

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-212

22.3.2019

AmTrust Europe Limited

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

Råteskader og feil ved pipe – TG 2 og TG 3 – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Sandefjord kommune oppført i 1927 ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.3.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst at utvendig kledning var fra byggeår, og at det var råteskader i deler av bunnstokk og i enkelte kledningsbord. Ytterveggene ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 og 3, mens piper og ildsteder ble vurdert til TG 2. Kjøper oppdaget etter overtakelsen råteskader i yttervegg, takkonstruksjon og etasjeskille, samt at pipen måtte rehabiliteres. Det ble på den bakgrunn anført at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar under henvisning til at det var gitt risikopplysninger i salgsdokumentene i forkant av salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader for yttervegg og tak kr 337 250, for pipe kr 86 600

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av råteskader og defekt pipe, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Sandefjord oppført i 1927.

I prospektet ble boligen beskrevet som en ærverdig villa med flott tomt.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst følgende:

Konstruksjonsmetode

Yttervegger av såkalt "stående plank" som var normalt for byggetiden. Utvendig kledning fra byggeår/eldre ble overflatemalt i 2015, men har som forventet en del overflateslitasje. Råteskader i deler av bunnstokk og i enkelte kledningsbord.

...

Det skal påminnes at bygget er ca. 90 år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er "defekt", men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig. Det skal også påminnes at en boligsalgsrapport er en bygningsteknisk vurdering som er basert på visuelt kontrollerbare forhold. Det er ikke foretatt hulltakinger i verken gulv og vegger, og rapporten er ikke absolutt, men å anse som en veileder for byggets tilstand.

Tilstandsrapportens punkt "*veggkonstruksjon og utvendige fasader*" ble vurdert til TG 2 og TG 3. Det ble opplyst:

Yttervegger oppført med kjerne av "stående plank" montert med mot og fjær som en nær massivtre-konstruksjon. Selger opplyser at det stedvis er etterisolert i deler av ytterveggskonstruksjon, dog ikke entydig på alle fasader.

Yttervegger er kledd med stående faspanel i nær opprinnelig stand fra byggeår. Selger opplyser at alle yttervegger ble malt i 2015. Kun et mindre parti over inngangsparti mangler overflatevedlikehold. Kledningen har, som naturlig er for en bolig av denne alder, en del overflateslitasje.

Vindusomramminger av tre ligger an mot underliggende vannbrett. Dette er en mye brukt byggemetode, dog også anerkjent som en løsning som over tid gir fuktopptak og potensiell råte.

Det registreres råteskader i deler av bunnstokk/bunnprofilstokk i underkant av kledning. Omfang av råteskaden kan ikke konkluderes – men skaden må utbedres. Råteskader i enkelte kledningsbord montert ned mot bunnstokk har råte, som naturlig er grunnet spredning i treverket. Råteskader i kledning ved hjørnekasser/trapp ved inngangsparti. TG:3

Under punktet "*takkonstruksjon*" ble følgende beskrevet:

Fast trapp via gang i 2. etg. fører til innredet rom på loft. Rommet har heltrepanel på vegger og himlinger. Fra innredet rom fører det videre tilkomst til grovloft av heltresperrer og undertak av grovpanel. Isolert med sagflis og tilsvarende stubbloftsfill fra byggeår. Varmetapet til kaldt loft er relativt høyt. På gulv i grovloft er montert sponplater – disse er ikke optimalt festet til underlag. Skjevheter i takkonstruksjonen er registrert utenfra – dette er å forvente i en gammel trekonstruksjon. TG 2.

Takkonstruksjon over ark/uttrekk på nordvegg fra 90-tallet – utført av fagpersoner i 20 år.

Punktet "*piper og ildsteder*" ble også vurdert til TG 2. Fra rapporten hitsettes:

Pipestokk av teglstein i opprinnelig stand fra byggeår. Selger opplyser å ikke kjenne til negative forhold rundt verken pipestokk eller ildsted. Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

Fra punktet "*etasjeskillere*" hitsettes:

Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk 10-15 cm isolasjon underliggende kledd med stubbloftsbord og plater. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, trebord og tilsvarende, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnhet i planet. Dette er helt normalt, forventet fenomen som undertegnede ikke anser som en svikt eller en mangel.

...

Merk – som nevnt under punkt "Rom under terreng" og "Veggkonstruksjoner" foreligger fuktopptak i treverk fra betong. Dette kan medføre at deler av bjelkelaget har tilsvarende belastning i ytterkant mot oppleggsflaten, dog kan det ei konkluderes.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1994. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger "*ja*" og beskrev dette med:

Lekkasje på nordveggen fra gammelt møne.

Selger opplyste videre at det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, av "*faglærte og ufaglært/egeninnsats/dugnad*". Under firmanavn var det opplyst "*T. S.*" med følgende redegjørelse:

Bygd veranda opp, nytt møne over ene soverom. 15.20 år siden. Nytt tak litt senere, dugnad.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.3.18. Overtakelsen var avtalt til 1.6.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper råteskader og defekt pipe, og fremsatte reklamasjon til selskapet. Det ble innhentet fagkyndig rapport, utarbeidet av takstmann S. Fra rapporten hitsettes:

Ved oppussing oppdaget nye eiere avvik, råteskader i yttervegg vedrørende soverom i 2.etg., råten går fra sperrer, ned i etasjeskille og noe ned i yttervegg stue 1.etg. Gjelder en yttervegg på ca. 22 kvm. Også avvik vedrørende pipe, ved renovering av bad/rom i 1.etg. ble det avdekket utett pippe ved røykrør gjennomføring fra vedovn i pipe. Opprinnelig teglsteins pipe, ingen opplyste avvik ved salg. Gjeldende yttervegg er

opprinnelig, oppbygget av stående plank med not og fjær, innvendig kledd med plater, utvendig kledd med stående faspanel, antatt opprinnelig. Antatt årsak til råteskaden er eldre lekkasje fra/igjennom yttertak/oppløft. Ingen opplysninger om råde/avvik i konstruksjonen ved salg.

Skadeårsak/avvik: Store råteskader i yttervegg. En eldre råteskade.

Skadeomfang: En yttervegg på ca. 22 kvm må rives og bygges opp på nytt. Samt utskiftninger av råteskader vedrørende takkonstruksjon. Og råteskader i etasjeskille. Pipe må rehabiliteres, sette ned nytt røykrør.

Kjøper innhentet et pristilbud for utbedring av råteskader yttervegg og tak fra MV AS på kr 337 250. X. AS ga et pristilbud på utbedring av peisen på kr 86 600.

Selger har i sin tilbakemelding til selskapet opplyst at de ikke var kjent med de påreklamerte forholdene, og i e-post datert 20.9.18 oppgitt følgende:

Jeg hadde tilsyn og feier fra kommunen senest i 2017. De forsikret at alt var i orden. Har ikke hatt noe problemer knyttet til fyring av ovnen. Når det gjelder gammel lekkasje på nordveggen, står det nevnt i egenerklæring. Takstmann har også nevnt løs/boble i tapet, som var synlig på soverom. Hva som har skjult seg av råde inne i veggen, kan ikke jeg vite noe om

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selger etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at verken selger eller takstmann hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om råteskadene. Ved vesentlighetsvurderingen viste kjøper til at utbedringskostnadene utgjorde en stor del av kjøpesummen, og at de omfattende råteskadene ikke var forventbare sett hen til hva som var synlig på visning og hva selgers takstmann hadde beskrevet.

Selskapet har avvist mangelskravet. Selskapet har anført at det ikke foreligger brudd på opplysningsplikten, og at forholdene uansett ikke utgjør et utvilsomt misforhold fra forventbar stand, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at det ikke forelå klare bevismessige holdepunkter for at selger hadde kjennskap til forholdene utover det opplyste. Videre kunne ikke sekretariatet se at takstmannen hadde opptrådt i strid med sitt mandat eller at det var andre forhold som tilsa at nærmere undersøkelser skulle ha blitt utført. Forholdene utgjorde etter sekretariatets syn ikke en vesentlig mangel basert på de risikopplysningene som var gitt ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet avdekkede feil ved pipen samt råteskader i ytterveggen. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få. For at det skal foreligge en mangel, er det et vilkår at det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til de anførte manglene. Det vises i denne forbindelse til at nemndas saksbehandling er skriftlig slik at nemnda vurderer saken ut fra sakens dokumenter.

Det følger av rettspraksis at selger identifiseres med takstmannen som har utarbeidet tilstandsrapporten som ble fremlagt ved salget. Spørsmålet er om takstmannen kjente eller måtte kjenne til de aktuelle forholdene. Nemnda kan ikke se at det er holdepunkter i sakens faktum for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene. Det vises til at skaden i all hovedsak var skjult i konstruksjonen, og at takstmannens mandat var begrenset til enklere undersøkelser – undersøkelsesnivå 1. Takstmannens mandat var å utarbeide en tilstandsrapport

etter standarden NS 3424, og det fremgår av rapporten at den er basert på visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep i konstruksjonen. Det er kjøperen som må sannsynliggjøre at takstmannen ikke har undersøkt boligen på en normalt god måte, og denne bevisbyrden er etter nemndas skjønn ikke oppfylt i saken.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper 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 siteres:

Hvorvidt avviket er så markant upåregnelig at lovens vesentlighetskrav er oppfylt, vil bero på en helhetsvurdering hvor momenter som bl.a. salgssituasjonen, feilens art og betydning, og boligens karakter og standard, vil være av avgjørende betydning, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29. 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 mot.

Det vises videre til FinKN-2017-299 hvor nemnda uttalte at:

"I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slik omfang må ha fremstått. "

Selv om utbedringskostnadene i foreliggende sak overskrider prosentsatsen som er fastsatt av Høyesterett, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter.

I foreliggende sak er det tale om en bolig oppført i 1927. Hovedsakelig er boligen i opprinnelig stand fra byggeår, og flere av bygningsdelene var derav nærmere 90 år gamle. Det er sekretariatets syn at bygningsdelenes alder fremstår som en risikoopplysning av hensyn til dets tilstand og utbedringsbehov, se bl.a. FinKN-2013-596, FinKN-2016-238 og FinKN-2016-415. Det måtte da uansett anses som påregnelig med utbedring av ulike bygningsdeler innen nær fremtid. Videre fremgår det av tilstandsrapporten at bl.a. utvendig kledning, piper og ildsteder ble gitt TG 2 og 3.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers klage til nemnda som gir grunn til en annen vurdering.

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).