

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-080

4.2.2019

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Flere forhold – dødsbo – risikoopplysninger – fukt i kjeller – avvik ved tak – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Sogndal kommune oppført i 1984 ble solgt "som den er" for kr 3 150 000 og overtatt av kjøper den 26.5.17. Ved salget ble det opplyst at boligen var et dødsbo og det ble gitt flere risikoopplysninger. Etter overtakelsen oppdaget kjøper bl.a. fukt i kjeller grunnet sviktende drenering, mangelfull bæring, og manglende lufting og råteskader i tak. Kjøper anførte at forholdene utgjorde en vesentlig mangel og krevde de fulle utbedringskostnadene dekket. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til at bygningsdelenes alder og risikoopplysninger gitt ved salget tilsa at avviket ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 318 302.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet iht. avhl. § 3-9 andre punktum som en følge av:

- Fukt i vegg på soverom i underetasje
- Mangelfull bæring
- Sviktende drenering
- Manglende lufting og råteskader i tak

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1984. Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Innhaldsrik einebustad med stort potensiale og moglegheit for utleige av 2 leilegheiter i underetasje.

...

Bygningen vart oppført i 1984 og tilbygg vart bygd i 1991 med den tids tekniske standard. Etter oppføring har det ved fleire høve vorte gjort ombygging og utviding. Bygningen har såleis teknisk standard av varierende karakter. Det er registrert noko avløps/kloakkluft i vaskerom i 1.etasje utan at ein veit årsaka til dette. Mest truleg skuldast det turre avløp/slukar. I underetasje er det 2 utleigedelar. Det er noko uklart om dette er brannsikra i høve 1.etasje. Bygningen ber preg av etterslep angående vedlikehald. Det er og gjort ein del tilpassingar i 1.etasje for rørslehemma. Dette har ført til ein del bruksmerke. Ved garasje er det langsgående renne/sluse som skal fanga opp takvatn frå både huset og garasjetaket. Det er registrert lekkasje i renna som fører til inntrenging av vatn i konstruksjonen. Dette har ført til fuktskade i del av 1.etasje og underetasje. Det er og registrert ein del sprekkar i murverk i dette området. Lekkasje frå renna har og ført til råteskade på takutstikk. Det er registrert noko generell råteskade ved utvendig treverk.

...

Underetasje:

Utleigedel 1 under garasje inneheld stove med kjøkenkrok som er enkelt innreia. I stova er det plass til både sittegruppe og eteplass. Badet har flis på golv og vegg og er innreia med servant, dusjhjørne og toalett. Denne delen inneheld i tillegg ei lita bod og vindfang. I utleigedelen er det registrert fuktskade av ukjent omfang, så denne delen har trong for oppgradering.

Utleigedel 2 har stove med kjøkenkrok i tillegg til separat etestove. I stova er det montert vedovn og det er plass til sittegruppe. Utleigedelen disponera bod, bad og 2 soverom. Leigebuar har ikkje kunne nytta det eine soverommet den seinare tid grunna fuktskade. Del av underetasje tilhøyrande 1. etasje disponera badstu, opphaldsrom og eit svært romsleg bad med flis på vegg og golv. Badet er innreia med toalett, servant med underskåp og trapp ned til boblebadekar. I underetasje er det noko svertesopp i glaskarmar. Årsaka til dette er dels inntrenging av fukt frå lekkasje som nemnt tidlegare elles generelt for lite utskifting av inneluft.

...

Meklar gjer særleg merksam på at seljar ikkje har bebudd eigedomen som vert lagt ut for sal på 15 år. Seljar har difor ikkje spesifikk kunnskap om eigedomen, og har i avgrensa grad kunne supplere og/ eller kontrollere opplysningane i denne salsoppgåva. Det kan i denne samanheng eksistere feil og skader på eigedomen som ikkje er spesifikt opplyst. Kjøpar vert oppmoda til å føreta ei særleg grundig synfaring, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

...

Utvendig er det setningsskade på utvendig portal og noko skade på mindre bakkamurar. Synleg armering på del av mur.

Fra opplysninger i verdi- og lånetaksten hitsettes:

Bygningen ber preg av etterslep angående vedlikehald. Det er og gjort ein del tilpassingar på hovedplan for rørslehemma. Dette har ført til en del bruksmerke. Ved garasje er det langsgående renne/sluse som skal fanga opp takvatn frå både huset og garasjetaket. Det er reg. lekkasje i renna som fører til inntrenging av vatn i konstruksjonen. Dette har ført til fuktskade både i 1. etg. og under etg. Det er og reg. ein del sprekker i murverk i dette området. Lekkasje frå renna og har ført til råteskade på takutstikk. Det er reg. noko generell råteskade ved utv. treverk. Golvkonstruksjonen i utleigedel har og fuktskade, omfanget av dette er ikkje kjent. Vaskerom/gang på hovedplan har ei tid vore plaga med kloakkluft utan at ein har avdekka årsaka til dette. Spesielt i utleigedelen er det trong for oppgradering. I under etg. er det noko svertesopp i glaskarmar. Årsaka til dette er dels inntrenging av fukt frå lekkasje som nemnt over ellers generelt for lite utskifting av inneluft. Leigebuar har ikkje kunne nytta det eine soverommet den seinare tid grunna fuktskade.

...

Ein kjenner ikkje tilstanden til dreneringa. Noko mindre synk i tunet. Dels fall inn mot huset frå vegen.

...

Golv på grunn er dels utført med isolert pussplate og dels som flytande golv. Det er reg. fuktskade på golv i en del av under etg. omfanget er ikkje kjent.

...

Veggar i under etg. er uført i pussa leca, dels utfora. På del av vegg er det reg. fuktinntrenging/skade.

...

Yttervegg er utført i pussa leca, dels utfora. Det er reg. skade på lecavegg som fylje av lekkasje og noko setningar.

...

Taktekking er utført av Zanda betongstein. Denne er frå byggeår. Renner/sluser har lekkasje og råteskade. Lekkasje trekker inn i bygget.

...

Lekkasje frå beslag ved garasje, fukt inn i bygget.

...

Det er reg. ein del svertesopp i leileghet i under etg. Luftutskiftinga fungerer ikkje her.

I takstmannens beregning av boligens tekniske verdi ble det gjort et fradrag som følge av "*alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider*" på kr 2 300 000 av antatt nybyggkostnad på kr 4 950 000. Fradraget utgjorde forholdsmessig om lag 46 %.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 150 000 ved kjøpekontrakt datert 15.5.17. Overtakelsen fant sted 26.5.17.

Etter overtakelsen ble det funnet flere feil som ble anført som mangler. Takstmann T. ble engasjert og utarbeidet rapport. Fra hans rapport datert 24.10.17 hitsettes:

Reklamasjonspunkt nr 1, fukt i vegg i soverom. Det er lekkasje utenfra gjennom utett overgang mellom vegg og beslag over taket (...). Vann har trekt inn og oppfuktet del av vegg i ett soverom (...). Årsaken er funksjonssvikt og mangelfullt vedlikehold på takrenner. Dette har medført utilsikta og stor påkjenning av takvann imot ytterveggen, slik at vann har trekt inn i huset.

...

Reklamasjonspunkt nr 2, manglende bæring under bjelkelag i stue. Huset er utvida i 1991. I denne sammenheng er stue i 1.etg utvida, og bjelkelaget i gulvkonstruksjonen er påskjøta. Påskjøting er utført med veksling mot en kantbjelke, uten bærende understøttelse i u.etg. Dette har medført nedbøyning og svikt i gulvet på stue i hovedetg.

...

Reklamasjonspunkt nr 3, sviktende drenering. Det har vært fuktskader i gulv på stue/kjøkken i en utleieleilighet i u.etg, som følge av fukttrekk fra grunnen. Fukttrekket har åpenbart sammenheng med vann som har rent imot grunnmuren på vestsida av boligen. Her har terrenget helning fra kommunal veg, og helt inn imot ytterveggen. (...). Overflatevann har medført vanntrykk mot yttervegg/grunnmur, og trekt inn via grunnmuren eller rent inn over betongplate i kjeller. (...)

...

Reklamasjonspunkt nr 5, manglende lufting under taktro, og råteskader i yttertaket. Det er skader ved takfot på sider av rennedal mellom hovedtak og tilbygg fra 1991. Dette har sammenheng med lekkasje i rennedalen over tid, og er nevnt i takstrapporten til salgsprospektet. Det er også sopp og råteskader etter kondens lenger oppover på takflaten mot nord. Dette skyldes ikke lekkasjer, men kondensering under taktro pga mangelfull utlufting/luftespalte mellom isolasjon og taktro. (...) Konstruksjonen er ikke utført slik at skader som følge av oppsamling av kondensvann unngås. Luftespalte mellom isolasjon og diffusjonstette undertak var en allment kjent løsning på oppføringstidspunktet, og allerede på dette tidspunktet en anbefalt løsning i byggforsk sine byggedetaljer.

Ifølge kjøper ville de totale utbedringskostnadene beløpe seg til kr 318 302. Dette inkluderte ovennevnte arbeider, og i tillegg omtekking av taket.

Kjøper fremla e-post fra tømrer B. som oppga at oppbyggingen av taket var feil, og at det manglet lufting.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at skadene var så store og upåregnelige at det foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 318 302, jf. avhl. § 4-12 annet ledd.

Selskapet har avvist ansvar i saken. Det ble vist til at det samlede opplysningsbildet som forelå ved salget tilsa at avviket ikke var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. I lys av de negative opplysningene som ble gitt ved salget, fant ikke sekretariatet grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved 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 kommet til at det kvalitative element ikke kan anses oppfylt i saken, og bl.a. vist til følgende:

Ved salget ble det gitt en rekke risikoopplysninger knyttet til avdekket fukt, avvik ved renner, fallforhold på tomt, og lekkasjer. Ved salget var følgelig omfanget av de opplyste risikomomentene uavklart. Da kjøper ikke gjorde nærmere undersøkelser eller tok forbehold om omfanget før kjøp, taler dette for at kjøper selv må bære risikoen for at skadeomfanget er mer omfattende enn antatt. Se til sml. Rt. 2002 s. 1425, FinKN-2017-589, og FinKN-2016-447.

Det er ikke gitt opplysninger om at de aktuelle bygningsdelene er av nyere dato. Følgelig må byggeåret legges til grunn som referansenivå. Selv om feilkonstruksjon ved takets lufting isolert sett ikke er forventbart, måtte det i lys av alder og opplysningene som ble gitt, uansett påregnes oppgraderinger. Tilsvarende gjelder bæringen, men det må vektlegges at skadeomfanget på dette punktet er forholdsvis begrenset.

Som selskapet har fremholdt er det av betydning for vurderingen at boligen var et dødsbo. Kjøper tar ved slike kjøp en langt større risiko for at boligen har skjulte feil. Et moment i helhetsvurderingen er videre at boligen ble solgt med en verdi- og lånetakst. Som det fremgår av rapportens mandat er dette ingen teknisk tilstandsvurdering av boligen, men enkel beskrivelse av visuelle forhold. Kjøpers forventninger må dermed ses i lys av den begrensede undersøkelsen av eiendommen som verdi- og lånetaksten representerer. Det vises også til at det i verdi- og lånetaksten ble gjort et betydelig fradrag i teknisk verdi. Dette er følgelig et forhold som sammen med det ovennevnte underbygger at utbedringsarbeider måtte forventes. Se tilsvarende i FinKN-2012-460, FinKN-2013-061 og FinKN-2013-128.

På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ved salget, har vi etter en helhetlig vurdering kommet til at avviket ikke er så markant upåregnelig at bestemmelsens kvalitative side er oppfylt.

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets grundige drøftelse og konklusjon. Det kvalitative elementet kan ikke anses oppfylt, og det foreligger ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant)