

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-407

22.5.2019

AmTrust Europe Limited

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

Råteskader i bjelkelag/konstruksjon – takstansvar? – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Rana kommune oppført i 1960 ble solgt som den er for kr 2,590 mill., og overtatt av kjøper 26.1.18. Det ble opplyst ved salget at kledningen var fagmessig utført og var godt vedlikeholdt. Kledning og yttervegger ble gitt tilstandsgrad (TG) 1. I forbindelse med at kjøper gikk i gang med utskifting av bordkledning på østveggen, ble det avdekket råte. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og viste til at det var gitt en uriktig opplysning i boligsalgsrapporten ved salget, samt at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avviste ansvar i saken og viste til at kjøper hadde tapt et eventuelt krav i saken som følge av at selgers utbedringsrett var krenket. Selger og takstmann hadde uansett ikke misligholdt sin opplysningsplikt og det forelå heller ikke vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag og erstatning på kr 283 013, samt påløpte sakskostnader på kr 67 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader i bjelkelag/veggkonstruksjon, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Rana kommune oppført i 1960.

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

Følgende utbedringer er gjort de senere år:

...

Yttertak lagt tekket med stålplater og papptekking på utbygd inngangsparti.

I boligsalgsrapporten ble "*yttelvegg*", både konstruksjon og kledning, vurdert til tilstandsgrad (TG) 1. Om takstmannens mandat under "*konstruksjon*" fremgikk:

Det er sett etter deformasjoner, sprekker, fuktskader og indikasjon på råteskader i bunnstokk/-svill. Vannbord, overgang mellom grunnmur og fasade og etasjeskiller er sjekket.

Boligsalgsrapporten ga følgende vurdering:

Konstruksjoner er originale og framstår som urørt (ikke gjort noen konstruksjonsendringer fra byggeår) og normalt godt vedlikeholdt.

Takstmannens mandat for "*kledning*" var:

Det er sjekket for skader. Detaljer og fagmessig utførelse vurdert.

Følgende vurdering ble gitt under punktet:

Kledningen er fagmessig utført og er godt vedlikeholdt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 590 000 ved kjøpekontrakt datert 1.12.17, og overtatt av kjøper 26.1.18.

Kjøper oppdaget den 11.7.18 skader på konstruksjonen bak kledningen. Kjøper var i gang med utskifting av bordkledning på østveggen da det ble avdekket råte. Kjøper engasjerte takstselskap T. som besiktiget skadene ved to befaringer, hhv. 16.7.18 og 17.7.18. Det ble utarbeidet rapport datert 17.7.18:

Ved den første besiktigelsen 16. juli påviste vi betydelig råte i øvre og nedre del av bindingsverket samt i deler av bjelkelaget foran ytterdøren inn til VF. Det er også råteskader i bordtroet som papptekkingen ligger på. Sannsynligvis har taket over inngangspartiet opprinnelig vært balkongdekke med utgang via balkongdør i soveromsvegg. Dette ser vi i en rekke tilsvarende boliger i S. veien og var typisk for byggestilen da området ble utbygd.

Det er senere bygd skråtak tekket med papp over balkongdekket på denne boligen. Ut fra foto ser vi at balkongdør er fjernet og det er satt inn et mindre vindu i døråpningen, det øvrige er kledd igjen. I følge FT var det slik da tidligere eier/selger eide boligen. På grunn av de omfattende råteskadene i inngangspartiet og avdekking av ytterligere skader i vegg inn mot boligen, valgte FT å engasjere hjelp til å rive hele inngangspartiet. Det vil ikke være regningsvarende å reparere det, og for å komme til for utbedring av råteskader i vegg og etasjeskiller innenfor måtte det rives.

Ny besiktigelse er foretatt 17. juli. Vi påviste da de betydelige råteskadene bak inngangspartiet, spesielt i etasjeskiller inn mot soverom i 2. etasje. Samtlige råteskader var her da FT kjøpte boligen. Råte tar tid å utvikle og er avhengig av tilgang på fukt og egnet temperatur. Så langt som råten her er utviklet kan vi konkludere med at den har sin opprinnelse minst 15-20 år tilbake i tid. Sannsynligvis var det råteskader den gang taket ble bygd over inngangspartiet og da veggene ble lektet ut og etterisolert.

...

Konklusjon

Utettheter i yttervegg mot øst, sannsynlige utettheter i tidligere balkongdekke og i takoverbygg over inngangspartiet, er årsak til omfattende råteskader i alt konstruksjonsvirke i inngangspartiet og i deler av etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje, samt i soveromsvegger mot øst.

Det ble reklamert til selskapet den 31.7.18 som en følge av at det var avdekket råte i vegger, tak og isolasjon i konstruksjonen inngangspartiet.

Det ble reklamert på nytt til selskapet den 22.08.18, og det ble opplyst at "*skadene var prekære og utbedring måtte påbegynne for å unngå skade og fare for å oppholde seg i eller ved boligen*".

Selskapet opplyste at hverken selger eller takstmann var kjent med de avdekkede forholdene.

Kjøper fremla brev fra takstselskap T. datert 19.9.18 hvor det blant annet fremgikk:

Skadene var så omfattende og rivingen kommet så langt at vi kunne konkludere med at reparasjon ikke var mulig/regningsvarende. Slik situasjonen da var kunne videre rivingsarbeider ikke vente og tilbygget ble revet. Hadde eier stanset arbeide før riving ville det medføre ekstra kostander til sikring for å forhindre ytterligere skader i form av vanninntrengning og boligen ville vært uten sikker adkomst da dette er inngangspartiet.

Riving ble derfor foretatt og nytt inngangsparti reist ved hjelp av firma og med bidrag fra eier i form av innkjøp av materiell samt noe egeninnsats. Inngangspartiet med tilstøtende baderom er berørt av arbeidene. Også deler av soverom i 2. etg. ble berørt, men dette er ikke medtatt i kostnadene.

Vi har mottatt og gått gjennom fakturaer og kvitteringer for de utførte arbeider. Det som ikke gjelder saken er sortert ut og vi står da tilbake med en riving- og gjenoppføringskostnad på kr 280,262,85 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt faktura fra takstselskap T. datert 19.9.18 på kr 2 750. Kjøper har videre fremlagt timeliste for juridisk bistand på totalt 27 timer til kr 2 000 per time, til sammen kr 56 000 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt uriktige opplysninger om eiendommens tilstand, jf. avhl. § 3-8. Kjøper viste til at opplysningene i boligsalgsrapporten som forelå ved salget var objektivt sett uriktige. Det forelå også en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har krevd prisavslag og erstatning på kr 283 013, jf. avhl §§ 4-12 og 4-14, samt påløpte sakskostnader med kr 67 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at et mangelskrav er tapt, jf. avhl. § 4-10, fordi kjøper utbedret skaden i form av å rive hele inngangspartiet bestående av gang og bad før reklamasjon ble fremsatt. Det var heller ikke grunnlag for ansvar etter avhl. § 3-8, og hverken selger eller takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene. At takstmann ikke avdekket råteskader bak utvendig kledning, måtte sees i sammenheng med takstmannens mandat. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel som følge av misligholdt opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-8. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel grunnet råteskader i konstruksjonen/bjelkelaget.

Det er for det første gjort gjeldene at det foreligger opplysningsvikt fra selgers og takstmannens side etter avhl. § 3-8. Etter avhl. § 3-8 foreligger det en mangel dersom det ved salget er gitt objektivt sett uriktige opplysninger. Mangelsansvar forutsetter at det er gitt en uriktig opplysning som fremstår som konkret og spesifisert, og som kjøper hadde grunn til å stole på, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Videre er det et vilkår at en kan gå ut fra at den ufullstendige eller uriktige opplysningen har virket inn på avtalen eller dens innhold.

Nemnda kan ikke se at det foreligger uriktige opplysninger fra verken selger eller takstmannens side. At det i tilstandsrapporten er gitt opplysninger om at konstruksjonen er undersøkt gjennom hull i ytterveggene, er ikke det samme som en spesifisert opplysning om konstruksjonens tilstand. Den omstendighet at takstmannen i dette tilfellet ikke avdekket råteskader bak utvendig kledning, må sees i sammenheng med takstmannens mandat, særlig ved at det kun utføres visuelle observasjoner og at stikkprøvetakninger. Nemnda er enig med selskapet i at den omstendighet at råteskadene først ble avdekket i forbindelse med planlagt utskiftning av kledning, underbygger at takstmannen ikke kunne oppdaget skadene i lys av hans mandat. For selgers vedkommende, kan nemnda ikke se at det er dokumentert at han skal ha gitt uriktige opplysninger.

Det foreligger etter dette ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

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 nemnda vært noe i tvil. Det har rett nok ikke blitt utført noe arbeid i form av utskiftning eller oppgradering av verken boligens kledning med bakenforliggende konstruksjon eller taktekking og takkonstruksjon siden boligens byggeår i 1960. Som selskapet har vist til, fremsto det derfor ikke helt upåregnelig at det kunne påløpe kostnader til reparasjoner og/eller utskiftning av disse bygningsdelene innen rimelig tid, eller at det kunne bli avdekket råteskader i konstruksjonen som en følge av at boligens taktekking hadde passert forventet levetid. På den annen side ble det ikke beskrevet noen faremomenter i tilstandsrapporten på dette punktet, og det ble også opplyst at ytterveggkonstruksjoner var i god forfatning. Ytterkledning og konstruksjonen ble videre gitt TG 1.

Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen fordrer at utbedringskostnadene som nevnt utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Riving- og gjenoppføringskostnader er angitt til kr. 280 263 inkl. mva., men for nemnda er de enkelte kostnadselementene noe uklart angitt. Den oversikt som er fremlagt fra takstselskap T. av 19.9.18 synliggjør ikke utbedringskostnaden for råteskaden i konstruksjonen – som er mangelsgrunnlaget. I kostnadsoversikten er tilsynelatende alt tatt med, også utgifter og materialer til ny bekledning som etter det anførte ikke er en del av mangelskravet. Takstselskap T. har riktignok angitt i sitt følgebrev at *"det som ikke gjelder saken er sortert ut"*, dog uten at dette er presisert nærmere. Samlet sett etterlater oversikten tvil om hva som er de konkrete utbedringskostnadene som skal inngå i vesentlighetsvurderingen. Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort at det kvantitative elementet er oppfylt. Vesentlighetsvilkåret kan ikke anses oppfylt, og det foreligger ikke noen 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).