

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-539

28.6.2019

**Protector Forsikring ASA**

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

Råteskader – dødsbo – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 1971 i Stord kommune ble solgt "som den er" for kr 2,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.18. Boligen var solgt som et dødsbo. Kjøper avdekket etter overtakelsen råteskader i vegger og gulv. Kjøper anførte at det forelå en mangel som en følge av de omfattende skadene. Det var ikke gitt risikoopplysninger i forkant av salget som tilsa at skadeomfanget måtte påregnes å være så stort. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at boligen var solgt som et dødsbo med flere risikoopplysninger som tilsa at utbedringsbehov var påregnelig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på kr 395 134.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av fukt- og råteskader, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1971 solgt som et dødsbo. Tilstandsrapporten opplyste under punktet "*konklusjon*":

Det er behov for oppgradering av overflater, kjøkken og badet i 1. etasje. Kjelleren må på noe sikt totalrehabiliteres.

Det ble opplyst i rapporten om grunnmur fra 1954, som ikke var fuktsikret (TG 2). Under punktet om drenering fremgikk det at denne måtte påregnes rehabilitert (TG 2). Det var videre gitt opplysninger om at det måtte påregnes utskiftning av kledning og vinduer (TG 2). Det fremgikk videre at det måtte påregnes kostnader knyttet til VVS (TG 2) og "*behov for gjennomgående utbedringer*" av innvendige overflater (TG 2). Kjøkken, toalettrom, og bad i 1. etg. ble gitt TG 3.

Selger hadde ikke fylt ut egenerklæringen da boligen var solgt som et dødsbo.

Boligen ble "solgt som den er" for kr 2 550 000 ved kjøpekontrakt datert den 21.6.18. Overtakelse fant sted den 10.7.18.

Kjøper avdekket etter overtakelsen at det var råteskader i vegg og gulv. Kjøper innhentet rapport fra B. Takst datert 21.8.18:

Kunde har nylig kjøpt bolig og overtok boligen i juli. Kunde har planer om og bytte gulvbelegg og tapetsere vegger. Det viser seg imidlertid at det er råteskader i vegg og gulv. Gulv og vegger blir byttet og himling blir åpnet senere. Her viser det seg at det er skade på takplater.

Her kommer det frem at tidligere eier har hatt vannlekkasje fra bad i 2 etg. Dette vannet har trolig rent ned i vegg og videre ned på gulv og ikke blitt utbedret da skaden skjedde.

Nyeste funn er en drypplekkasje fra avløpsrør. Dette har ikke blitt oppdaget tidligere da toalettet i 2 etg ikke har vært mye i bruk. Men de siste ukene har kunde vært og arbeidet i boligen og toalettet har blitt brukt mer. Dette fører til at dryppen fra avløpsrør blir synlig.

Denne skaden har trolig pågått over lang tid men har ikke vært synlig grunnet det har vært 2 lag med plater.

Skaden fra bad som har blitt renoveret og lekkasje fra avløpsrør har pågått i samme område. Det er dermed en kombinasjon av disse lekkasjene som har ført til skader på gulv vegg og tak i etasjen under. Årsak til skade er lekkasje i skjøt på avløpsrør. Bakenforliggende årsak er elde og slitasje.

Kjøper innhentet kalkyle for utbedring fra taksting E. på kr 395 194 inkl. mva.

Det ble samtidig avdekket at tidligere eier i 2016 hadde hatt en skadesak som en følge av tilbakeslag i sluker i kjeller. I følge bygningsforsikringsselskapet kom skaden av tilbakeslag som en følge av skade på utvendig rør. Bygningsforsikringen engasjerte leverandør som utbedret følgeskaden og eier engasjerte selv håndverker til utvendige arbeider.

Selgers representant har opplyst til selskapet at hun ikke hadde kjent til feil utover den for begge parter kjente skadesaken i 2016, som ifølge henne ble utbedret.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhendingsloven. Kjøper var av den oppfatning at selv om det var gitt risikopplysninger i forkant av salget var de nå avdekkede skadene ikke påregnelige. At boligen ble solgt som et dødsbo hadde følgelig ingen betydning for mangelsvurderingen.

**Selskapet** har avvist at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og vist til at boligen ble solgt som et dødsbo. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger, 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, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum ved salg av en enebolig oppført i 1971. Boligen ble solgt som et dødsbo. Kjøper avdekket etter overtakelsen blant annet at det var råteskader i vegger og gulv, samt at det var en drypplekkasje fra et avløpsrør.

Når det gjelder anførselen om at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering av saken. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Sett hen til at boligen er solgt som et dødsbo må selgers kjennskap til tilstanden være dertil begrenset. Se til illustrasjon FKN-2010-198, FinKN-2017-577 og FinKN-2018-658. Vår saksbehandling er basert på skriftlighet, og eventuelle muntlige opplysninger kan ikke tillegges vekt i vår vurdering. Se blant annet FinKN-2012-406.

Selger har etter vårt syn gitt en plausibel forklaring til selskapet hva gjelder at hun ikke har kjent til feil ved boligen ut over skaden i 2016. Slik saken er fremstilt ble denne skaden i 2016 utbedret, og for det tilfelle at det gjensto arbeider som tidligere eier selv valgte å ikke utbedre, kan vi ikke se at selger har kjent til dette. Selger plikter ikke nødvendigvis å opplyse om en utbedret skade, jf. blant annet FinKN-2016-106. Nemnda kom her til at selger ikke hadde brutt opplysningsplikten ved ikke å opplyse om en tidligere utbedret skade. I tillegg bemerket nemnda at det kunne stilles spørsmål ved om opplysningen ville ha virket inn på avtalen sett hen til risikobildet rundt boligen i sin helhet. Begge synspunkter er treffende for herværende sak, all den tid selger etter hva vi kan se var av den oppfatning at skaden var utbedret, samt at det er gitt en hel del risikopplysninger om boligens stand.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder. Slik nemnda ser det, foreligger det følgelig ingen mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda går etter dette over til å vurdere hvorvidt 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 er av kjøper opplyst å utgjøre totalt kr 395 134. Nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til om alle kostnadene er relevante, men legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen isolert sett er oppfylt.

Boligen er oppført i 1971 på en grunnmur fra 1954. I tilstandsrapporten under punktet om konklusjon var det opplyst at det var behov for *"oppgradering av overflater, kjøkken og badet i 1. etasje. Kjelleren må på noe sikt totalrehabiliteres"*. Bygningsdelene var i hovedtrekk gitt tilstandsgrad 2 og 3, herunder var kjøkken og bad gitt tilstandsgrad 3. Boligen var solgt som et dødsbo, noe som innebærer at kjøper aksepterer at det kan finnes forhold ved eiendommen som selger ikke kjente til. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har i vurderingen særlig lagt vekt på de risikoopplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen, samt at boligen ble solgt som et dødsbo.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis 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).*