

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-405

22.5.2019

AmTrust Europe Limited

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

Borebiller – takstansvar? – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Romsdal kommune fra 1960, ble solgt "som den er" for kr 1,625 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.5.18. Selger hadde fullmakt til å selge boligen for sin mor. Det ble gitt en rekke risikoopplysninger ved salget, blant annet var flere av bygningsdelene gitt tilstandsgrad (TG) 2 og 3. Etter overtakelsen avdekket kjøper at deler av kjelleren var angrepet av borebiller. Kjøper anførte at selgers takstmann måtte ha oppdaget angrepet av borebiller i forbindelse med sin befaring av boligen, og at manglende opplysninger utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper anførte videre at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til de risikoopplysningene som ble gitt før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 192 163.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag etter at det ble oppdaget omfattende borebilleangrep i en enebolig oppført i 1960, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst:

Bygningsmassen har en generell grei standard, planløsning og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning.

Av påkostninger ble det nevnt ny garasje i 2011, nye vinduer i stue og soverom mot syd i 2010, ny varmepumpe montert i 2012, nye ytterdører montert senere år.

Det ble fremlagt en tilstandsrapport datert 29.8.17. Fra tilstandsrapportens konklusjon hitsettes følgende:

Generelt fremstår boligen med grei standard og planløsning referansenivå tatt i betraktning men det må likevel påregnes en del oppgradering av overflater og tilknyttet utstyr. Våtrom må påregnes renoveret i sin helhet med grunnlag i alder på overflater og datidens oppbygging. Fuktpproblem ved grunnmur mot nord tilsier at drenering må påregnes utbedret. Alder på bygningsmassen må tas hensyn til ved vurderingen da en del oppgradering vil være påregnelig. Se forøvrig under de respektive poster i takstrapporten, samt eiers egenerklæring.

Eldre bygningsmasse vil ha behov for jevnlig vedlikehold og ut ifra det må en påregne noe vedlikehold og fremtidig oppgradering. Noen bygningsdeler vil kunne ha en kortere leve tids intervall enn fon/entet om ikke bygningsmassen jevnlig er vedlikeholdt og oppgradert. En brukt bygningsmasse vil klart ha oftere svakheter/mangler enn en ny bolig og ha teknisk løsninger som idag ikke vil være tilfredsstillende for samme bygningsdel. Dette forholdet vil selvfølgelig øke med alderen på bygningsmassen. Normal bruks slitasje på overflater vil ikke være kommentert i rapporten med unntak av om dette er en følge av registrert skade eller vesentlig mangel.

Fra tilstandsrapportens punktvis vurdering hitsettes:

Grunn og fundamenter

Noe kapillært opptrekk av fukt fra grunn kan måtte påregnes referansenivå tatt i betraktning. TG2

Støpt og avrettet gulv på grunn med antatt uten isolasjon og fuktsperre montert basert på datidens byggeskikk og materialvalg. Noe tilslag av grunnfukt må påregnes referansenivå og datidens byggeskikk tatt i betraktning. Dette kan visuelt observeres i kjeller del under tilbygg mot nord. Gulvkonstruksjon som er oppforet eller på tilfarer, vil på et generelt grunnlag være av ukjent oppbygging og en risiko konstruksjon siden det da er en lukket konstruksjon. TG 3

Drenering

Naturlig drenering rundt boligen av stensatte masser og asfaltbeket murer. Noe ny grunnmyrplast montert langs vestsiden men antar dette går kun et stykke ned i grunn.

Drenering og fuktsikring mot nord er dårlig og terreng er stedvis tilfallende inn mot bygningen med påfølgende økt fuktbelastning. Det er indikasjoner innvendig i kjeller etasje at det er et fuktproblem i grunn og del av yttervegg i området langs nordvegg på grunn av svake dreneringsforhold. Dreneringsforhold må påregnes utbedret og mangler klemmer på vestsiden. TG 3.

...

Overflater innvendige gulv – Kjeller

Noe tilslag av grunnfukt registrert i del av kjeller mot nord. Ukjent oppbygging av tilfarer gulv i deler av arealer. TG 2

Overflater på innvendige vegger – Kjeller

Ubehandlet betongstein, malt murpuss og panel på overflater

Stedvis noe tilslag av grunnfukt i nedre del av grunnmur/yttervegger mot nord registrert. TG: 2

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Hall

Vegg til vegg teppe på overflater.

Synlig fuktproblem i hjørne mot øst. TG 2

Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Hall

Panel på vegger, behandlet

Synlig fuktproblem i nedre del av yttervegg. TG 2

I takstmannens beregning av teknisk verdi av boligen ble det gjort et fradrag på kr 950 000 av antatt nybyggverdi på kr 3 118 500. Fradraget utgjorde forholdsmessig ca. 30 %.

Egenerklæringsskjemaet ble ikke besvart. Det fremgikk imidlertid av skjemaets tilleggskommentar at:

Selger har fullmakt til å selge boligen for sin mor. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 625 000 ved kjøpekontrakt datert 24.5.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at deler av kjelleren var angrepet av borebiller. Det ble fremsatt en reklamasjon til selskapet den 1.8.18. Kjøper engasjerte i den forbindelse takstmann Ø., til å utarbeide en skaderapport datert 17.9.18. Fra rapporten hitsettes:

Forholdet er godt synlig i himling i uinnredet kjellerrom, men skader i selve etasjeskille er skjult. Bakenforliggende årsak til treskadeinnsikt av type stripet borebille er høy luftfuktighet igjennom hele året som kommer fra svikt ved drenering og fuktsikring i bygget. Angrep av treskadeinnsikt har utviklet seg i lengre tid og trolig i hele byggets levetid.

...

BESKRIVELSE/OBSERVASJONER:

...

Det ble registrert vesentlige angrep av treskadeinnspekt i himling i uinnredet rom i kjeller. Eier har revet stubbloftsplank og isolasjon før befaring. Stubbloftsplank er tatt vare på for en vurdering av undertegnede ved befaring. Stubbloftsplank ligger mellom bjelkelaget slik at bjelker er synlige i underkant i himling i kjellerrom. Stubbloftsplank og bjelkelag har kraftig angrep av treskadeinnspekt, flyvehull etter stripet borebille er utallige og er etter takstmanns vurdering meget godt synlig i forbindelse med eierskifte. Angrepet i trebjelkelag er omfattende slik at følgeskaden av angrepet er en vesentlig svekkelse i bæreevne ved bjelkelag slik at disse må skiftes i sin helhet over uinnredet kjellerrom. Kantbjelke i ytterhjørne mot nordvest er svekket og må skiftes. En skillevegg i uinnredet kjellerbod må rives pga kraftig angrep av treksadeinnspekt. Utviklingstiden relateres helt tilbake til byggeår. Ved nærmere undersøkelser og hulltaking ved befaring er det observert enkelte flyvehull fra stripet borebille i resten av etasjeskille i øvrige rom i kjeller. Dette er etter undertegnede sin vurdering ikke en skade og ingen svekkelse i konstruksjon. Ved reduksjon av luftfuktighet vil stripet borebille bekjempes naturlig uten videre tiltak.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 192 163. Dette inkluderte bl.a. at bjelkelaget i sin helhet skiftes over uinnredet kjellerrom.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, har i sin forklaring bl.a. opplyst følgende:

Det ble ikke registrert skadedyr ved vår befaring på stedet og heller ikke "svekkelser" i bjelkelags konstruksjon som nå blir fremstilt av takstmann som at holder på å "kollapse".

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 takstmannen ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om borebilleangrepet. Videre ble det vist til at utbedringskostnadene var vesentlige, samt at det ikke var påregnelig for en kjøper å måtte skifte ut gulvbjelkene eller selve etasjeskillet i boligen. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 192 163.

Selskapet har avslått kravet. Når det gjaldt takstmanns ansvar i saken, ble det bestridt at han hadde kjennskap til borebilleangrep, jf. avhl. § 3-7, og uansett viste selskapet til at en korrekt opplysning ikke ville virket inn på kjøpet da samtlige bygningskomponenter var fra byggeåret. Det ble videre anført at forholdet heller ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til borebillene, jf. avhl. § 3-7. Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, viste sekretariatet til at det ikke forelå et vesentlig avvik på bakgrunn av risikoopplysningene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering av spørsmålet om det foreligger takstmannsansvar etter avhl. § 3-7 konkludert med at dette ikke kan anses sannsynliggjort. Sekretariatet har i sin vurdering bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet bemerker at det går nærmere 12 måneder mellom de to befaringsene, og det er vanskelig for oss å vurdere hvordan kjellerrommet så ut ved (selgers takstmanns) befaring. Slik vi forstår det hadde også kjøper revet stubbloftsplank og isolasjon før takstmannens befaring. Som fremholdt over, er sekretariatets saksbehandling skriftlig, noe som kan vanskeliggjøre enkelte vurderinger. Selv om det for oss fremstår som uklart hvordan borebilleskadene må ha fremstått på takstmannens befaring, kan vi ikke se at takstmannen ikke har undersøkt boligen på en normal god måte.

Sekretariatet viser i den forbindelse til at takstmannen påpeker at det ble målt fukt flere steder i kjelleretasjen og at "grunn og fundamenter" og "drenering" begge ble gitt TG 3. Slik saken er dokumentert,

kan vi på den bakgrunn ikke se at takstmannen har opptrådt i strid med sitt mandat eller at det var andre forhold som tilsa at nærmere undersøkelser skulle ha blitt utført. Vi er derfor av den oppfatning at kunnskapskravet etter avhl. § 3-7 ikke er oppfylt.

Nemnda tiltrer dette fullt ut, og legger for sin del særlig vekt på det betydelige tidsrommet mellom de to befaringene og usikkerheten knyttet til dette. Det kan etter dette ikke ses å foreligge noe mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om takstmannsansvar.

Det er 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.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kvalitative elementet etter avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Nemnda slutter seg til dette, og legger for sin del særlig vekt på at konstruksjonens alder samt de angitte risikoopplysninger innebar at de aktuelle utbedringsarbeidene måtte anses som påregnelige. Til dette kommer altså at tilstandsrapporten la til grunn et betydelig fradrag i teknisk verdi sammenlignet med nybyggverdi. Det kvalitative elementet er ikke oppfylt, og det foreligger heller 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), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).