

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-613

28.8.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Borebiller – 62 år gammel bolig – dødsbo – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Sandefjord kommune fra 1956 ble solgt "som den er" for kr 2,53 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.18. Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen var et dødsbo. Ved salget ble det videre gitt en rekke risikoopplysninger, blant annet ble flere bygningsdeler gitt tilstandsgrad (TG) 2, og det ble opplyst om høye fuktverdier i etasjeskiller. I forbindelse med overflateoppussing etter overtakelsen, avdekket kjøper angrep av borebiller. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det 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 en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 162 500, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag etter at det ble oppdaget omfattende borebilleangrep i en enebolig oppført i 1956, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen ble i prospektet beskrevet som en koselig enebolig på ett plan. Det ble videre opplyst at:

Kjelleren er fuktig og det er behov for drenering.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen var et dødsbo, og at skjemaet ikke var fylt ut i henhold til vilkår. Det fremgikk videre at:

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.

Takstmann befarte boligen den 9.5.18, og oppga i tilstandsrapportens konklusjon følgende:

Enebolig fra 1956 som senere er påbygget ca 1974. Tak lagt om i senere tid men ukjent når. Kledning fra byggeårene, forekommer vedlikeholdsbehov. Vinduer og dører i varierende tilstand. Stedvis noe fuksikring med noe fukt i kjeller. Enkelte innvendige overflater oppgradert i 2016. Bad med ukjent alder men med anmerkninger. Kjøkken fra 2010 i normal stand. Garasje fra ca 1960. Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmann.

Boligens drenering ble vurdert til TG 2 med følgende beskrivelse:

Deler av mur er fuksikret drencplate m/u topplst. Det antas at det er benyttet drenering i plast i samme området. Ukjent alder. For øvrig antatt gydrong e.l.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Noe saltutslag og fuktmerker langs innvendig grunnmur samt synlige fuktige masser i grunn.

Fra punktet "*etasjeskillere*" hitsettes:

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40-80 år.

Det forekommer noe skjevheter som er naturlig alder tatt i betraktning. Ved bruk av fuktmåler utstyr i kryprom er det registrert verdier i overkant av hva man anser som normalt (20 %). Dette pga av åpen grunn. Enkelte fuktmerker forekommer. Ut fra alder og oppbygging kan ikke skjulte skader eller feil utelukkes.

Takstmannen vurderte også denne bygningsdelen til TG 2.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 530 000 ved kjøpekontrakt datert 6.6.18. Overtakelsen fant sted den 30.7.18.

I forbindelse med overflateoppussing etter overtakelsen, avdekket kjøper angrep av borebiller. Kjøper engasjerte Mycoteam til å foreta nærmere undersøkelser, og utarbeide rapport. Fra rapport datert 14.12.18 hitsettes:

Det er tydelig at en langvarig fuktbelastning i deler av bygningen har gitt grunnlag for etablering og utvikling av angrep av stripet borebille i en del trematerialer. Skadene i 1. etasje er stort sett fjernet. Dessuten er det ikke noen fare for videreutvikling av angrep av stripet borebille i 1. etasje fordi det i fyringssesongen er for tørt til at eventuelle larver kan overleve der. Det er dermed ikke behov for å gjøre noen ytterligere tiltak i denne etasjen.

Fuktbelastningen har tydeligvis pågått over flere år og det er tegn til at det fremdeles er lokalt så høy relativ luftfuktighet at det fremdeles skjer en utvikling av borebillene. Det kan se ut til at de største skadene er i den sentrale deler av kjelleren, særlig i det gamle vaskerommet. Det var ikke tegn til en tilsvarende skadeutvikling i den nyere krypekjelleren eller andre deler av kjelleren. Samtidig viser forekomsten av døde insekter i NØ kjellerom og gangareal mot sør samt vaskerommet at det er så fuktig at det trolig skjer en aktivitet av stripet borebille i treverk også andre steder i kjelleren. Skadeomfanget i disse områdene er så avgrenset at ikke er behov for noen omgående og omfattende tiltak.

De stedene der det er rabbitzpuss i himlingen er det trolig liten fare for aktivitet av stripet borebille. Grunnen til dette er både at pussen bufrer mot oppfukting fra kjelleren og at innsmitting av borebiller begrenses fysisk av puss-sjiktet. For å med sikkerhet kunne avklare dette må man imidlertid avdekke i noen felt av himlingen for kontroll.

Fordi det ikke var foretatt noen omfattende avdekking i den gamle vaskekjelleren bortsett fra at en del takesplater var tatt ned, er det vanskelig å anslå skadeomfanget og antatt reparasjonsbehov. Det kan imidlertid foreløpig se ut til at det er behov for forsterke eller skifte ut anslagsvis deler av to gulvbjelker og deler av bunnsvillen mot vest. En endelig avklaring av skadebildet blir først kjent når bjelkelaget og bunnsvillen er bedre avdekket.

Vi er ikke kjent med fuktforholdene i kjelleren, men siden det er tegn til at det fremdeles skjer en utvikling av larver til stripet borebille bør dette avklares. En logging av temperatur og relativ luftfuktighet vil gi kunnskap om forholdene og hva som bør gjøres av tiltak for å permanent kunne løse problemet med insektskader.

...

På grunn av manglende detaljinformasjon er det foreløpig ikke mulig å gi en inngående beskrivelse med kostnader av aktuelle tiltak. Vi har imidlertid gjort et anslag på aktuelle tiltak og tilhørende kostnader tilsvarende totalt ca. 55.000.

I tillegg til tidsbruken kommer materialkostnader (bjelker, himling og lignende). Fordi det fremdeles ikke er kjent hvilket omfang det er av skadene, blir dette kun et løst anslag på aktuelle kostnader. Erfaringsmessig er det ofte en tilsvarende kostnad i materialer som i arbeid og i tillegg kommer det som regel en del "uforutsett" arbeid/kostnader som er ca. 20 % av de øvrige. Et anslag på aktuelle kostnader for å avklare skadebildet mer detaljert, reparere skadede materialer og sette tilbake konstruksjonene i en opprinnelig stand blir dermed ca. 2 x 55.000 er lik 110.000,- pluss 22.000, dvs. ca. 130.000,- pluss mva

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at utbedringskostnadene var kvantitativt sett tilstrekkelige, samt at det ikke var påregnelig for en kjøper å måtte skifte ut gulvbjelkene eller selve etasjeskillet i boligen. Kjøper har

frem satt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 162 500, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avslått kravet. Det ble bl.a. vist til at boligens alder, risikoopplysninger gitt ved salget, samt at boligen ble solgt som et dødsbo, medførte at forholdet ikke utgjorde et avvik fra hva kjøper kunne forvente jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå et vesentlig misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med ut ifra de opplysningene som var gitt ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, grunnet forekomst av borebiller. 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 utgjør omkring kr 162 500, noe som er cirka 6,4 % av kjøpesummen. Som fremholdt av sekretariatet, er det noe tvilsomt om alle utbedringskostnadene skal medtas i vurderingen av om det kvantitative kravet er oppfylt. Slik denne saken ligger an, har ikke nemnda funnet grunn til å gå nærmere inn på dette, og legger til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt.

Vesentlighetsvurderingen inneholder også et kvalitativt element, og sekretariatet fremholdt følgende om dette i sin vurdering:

Når det gjelder det kvalitative momentet, bemerkes at det i denne vurderingen er helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått, jf. FinKN-2017-299.

Kjøper overtok en bolig med byggeår 1956, uten positive opplysninger om vesentlige oppgraderinger. I tillegg var det gitt flere risikoopplysninger om bl.a. fukt i kjeller og at det var behov for drenering. Det vises til tilstandsrapporten hvor de ulike bygningsdelene i all hovedsak var gitt TG 2, og hvor det ble opplyst om fukt- og fuktmerker i kjeller og forhøyede fuktverdier i kryprom. Det ble videre påpekt at "ut fra alder og oppbygging kan ikke skjulte skader eller feil utelukkes".

...

I likhet med ovennevnte sak (FinKN 2018-658), ble boligen solgt som et dødsbo som innebærer en viss risiko. Slik saken er opplyst er det vår vurdering at kjøper ikke kunne ha høye forventninger til boligen basert på boligens alder og risikoopplysninger, og at de skadene som er avdekket faller innenfor den risiko som kjøper har akseptert. Dessuten måtte kjøper forvente at det ved åpning av konstruksjon var nokså uforutsigbart hva som skjulte seg, ut over de forhold som allerede var påpekt. Se til sml. FinKN-2017-260.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at forholdet ikke utgjør en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette, og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil særlig fremheve at det ved salget var gitt flere risikoopplysninger, herunder opplysninger om høye fuktverdier. Som det fremgår av Mycoteams rapport er det *"tydelig at en langvarig fuktbelastning i deler av bygningen har gitt grunnlag for etablering og utvikling av angrep av stripet borebille i en del trematerialer"*. Boligen var i tillegg solgt av et dødsbo, noe som også er en risikoopplysning. For øvrig var det ikke opplyst om vesentlige oppgraderinger av boligen siden oppføringsåret (1956).

Det foreligger etter dette ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).