

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-170

14.3.2019

Protector Forsikring ASA

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

Fuktskader i isolasjon – dødsbo – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1953 i Volda kommune ble solgt "som den er" for kr 1,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.5.18. Det ble opplyst i salgsdokumentene at boligen var solgt som et dødsbo, at den sto ovenfor renovering, og det var listet opp flere tiltak som måtte påregnes utbedret. Kjøper avdekket etter overtakelsen fuktskader i boligen. Kjøper innhentet reklamasjonsrapport som la til grunn at fuktskadene kom utenifra, enten via utetthet i murvegg eller balkongdør. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger, da selger måtte ha sølt vann i boligen ved utvask før salget. Kjøper mente at dette var årsak til skaden, og at skaden måtte vurderes av en ny takstmann. Videre anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte at det ikke var dokumentert at skaden skyldtes selgers eventuelle utvask av boligen. Videre avviste selskapet at det forelå en vesentlig mangel, sett hen til de omfattende risikopplysningene gitt før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 71 375 inkl. mva.

Saksfremstilling

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

Eiendommen er en enebolig oppført i 1953, solgt som et dødsbo.

Innledningsvis i tilstandsrapporten som forelå ved salget, fremgikk følgende:

Eneboligen har i all hovedsak normal standard for byggeår, ingen kjente større påkostninger ble registrert under besiktigelse utover som fremgår av rapporten. Eneboligen vurderes å stå foran renovering, og av de større tingene det må påregnes tiltak med nevnes følgende spesielt:

- Rengjøring av taktekkingen, tiltak med vindskier og takrennesystem
- Utskifting av glass i takvinduer
- Vedlikehold og stedvise utskiftinger av vinduer og ytterdører

Dreneringen ble gitt tilstandsgrad (TG) 3 i tilstandsrapporten:

Eneboligen har drenering fra byggeår med ukjent utførelse. Utenfra byggeår antas det å være benyttet og drenerende masser langs grunnmuren, muligens fuktsikring av grunnmur med asfalt maling uten at dette vites sikkert. Det bemerkes at denne vurderingen er baserte på byggeskikk for byggeår, og nøyaktig kjennskap til drenering og fuktsikring ikke lar seg fastslå sikkert uten oppgraving ved grunnmur.

Videre fremkom det i tilstandsrapporten at innvendige gulv var gitt TG 2, og hadde overflater fra byggeår hvor utskifting måtte påregnes som følge av alder, slitasje og utidsmessighet. Vedrørende

himling opplyste rapporten at det også her på bakgrunn av alder, skader og utidsmessighet var påregnelig med oppgradering. Deler av bygningskomponentene var gitt TG 3.

Egenerklæringen var ikke utfylt ettersom boligen var solgt som et dødsbo.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 700 000 ved kjøpekontrakt datert 29.5.18. Overtakelse fant sted den 2.8.18.

Kjøper avdekket etter overtakelsen en våt flekk på et av boligens gulv. Denne skal kjøper ha tørket vekk, imidlertid opplevde man at det stadig kom vann tilbake hver gang noen trakk på området. Kjøper rev gulvbelegget og satte i gang lufttørking som han lot stå noen dager. Kjøper målte deretter fukt i området og avdekket at etasjeskillet var fuktig.

Kjøper fremla rapport fra takstmann R., hvor følgende fremgikk:

Under besiktigelse den 10.08.18 oppdaget undertegnede buling i takess plater i himling i stue/kjøkken direkte under skadestedet. Fuktmåler ga utslag både på skadestedet og på den aktuelle himlingen. Det ble da gjort avtale med (kjøper) at han for egen regning skulle rive himlingen i stue/kjøkken i kjeller for inspeksjon. Undertegnede fant ingen lekkasjepunkter under besiktigelse da himlingen var kledd igjen. Det ble gjort avtale om at (kjøper) skulle fortsette sine arbeider og sende bilder slik at jeg kunne bekrefte omfang og årsak. (Kjøper) sendte oppstilling og bilder av sine arbeider. De bildene illustrerer fukt i etasjeskiller i området ved vegg.

Basert på denne informasjonen er det sannsynlig at vannskaden skyldes vann fra utsiden. Vann kan da enten trekke inn via utettheter i murvegg eller i utettheter i balkongdør i stuen i 1.etg.

Utbedringskostnader ble i rapporten anslått til kr 71 375 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger et brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde selv stått for utvask og at han da hadde sølt vann i boligen var et forhold han skulle ha opplyst kjøper om. Det forelå uansett en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det var ikke nevnt noe i salgsdokumentene som gjorde fuktskadene som nå var avdekket påregnelige. Kjøper hevdet at skaden måtte vurderes på nytt av en uavhengig takstmann, fordi skaden måtte ha kommet fra innsiden, hvilket tilsa at boligens alder ikke var relevant i mangelsvurderingen.

Selskapet har avvist at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7, da boligen ble solgt som et dødsbo. Selger hadde følgelig ikke kjennskap til boligens tilstand. Det ble bemerkt at årsaken til fukten ifølge takstrapporten skyldtes vann kommet inn fra utsiden og ikke utvask slik kjøper hevdet. Vedrørende avhl. § 3-9 andre punktum var det i tilstandsrapporten gitt flere risikoopplysninger og opplyst at utbedringstiltak var forventelig.

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-2016-256 og FinKN-2017-577.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og i sin begrunnelse vist til følgende:

Selger avviser kjennskap til fukt all den tid boligen er solgt som et dødsbo. Vi finner ikke tilstrekkelig grunnlag for at selgers forklaring ikke skal legges til grunn. Se FinKN-2016-256 hvor nemnda uttaler at:

" Det er kjøperen som må godtgjøre at selgeren kjente til (..) rotteplager. Selgeren har gitt en plausibel forklaring på hvorfor han ikke har kjent til dette, og da er det kjøperen som har tvilsrisikoen. Nemnda konkluderer etter dette med at det ikke er godtgjort at det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger. "

I fravær av tidligere eiers forklaring og øvrige holdepunkter som kan belyse hans kjennskap finner vi at det ikke foreligger opplysningssvikt på selgers hånd, jf. avhl. § 3-7. Vi bemerker også at slik saken er dokumentert skyldes skaden fukt kommet fra utsiden, og vil dermed ikke bevismessig kunne relateres til noe selger har foretatt seg.

Vi vil for ordens skyld bemerke hva gjelder kjøpers anførsel om at en ny takstmann må undersøke skadene, at dette i så fall er noe kjøper er ansvarlig for selv.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og finner ikke at det foreligger opplysningssvikt som utgjør en mangel etter avhl. § 3-7.

Det blir deretter spørsmål 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.

Som sekretariatet har vist til i sin avgjørelse, utgjør utbedringskostnadene i herværende sak 4,2 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet er derfor ikke oppfylt. Nemnda slutter seg også til sekretariatets vurdering av at heller ikke det kvalitative elementet kan anses oppfylt. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det gitt flere risikoopplysninger, samt opplyst at utbedringstiltak var forventelig. At det kunne skjule seg fuktskader under gulvene og i himlingen, som takstmannen mente burde skiftes ut, må derfor sies å ligge innenfor det påregnelige. I tillegg mener nemnda at det må legges en viss vekt på boligens høye alder. Samlet sett foreligger ikke noe åpenbart misforhold mellom boligens tilstand og det kjøper kunne regne med å få, og det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).