modernisering men også et stort potensiale for utvikling"*.

I verdi- og lånetaksten fremgikk det at eiendommen hadde en relativt enkel men grei standard. Det ble presisert innledningsvis at den tekniske beskrivelsen ikke måtte betraktes som en tilstandsrapport/vurdering, men en summarisk beskrivelse for å dokumentere teknisk oppbygning. Fra verditaksten hitsettes:

Grunn og fundamenter, generelt

Boligen er fundamentert på fjellgrunn

Drenering

Drenering er fra byggeår og har gått ut på dato

Vedlikehold ol:

Det renner noe vann inn i krypkjeller ved nedbør og snøsmelting.

Vegger mot grunn

Grunnmur i granittstein. Støpt mur i tilbygg. Noe krypkjeller.

Vedlikehold ol:

Det er dårlig ventilasjon i kjeller.

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt

Trebjelkelag i etasjeskille. Trebjelkelag mot krypkjeller. Gulver er belagt med: parkett, belegg og teppe. Fliser i stuetilbygg med varmekabler.

Vedlikehold ol:

Gulvoverflater har normal bruksslitasje og aldersforingelse. Noe retningsavvik i gulver. Spor etter aktive borebiller i bjelkelag sett fra kjeller.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2008, men ikke selv bodd i boligen. På spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende"* hadde selger svart *"ja"* og oppgitt *"skjeve gulv i 2. etg"*. På spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen"* hadde selger svart *"nei"*.

Selger hadde forklart på visning at årsaken til skjevheter i boligen stammet fra et jordskjelv i 1904.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,92 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.16.

Selger hadde i e-post datert 24.6.17 besvart kjøpers henvendelse vedrørende årsaken til skjevhetene i boligen med følgende:

Jeg bekrefter at den informasjonen jeg har fått er at de skjeve gulvene i 2 etasje stammer fra jordskjelvet i 1904. Huset ble da skadet både i 1 og 2 etasje, men skadene ble utbedret i 1 etasje. Dette ble trolig gjort på grunn av kostnadene. Mine besteforeldre eide dette huset tidligere og skjevhetene i 2 etasje har vært der så lenge jeg kan huske. Huset fikk et tilbygg og jeg fikk aldri informasjon om eventuelle råteskader i forbindelse med dette arbeidet. Jeg synes det er merkelig at entreprenør ikke bemerket dette, da utvendig kledning vel ble fjernet under arbeidet. Det var min far som bestilte og fulgte opp dette arbeidet. Han informerte ikke meg om eventuelle råte-problemer. Min far gikk bort i 2000. Siden da har jeg fulgt huset mere nøye, men ikke merket noe lekkasjer eller fuktighet i dette området av huset.

I mars 2017 skulle kjelleren etterisoleres, og kjøper engasjerte i den forbindelse byggmester N. Det ble da avdekket at boligen hadde pågående råteskader, og at dette var årsaken til boligens skjevheter. Byggmester N hadde i sin vurdering av forholdet konkludert med at det ikke var forsvarlig å vente med utbedringstiltak. I brev datert 8.3.18 fremgikk bl.a.:

Med slike graverende byggefeil og råteskader var det helt nødvendig å gjøre tiltak mot skjevhetene fordi det var fare for videre skadeutvikling, og ikke forsvarlig å vente.

Da partene ikke kom til enighet, rekvirerte kjøper takstmann B for å dokumentere saken bedre. Fra hans rapport datert 24.1.18 hitsettes:

Kjøper informerer: På visning observerte han store skjevheter i gulvet i 2. etasje. Megler ble forespurt om hva dette kom av og det ble opplyst at dette skyldes en forskyvning ved jordskjelv i 1904. I følge tidligere eier hadde huset siden den gang hatt denne skjevheten.

Februar 2017: Under arbeide med etterisolering i kjeller ble det avdekket flere bjelker med spor etter borebiller og råte. Bjelkelaget ble forsterket og tverrgående bæring for himling i kjeller/stuegulv i 1. etasje ble montert. Videre viste bjelkelaget rundt deler av grunnmur råte mot tilbygg. Dette bekymret kjøper og Byggmester N.

Mars 2017: Under arbeidet ble det avdekket store råteskade i bunnsviller, bærende bjelkelag og feilmontering av vegg inn mot tilbygg. Råten var gått helt opp i bjelkelaget i 2. etasje. Det ble der avdekket råteskader som viser at skjevheten i huset ikke stammer fra jordskjelvet i 1904, men råte forårsaket av utett tak/vegg ved tilbygg som ble oppført i 1985. Ett omfattende tiltak måtte settes i gang for å fjerne råte i bærebjelker både horisontalt og vertikalt, dette for å begrense skaden som kunne risikere uopprettelige setningsskader i vegg. Arbeidet ble utført av N B as.

BESIKTIGELSE

Undertegnede ble forevist utbedret råteskade i 1. etasje i overgang mellom eldste del stue og stue i tilbygg. Skadene er utbedret av N B as og tiltak/kostnad på hittil utførte arbeider i kjeller/1. etasje er oversendt undertegnede for gjennomsyn.

I ovenforliggende rom i 2. etasje er det betydelig skjevhet i gulvet. Anslagsvis 10-15 cm på 4 m lengde. Megler har ifølge kjøper informert om at dette skyldes jordskjelv i 1904. Deler av gulv i 2. etasje og gavlvegg i hunn/ark er avdekket og viser råteskader i 4 stk bjelkehoder og deler av bærekonstruksjon i yttervegg. Det ble ikke funnet fuktighet ved befaringen og råten er gammel. Hvor gammel vites ikke, men i hht forevist dokumentasjon på omfang på underliggende råteskade, må skaden ha utviklet seg i selgers eiertid. Råte har sein utviklingstid og ved synlig nedbrytning, har nedbrytningsprosessen startet ca 1 år i forkant. Boligen er utvidet med tilbygg mot original stue i 1985. Saltak er vekslet inn mot langvegg fra byggeår. Dette er svakt punkt og krever grundig fuksikring i overgangene for å forhindre lekkasje.

KONKLUSJON

Undertegnede kan ikke se at jordskjelvet i 1904 er årsak til skjevhet i gulvene. Det er avdekket store råteskader i vegg, fra bunnsvill i kjeller og opp i bjelkelag/gavlvegg i 2. etasje. Råteskaden er etter undertegneds skjønn forårsaket av lekkasje i overgang vegg/tak, eldste stuedel/tilbygg. Tilbygget er oppført i 1985 og det konkluderes med lekkasje i overgang nytt/gammelt og med påfølgende råtenedbrytning i ettertid. Det vites ikke om det var tegn til eldre råteskader i veggen under sammenkoplingen i 1985. Om så var tilfelle burde dette vært utbedret under byggeprosessen.

Kjøper fremla faktura på kr 262 000 for utbedring av råteskadene, og dokumentasjon som viste estimerte utbedringskostnader for innvendig malearbeid i andre etasje på kr 12 000.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger hadde gitt uriktige opplysninger om årsaken til skjevhetene. I alle tilfeller var avviket så stort og upåregnelig at det foreligger en vesentlig mangel.

Det ble fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 285 500 inkl. takstrapport, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist mangelskravet og anført at det ikke ble gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. På bakgrunn av opplysningene gitt i salgsdokumentasjonen var det ikke upåregnelig med råteskader og skjevheter, slik at forholdet heller ikke utgjorde et vesentlig avvik fra det forventbare, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Om dette har sekretariatet i sin vurdering uttalt følgende:

Mangelsansvar etter avhl. § 3-8 forutsetter at det er gitt en uriktig opplysning som fremstår som konkret og spesifisert, som kjøper hadde grunn til å stole på, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Vi kan ikke se at dette er tilfelle i denne saken. Vi finner ikke holdepunkter for at opplysningen gitt av selger er feil. Selv om det er avdekket at boligen har mangelfull bæring, er det ikke dokumentert at boligen ikke ble påført skjevheter på grunn av jordskjelvet.

Nemnda tiltrer dette. Som sekretariatet også har fremhevet kan det også stilles spørsmål ved om opplysningen er av en slik karakter at den gir grunn til å stole på opplysningen, all den tid den stammer fra en hendelse så langt tilbake i tid. Det er uansett ikke sannsynliggjort at selger har gitt uriktige opplysninger, og det foreligger etter nemndas syn ikke mangel etter avhl. § 3-8.

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 elementet, 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 elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 . 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.

Om det kvalitative element har sekretariatet i sin vurdering uttalt følgende:

Sekretariatet vil bemerke at det ikke er opplyst om oppgraderinger av betydning, slik at kjøpers forventning var en bolig fra byggeåret, 1900. Det er i tillegg opplyst flere steder at boligen har moderniseringsbehov og har en enkel standard. I verdi- og lånetaksten opplyses det at boligens drenering har gått ut på dato, og at det renner vann inn i krypkjeller ved nedbør og snøsmelting. Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag hvor det er observert aktive borebiller sett fra kjeller. Borebiller lever etter sekretariatets forståelse som regel i trevirke med en relativ høy luftfuktighet. Videre var det opplyst om dårlig ventilasjon i kjeller. 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.

Nemnda tiltrer dette. Nemnda viser spesielt til at verdi- og lånetaksten inneholdt en rekke opplysninger som kunne tilsi risiko for råteskader. Særlig opplysningene om dreneringen og ventilasjonen i kjeller var av en slik art at det var påregnelig at skjevhetene også kunne skyldes andre forhold enn et jordskjelv. Utbedringskostnadene er høye, men nemnda har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger noe åpenbart misforhold mellom boligens tilstand og det selger kunne regne med å få. Det foreligger derfor heller ingen 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), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).