

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-077

4.2.2019

Protector Forsikring ASA

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

Overmalte råteskader – opplyst om lekkasje – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En loftsleilighet i Oslo oppført i 1898, og ombygget/innredet i 1984, ble solgt "som den er" for kr 9,7 mill. i 2017. Ved salget ble det bl.a. opplyst om en lekkasje fra et takvindu ved større regn. Forholdet ble anbefalt utbedret, og vurdert til TG 2. Etter overtakelsen avdekket kjøper råteskader ved vinduskarm, terrassedør, konstruksjon rundt takvinduer, og kledning. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om råteskadene, og viste til at skadene var forsøkt tildekket med maling. Kjøper anførte også at det forelå en vesentlig mangel, da utbedringskostnadene utgjorde 9 % av kjøpesummen. Selskapet viste til at selger ikke hadde malt boligen på 3 år, og anførte at selger ikke hadde kjennskap til råteskadene eller forsøkt å tildekke disse. Selskapet avviste at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, sett i lys av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 880 053 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av råteskader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en loftsleilighet fra 1898 omgjort fra råloft til bolig i 1984.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble boligen beskrevet som "*normalt godt vedlikeholdt*". Under punktet "*veggkonstruksjon og utvendige fasader*" fremgikk følgende:

Bærende yttervegger og leilighetsskillevegger i murverkskonstruksjon. Pusset og malt fasade. Fasade malt og pusset en gang siste 10 år. Tilstandsgrad ikke vurdert.

Videre gikk det frem under tilstandsrapportens punkt "*vinduer og dører*:"

Hengslede vinduer fremstår som velholdte og velfungerende. Det ble ikke registrert feil eller mangler. Det ble i informert om at det lekker fra en av fastkarmsvinduene i tak ved større regnfall. Mindre struktur forandringer i takbjelke ved nevnte vindu. Anbefaler at forholdet utbedres da det er treverk i konstruksjonen. Vinduer i trappeløp fremstår uten feil eller større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på vinduenes alder. Merk at tettelister blir harde over tid og bør smøres med jevne mellomrom, eventuelt byttes. TG 2

Selger hadde i egenerklæringsskjemaet svart "*nei*" på spørsmål om kjennskap til sopp eller råteskader i boligen.

Boligen ble "solgt som den er" for kr 9 700 000 ved kjøpekontrakt datert den 1.6.17. Overtakelse fant sted den 1.7.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen omfattende råteskader i boligen. Kjøper rekvirerte fagkyndig rapport fra takstmann E., som i rapport datert 7.11.18 oppga:

Det registreres råteskader i vinduskarm på utsiden av leiligheten, ved terrassedør til takterrassen. Råteskadene er forsøkt dekket med maling.

Det registreres råteskader i bærende konstruksjon rundt takvinduer, samt punktert vindusglass. Råteskadene er forsøkt dekket med maling.

Det registreres råteskader i trekledning rundt hele terrassen, samt på terrassedør. Råteskadene er forsøkt dekket over med maling.

Hjemmelshaver har etter overtakelse avdekket fukt og råteskader i vindu ved terrassedør og på takterrasse, samt vannlekkasje/ vanngjennomtrengning fra vindu i tak.

Utbedringskostnadene ble anslått å utgjøre kr 880 053 inkl. mva.

Selger har i sin forklaring opplyst at han ikke kjente til råteskadene. Selger avviste å ha malt boligen for å tildekke råteskadene, og opplyste at det var 3 år siden boligen ble malt.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og vist til at råteskadene var overmalt, noe som tilsa at selger hadde forsøkt å tildekke forholdet. Kjøper har anført at det ikke var noen rimelig grunn til at selger skulle være uvitende om råteskadene, og at selger "*måtte kjenne til*" skadene. Videre anførte kjøper at boligen hadde en vesentlig mangel, og viste til at utbedringskostnadene utgjorde 9 % av kjøpesummen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 880 053, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist at selger ga mangelfulle opplysninger om eiendommen, jf. avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selger hadde forklart å ikke kjenne til råteskader. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel ettersom boligens alder sammenholdt med opplysningene som ble gitt medførte at kjøper hadde overtatt risikoen for råteskader, jf. avhl. § 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, jf. bl.a. FinKN-2013-097 og FinKN-2018-063. Sekretariatet anså det ikke som sannsynliggjort at selger hadde hatt kjennskap til råteskadene, jf. avhl. § 3-7, og på bakgrunn av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget forelå det heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en 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.

Nemnda 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. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Sekretariatet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og bl.a. vist til følgende:

Vi finner det ikke bevist at selger har kjent til råteskadene og bemerker at selger har opplyst om en pågående lekkasje som anbefales utbedret. Vi bemerker også at utbedringsbehovet synes å ha eskalert betydelig i den perioden hvor kjøper har bodd i boligen. Da kjøpers advokat klaget saken hit var skadene langt mindre. Dette kan tilsi at skadene ikke har vært kjent for selger.

Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre dette. Det er noe uklart for nemnda hvor lett det var å avdekke de aktuelle råteskadene, men nemnda kan uansett ikke se klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake informasjon om råteproblematikk. Under enhver omstendighet kan nemnda ikke se at det grunnlag for noen bevisst overmaling av råteskadene, slik som anført fra kjøpers side. Samlet sett anses det ikke å foreligge grunnlag for mangelsansvar 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 elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. 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 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 etter en helhetsvurdering kommet til at vilkåret ikke kan anses oppfylt. I sin avgjørelse har sekretariatet bl.a. vist til følgende:

Utbedringskostnadene utgjør her kr 880 053 hvilket utgjør om lag 9 % av kjøpesummen. Det kvantitative vilkåret er følgelig oppfylt. Boligens alder er som nevnt også et viktig moment i vesentlighetsvurderingen, og denne boligen var ved salget av en alder hvor det både i retts- og nemndspraksis er lagt til grunn at selv om utbedringskostnadene er høye, vil ikke kravet til vesentlighet nødvendigvis være oppfylt.

Selv for det tilfellet at man legger til grunn året hvor boligen ble gjort om / bygget ut fra råloft til leilighet i 1984, gjør alderen det påregnelig med utbedringer når man sammenholder alderen med opplysning om lekkasje fra takvindu. Lekkasje fra takvindu er en feil hvis skadepotensial må være ikke ubetydelig og også tett knyttet opp imot råteskader. Vi bemerker særlig at takvindu vil være værutsatt og det kan være stor fare for inntrengning av regn.

Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre dette. Råteskadene er relativt omfattende, men leilighetens alder i kombinasjon med opplysningene om vannlekkasjen i tilstandsrapporten tilsier at disse ikke kan anses som upåregnelige. Særlig må kjøpers forventning ses i lys av følgende opplysning i tilstandsrapporten:

Det ble informert om at det lekker fra en av fastkarmsvindue i tak ved større regnfall. Mindre struktur forandringer i takbjelke ved nevnte vindu. Anbefaler at forholdet utbedres da det er treverk i konstruksjonen.

Nemnda oppfatter denne lekkasjen som den mest sentrale i relasjon til de påviste råteskadene. Samlet sett har nemnda kommet til at det kvalitative vilkåret i vesentlighetsvurderingen i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt, og det foreligger ikke en mangel etter bestemmelsen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).