

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-538

28.6.2019

Protector Forsikring ASA

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

90 år gammel bolig – råte i bjelkelag – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig fra 1927 i Stange kommune ble solgt "som den er" for kr 1,425 mill. i 2017. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at inngangspartiet hadde hevet seg, og at det var råteskader i bjelkelaget mellom 1. og 2. etasje. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger og selgers takstmann måtte kjenne til forholdene, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det var tale om en eldre bolig og at kjøper hadde fått en rekke risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 487 737.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 2. pkt., som en følge av feil ved inngangsparti og råteskader i bjelkelaget.

Boligen er en enebolig oppført i 1927.

I prospektet ble boligen omtalt som eldre og koselig. Prisantydning var kr 1,45 mill. Boligens 1. etasje inneholdt blant annet en entré, som ble beskrevet som romslig, med ny ytterdør. Boligens 2. etasje hadde et areal på 38 m². Fra pkt. "Standard" hitsettes:

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og er bl.a påkostet/oppgradert med badrom fra 2005, lagt nytt el-anlegg i bolig samt ny takteking og isolert kaldloft i 2010. Siden boligen er ca. 90 år gammel må det allikevel påregnes kostnader til løpende vedlikehold, moderniseringer, oppgraderinger og utskiftninger.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport. I rapporten ble det bl.a. opplyst om manglende fall fra boligens grunnmur (TG 2) med fare for fukt i grunnmuren, horisontal sprekke i grunnmur grunnet jordtrykk (TG 3), uisolert entré (TG 3), samt alder og slitasje på gulv og vegger (TG 2). I beregningen av boligens tekniske verdi ble det gjort et fradrag for blant annet alder og slitasje på kr 750 000.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2004. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til blant annet råteskader og opplyste at det var blitt byttet noen planker og bjelker. Selger svarte "nei" på spørsmål om det var eller hadde vært utettheter i tak, og selger opplyste at det nye taket var lagt av fagfolk.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,425 mill. ved kjøpekontrakt datert den 20.12.17, og overtatt av kjøper den 4.4.18.

Kjøper reklamerte den 10.4.18 over råteskader ved kneveggene i 2. etasje og at entréen hadde hevet seg 10 til 15 cm. Kjøper opplyste at råteskadene var blitt oppdaget ved at kneveggen var blitt revet for å utvide et soverom.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann E. datert 13.4.18 hvor det fremgikk at entréen hadde hevet seg grunnet frostdannelser/telehiv som en følge av at overflatevann ikke ble ledet vekk fra boligen på grunn av utilstrekkelig fall. Videre var det råteskader i 6 bærebjelker mellom 1. og 2. etasje fra tidligere lekkasjer ved gradrenner. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 487 794 inkl. mva., som inkluderte rivning og oppbygging på nytt isolert inngangsparti samt ett nytt bjelkelag mellom etasjene med ny himling og nytt heltregulv.

I ny rapport fra takstmann E. datert 24.4.19 ble det bekreftet at det var nødvendig å bytte hele etasjeskillet, og at dette var den rimeligste utbedringsmetoden.

Kjøper har anført mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at både selger og selgers takstmann kjente eller burde ha kjent til at inngangspartiet hevet seg, samt at selger også burde ha kjent til råteskadene, jf. avhl. § 3-7. Videre var skadeomfanget upåregnelig for kjøper, og kjøper viste til at det ikke var mulig å utbedre forholdene på en rimeligere måte.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet anførte at det ikke var holdepunkter for å anta at verken selger eller selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Videre anførte selskapet at avviket ikke var vesentlig, og viste i den forbindelse til at det ble gitt en rekke risikopplysninger om boligen, boligens alder samt at det ble gjort et betydelige fradrag i boligens verdi, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7 hverken som en følge av mangler ved entréen eller råteskadene i bjelkelaget. Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt., var sekretariatet i tvil om de fullstendige kostnadene var relevante i mangelsvurderingen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet mangler ved inngangspartiet og råteskader i bjelkelaget. Kjøper har anført at selger/takstmannen har gitt ufullstendige opplysninger på disse punktene. Nemnda bemerker at det kan foreligge en mangel etter bestemmelsen dersom kjøper ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om. Bestemmelsen oppstiller også et krav om at den mangelfulle opplysningen må ha virket inn på den inngåtte avtalen.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for verken inngangspartiet eller råteskadene i bjelkelaget. I sekretariatets vurdering av saken fremgår følgende, etter at sekretariatet har vist til FinKN-2011-421:

Overnevnte sak dreide seg om et bad. Selger hadde opplyst om at veggflisene var lagt av han selv samt at det var benyttet membran, noe som viste seg å ikke være riktig. Badet fikk tilstandsgrad 2 i boligsalgsrapporten. Nemnda la avgjørende vekt på den tilstandsgraden badet hadde fått da opplysningen ga uttrykk for usikkerhet om badets standard og at kjøperne måtte være forberedt på behov for tiltak på badet.

Etter sekretariatets vurdering gjør de samme momentene seg gjeldende i den foreliggende saken, da entreen/inngangspartiet fikk tilstandsgrad 3. Etter sekretariatets vurdering ga denne tilstandsgraden et varsel om at utbedring var umiddelbart eller nært forestående. Når det i tillegg ble gitt opplysning om manglende fall fra grunnmur med tilstandsgrad 2, hvilket også er skadeårsaken slik sekretariatet forstår det, kan eventuelle mangelfulle opplysninger etter sekretariatets vurdering ikke ha virket inn på den inngåtte avtalen.

...

Slik sekretariatet forstår saken, skyldtes råteskadene tidligere lekkasjer fra gradrennene på taket. Sekretariatet har notert seg at selger svarte "nei" på selskapets spørsmål om det var eller hadde vært lekkasjer på taket og at tak ble skiftet i 2010. Om taket ble skiftet som en følge av lekkasjer eller ikke er vanskelig å ta stilling til utelukkende basert på skriftlig saksbehandling, men sekretariatet har notert seg at taket i henhold til opplysninger fra selger ble skiftet av fagfolk, og at selger også opplyste om at det var skiftet noen planker og bjelker på grunn av råte. Ettersom råteskadene heller ikke ble oppdaget av kjøper før det ble gjort inngrep i konstruksjonen, kan ikke sekretariatet se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for selgers kjennskap, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg i hovedtrekk til det sekretariatet her fremholder. Slik saken er forelagt nemnda, har den kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for verken inngangspartiet eller råteskadene i bjelkelaget.

Nemnda vurderer etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Spørsmålet er om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 andre punktum at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Utbedringskostnadene for både inngangspartiet og råteskadene i bjelkelaget er av kjøper opplyst å utgjøre kr 487 794 inkludert merverdiavgift. Kostnadene til utbedring av råteskadene i bjelkelaget utgjør kr 294 738 inkludert merverdiavgift.

Nemnda bemerker at ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen, var det ikke upåregnelig for kjøper at det ville påløpe utgifter til utbedring av inngangspartiet. For så vidt gjelder råteskadene i bjelkelaget, finner nemnda at det ikke er upåregnelig å avdekke råteskader i et så vidt gammelt hus. Det var også opplyst at det var skiftet noen planker og bjelker på grunn av råte. Bjelkelaget/etasjeskillet er likevel ikke påvirket av slitasje og elde på samme måte som andre bygningsdeler. Nemnda er enig med sekretariatet i at et etasjeskille *"ligger relativt stabilt og beskyttet for fukt"*, og nemnda har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke var påregnelig at det ville påløpe utgifter til utskiftning av bjelkelaget i et slikt omfang som viser seg å være nødvendig.

Som påpekt i sekretariatets vurdering av saken, er det kun konstatert råte i seks av bjelkene. Kjøper har imidlertid etter sekretariatets vurdering fremlagt en rapport av 24.4.19 fra takstmann, som fremholder at selv om det kun er seks av bjelkene som er råteskadet, så er alle utbedringskostnadene relevante. Fra takstmannens vurdering siteres:

Da spennvidden (lysåpningen) ved etasjeskille oversteg akseptabel spennvidde fra bjelkelagstabell (sintef byggforsk 522.351) ble det vurdert at den rimeligste utbedringsmetoden var å etablere limtredragere som etasjeskille kunne festes i. Dette for at lysåpningen i etasjeskille skulle samsvare med toleranse kravet i bjelkelagstabellene. Limtredragerne kunne hvile på yttervegg og midtre delevegg i boligen og skulle etableres på tvers for hvordan etasjeskille skulle monteres. Da det ble avdekket råteskader på hver side av ark, var det også nødvendig å etablere limtredragere på tvers av hele boligen. For å få limtredragerne på plass i full lengde med understøtte i begge ender, var det nødvendig å bytte hele etasjeskille, da det ikke var mulig å montere limtredrager som ikke hvilte på yttervegg og midtre delevegg.

Saksbehandlingen for nemnda er skriftlig, og nemnda må følgelig vurdere saken ut fra de foreliggende dokumentene. Nemnda besitter ikke særlig bygningsfaglig kompetanse. Selskapet har ikke imøtegått vurderingene fra kjøpers takstmann om at alle utbedringskostnadene på kr 294 738 er nødvendige for å utbedre råteskadene i de seks bjelkene. Nemnda har vært i tvil, men slik saken er opplyst har nemnda kommet til at den må legge til grunn kjøpers takstmanns vurderinger. Etter

en skjønnsmessig helhetsvurdering finner nemnda at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger da en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Utbedringskostnadene utgjør som nevnt kr 294 738. Sett hen til boligens alder og forlenget levetid ved utbedring, finner nemnda at det må gjøres et standardhevingsfradrag. Nemnda har funnet at fradraget bør settes til omkring 50 %, jf. FinKN-2018-128. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag på kr 140 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).