

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-460

6.6.2019

Protector Forsikring ASA

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

Sopp og råte – tidligere utbedret av selger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig i Malvik kommune oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.2.17. Ved salget ble det opplyst at boligens sørvegg, samt enkelte utskiftninger under vinduer mot vest, var skiftet i 2016. Videre ble det opplyst at kledningen var malt i 2016. I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært sopp- eller råteskader. I november 2018 reklamerte kjøper til selskapet, etter å ha avdekket sopp- og råteskader rundt vindu samt i den bærende konstruksjonen. Selger forklarte at han hadde utført utbedringer av veggen i 2016, og at mugg og råte da ble fjernet. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 70 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av sopp- og råteskader, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1977.

Det fremgikk av tilstandsrapporten at boligen var "*oppbygd av normalt gode materialer med en normal god*". Det ble på befaringsdagen ikke registrert behov for strakstiltak. Hva gjaldt boligens veggkonstruksjon ble følgende opplyst:

Hovedkonstruksjonen er av bindingsverk utvendig i hovedsak kledd med stående trekledning. Det er liggende kledning under vinduer samt i øvre del av gavler. Selger opplyser at sørveggen er skiftet i 2016 samt enkelte utskiftninger under vinduer mot vest. Kledningen er malt i 2016.

Normal tid før utskiftning av trekledning er 40-60 år.

Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå kombinert med stikkprøver med kniv på tilfeldig valgte områder. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader i forbindelse med fasadene og kledningen vurderes å være i bra stand. TG 1

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2011. På spørsmål om kjennskap til om det hadde vært utettheter i tak/fasade mv., hadde selger svart "ja" og oppgitt:

Slitt og råttent dekke på veranda. Fjernet, og lagt nye terrassebord selv. Satt inn med to strøk terrassebeis.

Det ble videre oppgitt at det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, kun av ufaglærte. Av kommentarfeltet fremgikk det:

Pusset opp veranda selv, skiftet ut gisnet liggende panel under stuevinduer, skiftet ut mesteparten av panel på sørveggen, og beiset platting. Fasaden malt sommeren 2016. Alt er gjort selv av eier.

Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringens pkt. 5 om kjennskap til om det var eller hadde vært sopp eller råteskader i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.2.17. Overtakelsen fant sted den 23.4.17.

Kjøper reklamerte til selskapet den 15.11.18, etter å ha avdekket sopp- og råteskader rundt vindu samt i den bærende konstruksjonen.

Kjøper innhentet en reklamasjonstakst fra S. Takst. Ifølge rapporten ble følgende avdekket:

Under befaringen utført av S Takst finner takstmann store råteskader i veggkonstruksjon under vinduer på stua der tidligere eier har skiftet panelet. Isolasjonen på vegg er veldig fuktig/ bløt, samt isolasjonen i etasjeskillet. Det er veldig tydelig at det har vært fukt der i mange år da omfanget er av veldig stor karakter.

Det er blitt etablert en større dam under isolasjon i etasjeskillet over tak i garasje og rom under bolig.

Det er også brukt innvendig MDF plater som utvendig vindsperre bak ny kledning. MDF tåler fukt meget dårlig og skal aldri benyttes til utvendig bruk. Denne har forverret fuktsituasjonen betraktelig. Arbeidet som er utført viser heller ingen tegn til en pre-akseptert løsning eller noen godkjente sådan. Ikke fagmessig utført.

S Takst konkluderer med at tidligere eier burde ha sett skaden da den var såpass omfattende og dårlig.

Og da det var benyttet mye skum og fugemasser der det var dekket over med maling viser dette en bevisst handling på tetting av skader. Dette er opplysningspliktige punkter som aldri ble nevnt i egenerklæringsskjemaet.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 70 000 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger uttalt at han selv hadde utført utbedringer av veggen i 2016, og at gamle materialer som var skadet av mugg og råte da ble fjernet. Selger hadde vært ukjent med råte og mugg i veggen som nå var avdekket av kjøper.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar for selger etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger hadde oppdaget sopp og råte da han gjorde arbeider på veggen i 2016, uten at det ble opplyst om dette i egenerklæringen ved salget. Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnadene, med tillegg av utgifter til takst.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger var ukjent med de råteskadene som nå var avdekket av kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er i hovedsak basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra det fremlagte materialet.

I selgers egenerklæringsskjema pkt. 5, på spørsmål om kjennskap til det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, har selger krysset av for "*nei*". Selskapet har imidlertid i brev av 15.1.19 til nemnda opplyst følgende:

Selger uttaler at han selv utførte utbedringer av veggen i 2016, hvor materialer som var skadet av mugg og råte ble fjernet. På dette tidspunkt hadde selger ingen planer om å selge boligen, og det må ha klar formodning mot seg at han skulle ha valgt å kle igjen området dersom han var kjent med mer råte og mugg i veggen. Selger er således ukjent med råte og mugg i veggen som nå er avdekket av kjøper.

Nemnda er ikke uenig i at det har formodningen mot seg at selger ville ha kledd igjen området dersom han hadde mistanke om mer råte og mugg i veggen. Nemnda mener like fullt at selger har holdt tilbake opplysninger om den råten og muggen han fant, samt de egenarbeidene han utførte for å fjerne dette. Egenerklæringsskjemaet spør direkte om selger har kjennskap til om det har vært sopp eller råteskader i boligen, og dette er besvart nei. Etter nemndas syn foreligger det derfor tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7.

Det blir deretter spørsmål om opplysningene kan sies å ha virket inn på avtalen eller dets innhold. Nemnda har her vært noe mer i tvil, men har kommet frem til at en opplysning om at det tidligere har vært råte i veggen som skal ha blitt fjernet ved selgers egeninnsats, er av en slik karakter at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt.

Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-7, og det skal utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12. Kjøpers krav er noe uklart angitt, men det er vist til at kr 70 000 skal være kjøpers "totale" mangelskrav. Nemnda legger til grunn at dette dekker alle postene som er aktuelle for prisavslaget, herunder også utgifter til takst. Uansett må kjøper bære risikoen for uklarheten på dette punktet, og nemnda finner at samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd derfor kan settes til kr 70 000 inkludert mva.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).