

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-018

15.1.2019

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – omfattende rotteskader – dødsbo med oppussingsbehov – avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1962 i Oslo ble solgt "som den er" av et dødsbo for kr 10,6 mill. i 2016. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde et oppussingsbehov. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper en sjenerende lukt i boligen. Det viste seg at lukten kom fra rotter som hadde hatt tilhold i boligen i lang tid. Rottene hadde tilgang til boligen via et ødelagt avløpsrør i kjelleren. Det viste seg også at det var flere fuktskader med forskjellig årsak. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste til at kjøper hadde fått opplysning om at boligen hadde et oppussingsbehov og at de fleste bygningsdelene hadde fått TG 2 og TG 3 i tilstandsrapporten. Nemnda kom til at rotteskadene utgjorde en vesentlig mangel ved boligen, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet på kr 1 866 533, inkl. utgifter til takst og kostnader til erstatningsbolig, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum:

- Forekomst av rotter
- Fuktskade i bunnsvill
- Råteskade grunnet kondens i kjøkkenvegg
- Utetthet i overgang mellom beslag og takpapp
- Svertesopp på undertak

Boligen er en enebolig i Oslo kommune oppført i 1962.

I prospektet ble boligen omtalt som stor, innholdsrik og sjarmerende, med stort potensiale, men med oppussingsbehov. Prisantydning var kr 10,5 mill. Det ble opplyst at boligen var fundamentert i betong og ringmur, ytterveggene var av bindingsverk med utvendig kledning og taket var tekket med takpapp fra 2015 med nytt pipebeslag. Videre hadde boligen kryploft, men ingen drenering. Badet ble beskrevet som romslig, men full renovering måtte påregnes.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det opplyst at boligen var oppført i henhold til byggemåte på oppføringstiden og at dagens krav blant annet til isolering og tetthet var strengere. Videre måtte det påregnes vedlikehold og en god del oppgraderinger blant annet av bad og innredninger. Det var ikke påvist eller opplyst om alarmerende svikt, men det var fuktinnslag i krypkjelleren. Det fremgikk videre at boligen hadde en nøktern standard hvor det meste var fra byggeåret, og at selger var et dødsbo og at det forelå lite opplysninger om eiendommen. Med

unntak av takteking, takrenner/nedløp/beslag og utvendig markise, fikk samtlige vurderte bygningsdeler tilstandsgrad (TG) 2. Det ble gitt opplysning om at det trolig var høy luftfuktighet i krypkjelleren, kledningen manglet lufting samt at det var fuktmerker både i tak og på gulv på loftet og i himlingen i krypkjelleren. Tilstandsgrad ble ikke satt på dreneringen, og det ble opplyst om at takstmannen hadde krøpet inn i krypkjelleren, men at kontrollen var meget begrenset. Badegulvet fikk TG 3, mens himling, vegger, utstyr og ventilasjon på badet fikk TG 2.

Egenerklæringen ble ikke fylt ut da selger var et dødsbo, men det ble opplyst om at selger hadde eid boligen siden byggeår.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,6 mill. ved kjøpekontrakt datert den 4.7.16, og overtatt av kjøper den 1.8.16.

Kort tid etter overtakelsen reagerte kjøper på en sjenerende lukt i boligen. Kjøper kontaktet takstfirma A., som konkluderte med at lukten kom fra pågående rotteaktivitet i krypkjeller og etasjeskille.

Kjøper kontaktet også skadedyrfirma S. som kontrollerte boligen og satte ut åtestasjoner både innvendig og utvendig. Ifølge rapporten var lukten fra rottene så sterk at boligen var ubeboelig.

I epost den 17.8.16 opplyste selskapet at verken avdøde, arvingene, megler eller takstmann hadde vært kjent med lukt, lyd eller aktivitet av rotter i boligen. Boligen hadde imidlertid stått tom siden den 10.1.16 da avdøde kom på sykehjem.

Kjøper innhentet en skaderapport fra Mycoteam datert 24.8.16. I tillegg til lukt, skader og aktivitet av rotter i krypkjeller, etasjeskille og deler av veggkonstruksjonen, ble det avdekket råteskader på endebjelker og på bunnsvill mot nord grunnet langvarig fuktbelastning.

Kjøper flyttet ut av boligen og betalte kr 15 000 i husleie fra og med den 1.12.16 til og med juli 2017.

Kjøper innhentet deretter en skaderapport fra takstfirma B. datert 20.1.17. Årsaken til rotteaktiviteten var tilgang via et skadet kloakkrør i krypkjelleren. Store deler av konstruksjonen måtte åpnes for tilkomst for utbedring og luktsanering herunder blant annet badet. I tillegg ble det avdekket råteskader i kjøkkenvegg grunnet kondensering fra soilrør og råteskader på gulvbjelker. Ifølge rapporten var det ikke uvanlig å finne råteskader på gulvbjelker ut i fra alder, beliggenhet og byggeskikk. Takstmannen bemerket at det var utført mer rivningsarbeid knyttet til yttervegger og delevegger enn det som var påkrevd for å få kartlagt omfanget av rotteaktivitet.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 1 631 000 inkl. mva. med tillegg av 3 måneders husleie på kr 56 250 inkl. mva. I ny rapport fra takstfirma B. datert 17.2.17 ble det konkludert med at det var en råteskade i overgangen mellom tak og vegg grunnet utettheter mellom beslag og papp samt alder. I tillegg var det svertesopp på undertaket grunnet luftlekkasje fra underliggende rom og/eller dårlig utlufting av loftet hvilket ikke var uvanlig i forhold til konstruksjonstype.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 18 750 inkl. mva. knyttet til lekkasjen, og kr 12 500 knyttet rengjøring av undertaket.

Kjøpers håndverker E. sendte den 3.3.17 byggemelding til kommunen. Søknaden gjaldt oppføring av et tilbygg med et areal på under 50 kvm samt fasade- og bruksendring.

Selskapet stilte i epost datert den 5.12.17 flere spørsmål til kjøper vedrørende utbedring og utbedringskostnader. Fra kjøpers svar i epost den 21.12.17 hitsettes:

Det er gjort en endringer av lettvegger og bytte av vinduer. Luktsanering var nødvendig pga alt ikke ble tatt bort (bærebjelker, stendere, takbjelker m.m.). Utbedringskostnadene innebærer kun kostnader til utbedring av dokumenterte skader. Totale kostnader ligger langt over.

I epost den 2.1.18 opplyste selskapets interne takstmann S. at merkostnadene knyttet til sanering av rotter utgjorde ca. kr 62 500 inkl. mva.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at det forelå alvorlige, omfattende og fundamentale avvik fra forventbar stand. Skadeomfanget var ikke påregnelig selv om boligen hadde et oppussingsbehov. Videre viste kjøper til at utbedringskostnadene utgjorde 16,2 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 1 866 533 medregnet utgifter til takst og erstatningsbolig samt forsinkelsesrenter fra 23.7.17. Subsidiært krevde kjøper erstatning for kostnadene knyttet til leie av erstatningsbolig, jf. avhl § 4-14.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Etter selskapets vurdering, forelå det ikke et kvalitativt avvik fra forventbar stand da betydelig oppussing var påregnelig. Dette måtte kjøper ha planlagt da kjøper både hadde søkt om fasadeendring, tilbygg og gjort endringer på planløsningen. Hva gjaldt det kvantitative avviket, måtte det gjøres et fradrag knyttet til de bygningsdelene hvor utskifting var påregnelig ut i fra alder og de forventningsdempende opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen. Etter selskapets vurdering, var vilkårene for erstatning etter avhl. § 4-14 ikke oppfylt da det ikke forelå skyld på selgers side.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at 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. Kjøper har anført at utbedringskostnadene i dette tilfellet utgjør omkring 16,2 % av kjøpesummen. Slik nemnda ser det, var en del av utbedringskostnadene påregnelige ut fra boligens alder og de forventningsdempende opplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen. Disse er det ikke relevant å hensynta i denne forbindelse. Dette gjelder kostnader til nytt bad, da det fremgikk av tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget at badegulvet var gitt tilstandsgrad 3 mens himling, vegger, utstyr og ventilasjon var gitt tilstandsgrad 2. Når det gjelder kostnader knyttet til råteskader i bjelkelag/bunnsvill, fremgår det av skaderapport innhentet av kjøper at det ikke var uvanlig å finne råteskader på gulvbjelker ut fra alder, beliggenhet og byggeskikk. Kostnader til rengjøring av takkonstruksjonen var etter nemndas skjønn også påregnelig. Det vises til tilstandsrapporten hvor det under punktet om takkonstruksjon fremgår at denne er gitt tilstandsgrad 2. Det fremgår videre at det er påvist fuktmerker i takkonstruksjonen og på gulv. Nemnda er også enig med sekretariatet i at kostnader knyttet til taklekkasjen som kjøper har avdekket heller ikke kan telle med dersom lekkasjen har sammenheng med fuktmerkene som kjøper fikk opplysning om i salgsdokumentasjonen. Men selv om disse kostnadene holdes utenfor, legger nemnda til grunn at det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som for eksempel 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 bestemmelsen at

"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være utvilsomt" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøper mot.

I tilstandsrapporten var det opplyst at boligen var 54 år gammel, og at det måtte påregnes full oppgradering av blant annet bad. Boligen var opplyst å fremstå i vesentlig grad som fra 60-tallet med noe oppussing av overflater etter dette. Det fremgikk for øvrig av salgsdokumentasjonen at det var et dødsbosalg. Som nemnda har redegjort for over under vurderingen av det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, var i all hovedsak de avdekkede forhold, foruten rotteskadene, påregnelige ut fra de opplysninger som var gitt av selger i forbindelse med salget.

Kjøper har imidlertid også avdekket at det er rotteskader i boligen. Nemnda legger til grunn at rottene har kommet inn i huset via et skadet kloakkrør i krypkjelleren. Det fremgår blant annet at det er avdekket at rottene har vært i isolasjonen rundt rørene og varmtvannsberederen i jordkjelleren. Rottene har så gått opp langs rørene til 1. etasje hvor det lukter sterkt av rotteurin i soverommene, gang og på badet. Det er påvist spor etter rotter i isolasjonen i nærmest hele bjelkelaget ned mot krypkjeller.

Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at rotter er et ekstraordinært element som skaper stort ubehag, og det skal i slike skadetilfeller mindre til for at et avvik er vesentlig. I denne konkrete saken er det tale om omfattende skader, selv om det er vanskelig å ha en bestemt oppfatning av utbedringskostnadenes størrelse. Kjøper har skissert de totale utbedringskostnadene til å utgjøre over 1,8 millioner kroner mens selskapet har angitt at kostnadene for utbedring av rotteskadene utgjør omkring kr 50 000. Nemnda finner det sannsynliggjort at utbedringskostnadene klart overstiger det beløp som er skissert av selskapet, men at de på den andre siden ikke er så høye som angitt av kjøper.

Det ble i salgsdokumentene ikke gitt konkrete risikoopplysninger om at det var rotter i boligen. Slik nemnda ser det, var de risikoopplysningene som faktisk var gitt, ikke av en slik karakter at et skadetilfelle av et slik omfang som her fremsto som påregnelig. Nemnda har på denne bakgrunn kommet til at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Nemnda bemerker at den forstår det slik at rotteskadene nå er utbedret. Det er en svakhet at de faktiske utbedringskostnadene ikke er dokumentert. Spriket mellom kjøper og selskapets angivelse av utbedringskostnadenes størrelse er stort, og nemnda har kommet til at den ikke har et forsvarlig grunnlag for å fastsette prisavslaget i denne saken. Nemnda tar altså ikke stilling til prisavslagets størrelse. Når det gjelder det fremsatte erstatningskravet, jf. avhl. § 4-14, bemerker nemnda at den er enig med sekretariatet i at kostnader til erstatningsbolig ikke er dekningsberettiget da det ikke foreligger skyld på selgernes side.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant)