

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-211

22.3.2019

AmTrust Europe Limited

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

68 år gammel bolig – råteskader – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig på Jevnaker oppført i 1948 ble solgt "som den er" for kr 1,67 mill., og overtatt av kjøper 31.10.16. Ved salget ble det bl.a. opplyst om behov for oppgradering og modernisering, og at i hus med denne alderen ville man uten unntak finne utidsmessigheter og stedvis noe råde i utsatte konstruksjoner. Våren 2018 avdekket kjøper en råteskade under boligen og reklamerte til selskapet. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og viste til at bunnsvill, etasjeskiller og grunnmur var bygningsdeler som var ment å vare hele boligens levetid. Selskapet har bestridt kravet, og vist til at bygningsdelene befant seg innenfor et tidsintervall hvor oppgraderinger og utskiftninger måtte anses som påregnelige. Nemnda ga selskapet medhold i at boligen ikke hadde en vesentlig mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 212 654, samt krav om takstutgifter på kr 11 771 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Jevnaker kommune oppført i 1948.

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

Boligen er fra 1947, bygget i 1 1/2 etasje med kjeller. Under terrasse er det bygget garasje. (...) Resten av boligen er moden for en oppgradering og modernisering innvendig og utvendig. Boligen virker i teknisk bra stand.

...

En liten garasje/bod under terrassen.

I verdi- og lånetaksten fremgikk følgende:

Boligen er i hovedsak med bygningsdeler fra byggeår, unntatt, tak, bad, og noen innvendige overflater, trenger et løft for å nå opp til dagens krav og standard.

...

Det er viktig å merke seg at på hus med denne alder vil man uten unntak finne utidsmessigheter og stedvis noe råde i utsatte konstruksjoner.

I verditakstens punkt "*grunn og fundamenter*" fremgikk:

En del fuktindikeringer i kjeller. Ny drenering og fuktsikring av grunnmuren må påberegnes.

I punktet "*verandaer og terrasser*" ble det opplyst:

Terrasse på ca 17m² over garasjen, støpt gulv med fliser, murt rekkverk og levegg i glass. Overbygget inngangsparti med støpt tram med fliser.

Vedlikehold ol:

Murt rekkverk på terrassen med ca 55 cm høyde, under kravet til rekkverkshøyde selv ved byggeår. Trapp fra terrassen har noen løse fliser og det mangler noen fliser.

Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til om "*det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere*". Det ble gitt følgende kommentar:

noe fukt i kjellerbod

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om "*det er/har vært sopp, råteskade eller skadedyr i boligen*". Det ble videre svart "ja" på spørsmål om selger kjente til "*om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade*", med følgende opplysning:

I garasjetaket under terrassen er det noe sprukket

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 670 000 ved kjøpekontrakt datert 23.9.16, og overtatt av kjøper 31.10.16.

Våren 2018 avdekket kjøper en råteskade under boligen, og reklamerte til selskapet.

Kjøper engasjerte T. AS som kom på befaring og utarbeidet rapport datert 10.07.18. Det hitsettes fra rapporten:

Utenfor stuen er det en takterrasse av flislagt betong over en utebod av murverk. (Kjøper) rev boden og terrassen. Da kom det til syne råteskader i bunnsvillen på huset, i det området der takterrassen har ligget an mot husveggen.

Årsaken til råten er fuktighet fra takterrassen. Den er av betong fra byggeåret, og mest sannsynlig har den ikke vært vanntett. Store deler av en massiv bunnsvill og bjelkender har gått i oppløsning, og skaden må derfor ha utviklet seg over noen tiår. Ved måling ble det ikke funnet aktiv fuktighet, så det er mulig dette er en gammel skade som ikke har hatt en aktiv utvikling den siste tiden.

Kostnadene ved utbedring ble beregnet til kr 121 375 inkl. mva.

Kjøper innhentet pristilbud på snekkerarbeider fra B. Byggservice på kr 184 279 inkl. mva., som kom i tillegg til andre arbeider på kr 28 375 inkl. mva.

Selger forklarte følgende i e-post til selskapet datert 14.7.18:

Nei, jeg (eller tidligere samboer) har ikke vært kjent med forholdet det reklameres på og dermed heller ikke opplyst om noe i den forbindelse eller gjort noen endringer eller utbedringer.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Bunnsvill i hele boligen var berørt, og utbedring måtte foregå i etapper for å sikre boligens bæring. Forholdet kunne medføre fare for liv og helse. Kjøper viste til at bunnsvill og grunnmur var bygningsdeler som var ment å vare hele boligens levetid, og at kostnadene utgjorde over 12 % av boligens kjøpesum. Kjøper tok også forbehold om å anføre at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 224 425 inkludert takstutgifter, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet vurderte at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet la vekt på boligens alder, samt opplysninger om fuktindikasjon i kjeller og at boligen var moden for oppgradering og modernisering.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel grunnet råte i bærebjelke under boligen, som er oppført i 1948.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det slik saken er opplyst, ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Hvorvidt det foreligger en mangel etter bestemmelsen, beror på en samlet helhetsvurdering hvor det både ses hen til om det foreligger et kvantitativt og et kvalitativt avvik.

Fra sekretariatets vurdering etter avhl. § 3-9 andre punktum siteres:

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre skaden ca. 11 % 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.

Boligen var 68 år gammel på salgstidspunktet og 70 år gammel på tidspunktet da skaden ble avdekket. Nemnda har tidligere uttalt at alder har betydning for vesentlighetsvurderingen selv om alderen ikke er årsaken til skaden. Det vises til FinKN-2013-470 hvor nemnda uttalte:

" At feilen ved avløpet ikke har sammenheng med alder, innebærer ikke at alderen og forventet tilstand som følge av denne ikke er relevant ved vurderingen av hva kjøperne kunne forvente. Nemnda ser det slik at alderen på boligen medfører at kjøperne måtte være forberedt på kostnader til vedlikehold og utbedringer, også på avløpet. "

...

Det var opplyst at boligen var moden for oppgradering og modernisering både innvendig og utvendig. Videre var det opplyst at på boliger med denne alderen kunne man finne utidsmessigheter og stedvis råte i utsatte konstruksjoner. Sammenholdt med opplysninger om fuktindikasjon i kjeller, samt at garasjetaket under terrassen hadde sprukket, er de avdekkede skadene etter sekretariatets vurdering innenfor den risiko som kjøper aksepterte ved kjøpet av boligen. Opplysningene som var gitt i salgsdokumentene, medfører samlet sett at kjøper måtte ha en begrenset forventning til boligen. Det var påregnelig å måtte foreta arbeider på boligen.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og nemnda er enig i denne vurderingen. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn. Nemnda vil særlig vise til at det var gitt mange risikopplysninger ved salget, herunder i verdi- og lånetaksten. Taksten i denne saken var kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger, og gir følgelig færre opplysninger om boligens tilstand enn en tilstandsrapport. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i klagen til nemnda, men kan ikke se at disse gir grunn til en annen vurdering av saken.

Etter nemndas syn foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).