

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-806

12.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Borebiller – feil ved tak og kledning – opplyst om mit – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Bergen fra 1958, tilbygget i 1987, ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill., og overtatt av kjøper 15.4.17. Det ble opplyst ved salget bl.a. om "*mit i panelbord i kjeller*", og en rekke av bygningsdelene ble gitt tilstandsgrad (TG) 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper borebiller, samt feil ved tak og kledning. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslova.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selskapet som en følge av borebiller og feil ved tak og kledning, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig med tilbygget utleiedel oppført i 1958 og tilbygget i 1987.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Enebolig i tre på grunnmur. Yttervegger av antatt isolert bindingsverk konstruksjon. (...) Utvendig er bindingsverket bekledd med vindtette plater, utlektet med lekter for lufting. I 2006 ble ytterveggene moderniserte, da med ny isolasjon, vindtette plater og lekter.

...

Boligen har gjennomgående eldre standard og bærer noe preg av manglende modernisering og vedlikehold. Forøvrig er noen rom og bygningsdeler modernisert i senere år. Det ble ikke avdekket alvorlige feil eller mangler som gjør boligen ubeboelig. Flere av bygningsdelene har passert sin anbefalte levetid og kostnader for modernisering/oppussing må derfor påregnes, spesielt bad og sanitæranlegg.

Av oppgraderinger etter byggeår kan det nevnes: Nytt påbygg 1987, moderniserte yttervegger med ny isolasjon, vindtette plater og ny ytterkledning i 2006, flere nye vinduer og skyvedør 2006 samt ny drenering på hoveddel 2008.

I tilstandsrapporten ble boligens yttervegger vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 og følgende beskrivelse ble gitt:

I 2006 ble ytterveggene moderniserte, da med ny isolasjon, vindtette plater og lekter.

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik. Med bakgrunn i visuell inspeksjon er veggkonstruksjonene vurdert til tilstandsgrad 1.

"*Utvendige overflater*" ble vurdert til TG 1 og TG 2 med følgende beskrivelse:

Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.

Eier opplyser om at hele boligen fikk ny ytterkledning i 2006.

Fasadene er jevnlig malt og fremstår som godt holdt foruten sørvegg som har noe mer slitasje. Det er foretatt tilfeldig stikktakninger på kledning. Noe råte er observert på sørvegg og hjørnebord.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Trekledning en levetid på 40-60 år. Tilstandsgrad 2 på grunn av slitasje på sørvegg, øvrige overflater vurderes til tilstandsgrad 1.

Hva gjelder taket, fikk takkonstruksjonen TG 1 med følgende vurdering:

Det ble foretatt tilfeldige stikktagninger i taksperr og sutak med fuktindikator.

Det ble ikke registrert fuktverdier eller skader i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen fremstår i dag som tør og luftig.

Taktekkingen ble vurdert til TG 2:

Taksperrer og takkonstruksjon er tekket med sutak, lekter og Decra takplater.

Taktekking på hoveddel fra 1984, tilbygg fra 1987.

Taket ble observert fra bakkenivå. Det ble ikke registrert skader på befaringsdagen forøvrig har taket god slitasje.

"Etasjeskillere" ble også gitt TG 2, og følgende ble opplyst:

Boligen har etasjeskillere av trekonstruksjoner.

...

Det ble ikke registrert alvorlige skjevheter eller konstruksjonsfeil men, forøvrig noe merkbare retningsavvik og knirk ble registrert på befaringen. Noe avvik/skjevheter og knirk i gulv er å betrakte som normalt på grunn av alder.

Anmerkning:

Det er observert milt i panelbord i kjeller. Ikke mulig å se om dette også gjelder etasjeskillet da dette er innbygget. På bakgrunn av overnevnte anmerkning og alder vurderes etasjeskille til tilstandsgrad 2.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av for *"nei"* på spørsmål om kjennskap til *"feil tilknyttet bad/våtrom, f. eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte og/eller soppskade."* Selger krysset videre av *"nei"* på spørsmål om kjennskap til *"problemer med drenering, fuktinnsig, fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkkjeller/garasje"*. Selger svarte også benektende på spørsmål om kjennskap til *"sopp, råteskader eller skadedyr i boligen"*, samt på spørsmål om kjennskap til *"utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje."*

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt 17.3.17, og overtatt av kjøper 15.4.17.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved boligen og reklamerte til selskapet 20.3.18. I reklamasjonen opplyste kjøper at de hadde funnet flere små hull i taket i underetasjen på hoveddelen i boligen. Dette viste seg å være borebiller. Kjøper antok at borebilleangrepet kun var på et lite område, men det viste seg at større deler var infisert. Kjøper avdekket også at boligen ikke var rengjort utvendig. Kjøper har vasket bort grønske som stadig kommer tilbake igjen. Kjøper oppdaget videre at deler av taket på hoveddel samt utleiedelen var deformert og nedtråkket. Dette hadde medført lekkasje inn på loftet.

Kjøper engasjerte takstmann H. til å besiktige forholdene. Det siteres fra hans rapport av 10.4.18:

De forhold som er vurdert er, borebille i kjeller, tak konstruksjon tilbygg og utvendig kledning. Etter min oppfatning er forholdene å vurdere som svikt i forhold til det referansenivået som man må legge til grunn ved vurdering av tilstand i forhold til det tidspunktet da eiendommen ble overdratt av kjøper. Etter min oppfatning skyldes skadene elde og dårlig vedlikehold.

...

Det var to lag med paneler under himlingen i kjeller. Begge disse lagene var angrepet av bore bille. Noen av gulv bjelkene og deler av undergulvet (til etg over) var også synlig angrepet. Bore billen er trolig aktiv da den har angrepet nyere paneler som er kommet opp etter byggeår.

Det anbefales behandling av trevirket som er angrepet samt etablering av flere ventiler i kjeller for å få ned luft fuktigheten.

Kledningen på sør veggen bør skiftes. De fleste av skjøtene på kledningen er råten. Kledningen har i tillegg noe underdimensjonert utlufing. Veggene ellers bærer preg av dårlig vedlikehold / vasking før maling.

Om takkonstruksjonen på tilbygget oppga takstmann H.:

Innvendig koffertloft virker luftig og tørt med en mindre kondens lekkasje rundt soilrør. Røret bør isoleres gjennom kald sone.

De totale kostnadene ble beregnet til totalt kr 302 194 inkl. mva.

Selger har via selskapet forklart at hun ikke hadde opplevd problemer med borebiller eller lekkasje på loft, samt at forholdene det ble reklamert over var nye for henne.

Kjøper fremla en SMS-samtale mellom kjøper og en venn av kjøper som var med på visningen. I SMS-samtalen bekrefter bl.a. kjøpers venn at "*mit og muggsopp*" ikke ble nevnt på visning, samt at det ikke ble sagt noe negativt på visningen.

Kjøper har i hovedsak anført at selger må ha vært kjent med borebiller, jf. avhl. § 3-7.

Avkrysningen i egenerklæringsskjemaet var feil, jf. avhl. § 3-8. Kjøper trodde at det kun var borebiller i et lite område og ikke at store deler skulle være infisert. Da selger hadde krysset feil på spørsmål i egenerklæringsskjemaet hadde hun villedet kjøper, og dette hadde påvirket salgsprisen. Huset fikk kjøper solgt for kr 3,2 mill. inklusiv påbegynt renovering, og hun satt da igjen med et tap på kr 435 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at forholdene var ukjent for selger. Forholdene var heller ikke av en slik art og omfang at det forelå en vesentlig mangel. Det forelå dermed ikke mangler ved eiendommen etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

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.

Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7. I henhold til ordlyden i avhl. § 3-7, så foreligger det en mangel dersom det ikke ble opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til relevante forhold ved eiendommen.

I henhold til Rt. 2002 s. 696 er "*måtte kjenne til*" et normativt begrep og ikke noen bevisregel. Ifølge rettspraksis er lovens kunnskapskrav oppfylt dersom det foreligger grov uaktsomhet fra selgerens side. Sagt på en annen måte, så må det ikke foreligge noen rimelig grunn for selgerens uvitenhet. I henhold til nemndspraksis, må det foreligge klare bevismessige holdepunkter for selgers kjennskap for at bestemmelsen kommer anvendelse, jf. bl.a. FinKN-2014-304.

I nemndspraksis er det forutsatt at det må foreligge konkrete holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er innfridd. I tilfeller hvor det ikke kan konstateres faktisk kunnskap, har vilkåret i rettspraksis blitt omtalt som et krav om grov uaktsomhet. Bevisbyrden i så tilfelle faller på kjøper. Det at Finansklagenemndas vurdering er skriftlig og således utelukkende baserer seg på fremlagt dokumentasjon, skaper en del utfordringer i så måte. På den bakgrunn har nemnda lagt en relativt streng norm til grunn for vår vurdering av dette kunnskapskravet.

Slik denne saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7. Selger har oppgitt at de ikke har opplevd problemer med borebiller eller lekkasje på loft i deres eiertid, og det er vanskelig for nemnda med sin skriftlige behandling å overprøve dette. Nemnda viser videre til at det gikk ca. ett år fra overtakelsen til kjøper selv oppdaget de påklagde forhold. Samlet sett mener nemnda derfor de strenge vilkår i avhl. § 3-7 ikke kan anses oppfylt.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. På dette punkt finner nemnda grunn til å vise til sekretariatets grundige vurdering:

Vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel vil bero på om boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. I lovens forarbeider er det påpekt at misforholdet mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med må være "utvilsomt", jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså ikke tilstrekkelig at eiendommen fremstår i dårligere stand enn hva kjøper kunne regne med, den må være i vesentlig dårligere stand.

Høyesterett har i Rt. 2010 s. 103 uttalt at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må overstige 5-6 % av kjøpesummen før manglene kan regnes som vesentlige. Som Høyesterett uttalte, er prosentsatsen imidlertid kun et veiledende moment og det skal i tillegg gjøres en vurdering av andre relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Avgjørende for om det foreligger en vesentlig mangel beror dermed på en samlet helhetsvurdering, jf. også HR-2017- 1073-A avs. 27 og 29.

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre forholdene over 8 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative vesentlighetskravet er dermed oppfylt. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Kjøper har fått opplyst i salgsdokumentene at takstmannen observerte "mit i panelbord i kjeller". Takstmannen opplyste også at det ikke var mulig å se om dette også gjaldt etasjeskillet da dette er innbygget. Kjøper har forklart at hun på denne bakgrunn antok at problemene med borebiller var begrenset. Forholdet som nå er avdekket er langt større enn først antatt.

Sekretariatet viser til Rt. 2002 s. 1425 hvor Høyesterett uttalte at når kjøper i forkant av kjøpet ikke innhenter tilstandsrapport eller lignende, eller tar forbehold ved avtale som kjøp, har kjøper overtatt risikoen for forholdet.

Sekretariatet kan derfor ikke se at forholdene vedrørende borebiller kan utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9.

Taket er beskrevet av kjøpers takstmann å ha en mindre lekkasje. Sekretariatet forstår dette slik at forholdet er av begrenset omfang. I taksten som forelå før salget, var det opplyst at taket hadde "god slitasje". Taket ble på denne bakgrunn vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Det var derfor påregnelig for kjøper å foreta seg noe med taket som var ca 30 år ved salgstidspunktet. Sett opp mot opplysningene gitt i salgsdokumentene, er lekkasjen å regne som et begrenset avvik fra det avtalte.

Det vises til FinKN-2016-415 hvor taket var omtrent like gammelt som i vår sak. Nemnda uttalte at kjøper må forvente å utføre utbedringsbehov på et tak som er 33 år gammelt, selv om man kan forvente at taket har en lengre levetid enn dette. Sekretariatet bemerker at man i vår sak, til sammenligning, kun må utbedre en mindre kondenslekkasje. Sekretariatet viser også til FinKN-2016-005 hvor nemnda vektlegger at taket var over 30 år gammelt og var vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, slik som i vår sak.

Sekretariatet kan derfor ikke se at kondenslekkasjen kan utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9.

Kledningen var ca. 11 år på salgstidspunktet og kjøper kunne derfor ha visse forventninger til holdbarhet og kvalitet. Det er imidlertid opplyst at sørveggen har noe mer slitasje, samt at det er observert råte. Sørveggen er derfor vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, selv om kledningen for øvrig er vurdert til tilstandsgrad (TG) 1. Kjøper måtte derfor forvente at det ville bli nødvendig å foreta arbeider på sørveggen. Sekretariatet viser til nemndas uttalelse om påregnelige kostnader i FinKN-2017-830:

Nemnda bemerker at da det i salgsdokumentasjonen var opplyst om at kledningen og vinduene hadde behov for maling, var det påregnelig for kjøper at det ville påløpe utgifter til dette. Når dette tas i betraktning, er utbedringskostnadenes størrelse i det nedre sjikt av når det kvantitative kravet normalt anses oppfylt.

Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering — dog under tvil — kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er i vurderingen særlig sett hen til utbedringskostnadenes størrelse samt at salgsdokumentasjonen ikke ga grunnlag for særlige forventninger til de utvendige overflatene på boligen.

Det vises også til FinKN-2016-332:

Det fremgår av salgsdokumentasjonen at garasjen er gitt tilstandsgrad 2 som innebærer at det må påregnes behov for utbedring innen kort tid, og det er dessuten gitt konkrete opplysninger om utbedringsbehov i garasjen. Etter nemndas oppfatning må det da legges til grunn at forholdet ikke har hatt betydning siden kjøperen heller ikke foretok nærmere undersøkelser eller forbehold. Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum bemerker nemnda at selv om utbedringskostnadene overstiger den kvantitative norm som Høyesterett oppstilte i Rt.2010.103, følger det av nemndspraksis at man ikke kan legge de fulle kostnader til grunn når kjøperen måtte være forberedt på at det kunne bli behov for utbedringer i nær fremtid. Etter nemndas oppfatning vil kostnadene ikke komme opp mot 6 % etter en slik vurdering, og boligen er dermed heller ikke i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Tilsvarende må gjelde i vår sak. Når arbeidene var påregnelige for kjøper, kan ikke kjøper medta fulle kostnader i den kvantitative vesentlighetsvurderingen. Kjøper foretok heller ingen undersøkelser i forkant av kjøpet. Det ble heller ikke tatt forbehold. Følgelig er risikoen for forholdet overtatt av kjøper.

Sekretariatet kan derfor ikke se at råteskadene på sørveggen kan utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9.

Nemnda kan fullt ut tiltre sekretariatets vurdering og konklusjon. Det foreligger således heller ikke en 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 Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).