

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-690

16.9.2019

AmTrust Europe Limited

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

115 år gammel bolig – råteskadet yttervegg – selgers kunnskap – avhl. § 3-7 og 3-9 andre pkt.

Et småbruk i Inderøy kommune bestående av bl.a. et bolighus oppført i 1900, ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill., og overtatt av kjøper den 18.7.15. Ved salget ble det opplyst at huset var rehabilitert i 1970, og etterisolert med ny vindsperre og stående panel fra 2012. I forbindelse med oppussing av soverommet i boligens andre etasje oppdaget kjøper råteskader i yttervegg. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om råteskadene, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper viste til at råteskadene måtte ha vært synlige for håndverker som utførte arbeidene i 2012. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke kjente til forholdet, og at selger ikke identifiseres med håndverker. Videre anførte selskapet at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, tatt i betraktning boligens alder og risikopplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 91 925 utgifter til fagkyndig bistand kr 10 004.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selskapet som en følge av råteskader i yttervegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er et småbruk bestående av to bolighus i Inderøy kommune.

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

Byggeår:

Bolig 1: Ukjent

Bolig 2: 1900 rehab. 1970

...

BYGGEMÅTE

(..)

Bolig 2: Veggene er en trekonstruksjon utvendig kledd med tømmermannspanel.

I boligsalgsrapporten fremgikk følgende:

Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon med stående panel fra 2012. I opprinnelig del er det en tømmerkasse, det er bindingsverk på tilbygg fra 1948. Selger opplyser om at ytterveggene ble etterisolert og fikk ny vindsperre i 2012. Det ble lagt gips for i dempe støy på vegger mot E6. Etter en visuell besiktigelse og stikk kontroll fra bakkenivå, ble det på befaringsdagen ikke registrert tegn til sopp eller råde.

TG2 (..) på veggkonstruksjon grunnet alder

TGO på kledning

Selger har opplyst i egenerklæringsskjemaet at de ikke hadde bodd i boligen de siste tolv månedene, og at begge bolighusene på salgstidspunktet var utleid. Selger hadde ikke svart på spørsmål om kjennskap til råte.

Videre fulgte et vedlegg til egenerklæringsskjemaet, hvor det gikk det frem:

Betydelig oppgradert i 2012. Etterisolert med 5 cm glava, gipsplater utvendig, nye vinduer, ytterdør og bordkledning. Arbeide ble utført av S. bygg AS.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.7.15, og overtatt av kjøper 18.7.15.

I forbindelse med oppussing av soverom i andre etasje ble det avdekket råteskader i ytterveggen. Takstmann A. utarbeidet rapport:

Under oppussing av soverom i andre etasje i boligen oppdages råte i bindingsverk i andre etasje mot sør/vest.

Veggoverflater blir fjernet og råteskade blir i tillegg lokalisert på en sperre på soverom mot nord.

Den bakenforliggende årsaken til råteskaden er med stor sannsynlighet lekkasje fra pipebeslag langt tilbake i tid da råteskadet område på vegg ligger nedenfor dette området. Råtebefengt materiale er tørt, noe som tyder på at lekkasje har stoppet på tidligere tidspunkt.

Antatt utviklingstid på råte min 30-40 år.

BESKRIVELSE AV SKADEOMFANG

Råte i toppsvill og deler av bindingsverk samt underliggende rupanel i yttervegg.

Råte i en sperre i 1 soverom.

...

KONKLUSJON

Under renovering av vegger på utside i forbindelse med utlekting/kledning/isolering i 2012 må råteskade ha blitt oppdaget og ha vært åpenbart synlig da friske trematerialer er festet til råtebefengt reisverk/underliggende rupanel.

Tørr råteskade utenom bærende konstruksjon er i seg selv er ikke tvingende nødvendig å utbedre, men i dette tilfellet har reisverk, toppsvill samt en sperre så store råteskader at understøttelse av bærende konstruksjon ikke er tilstrekkelig.

Antatt bæreevne av stender og svill har en restverdi på ca 10-20% i et begrenset område.

Takstmann A. anslo utbedringskostnader på kr 84 425 inkl. mva. Kostander til el-arbeid ble videre angitt til kr 7 500 inkl. mva.

Takstmann A. oppga i e-post til kjøper:

Som en kan se av vedlagte bilder har "noen" (antar dette er utført av vedkommende som har montert vinduer) festet nye friske materialer mot råteskadet reisverk (bilde 1 og 2). I tillegg til dette har "noen" (antar dette er utført av vedkommende som har utført utvendig isolering) montert isolasjon mot råteskadet underpanel (bilde 3).

Om råteskadene ikke har vært synlig for de som har utført arbeidene forundrer meg.

På dette grunnlaget blir konklusjonen at råteskaden uten tvil burde vært synlig for utførende håndverker og råteskaden burde ha vært nærmere kontrollert ved slike oppdagelser

Selger har gitt følgende forklaring til selskapet:

1. Da vi eide boligen kun en kort periode før den ble solgt videre kjenner ikke vi noe til skaden som her beskrives.
2. Denne skaden er ukjent for oss og vi kan derfor ikke ha gitt noen informasjon om dette.
3. Boligen ble etterisolert, fikk nye vinduer og ny utvendig kledning mens vi eide boligen. Dette ble utført av Byggmester S.

Innvendig ble det i 2. etasje kun malt eksisterende flater. Hva som eventuelt måtte befinne seg bak panelet på nevnte rom er derfor helt ukjent.

Vi har aldri bodd i boligen og hadde den som utleiebolig i den tida vi eide den. Vi har ingen kunnskap om hva som eventuelt tidligere har vært gjort med boligen

Selskapet oppga følgende:

Undertegnede har vært i kontakt med S, tidligere ansvarlig i S Bygg. Han opplyser at det ikke ble oppdaget råteskader i forbindelse med arbeidene på boligen. Selger har således ikke fått informasjon om dette fra håndverker.

Kjøper forsøkte gjentatte ganger å henvende seg til selskapet med forespørsel om å få oversendt dokumentasjonen tilknyttet de utførte arbeidene, uten at selskapet besvarte henvendelsene.

Kjøper tok deretter direkte kontakt med S, og kjøper oppga følgende:

Det ble bekreftet at arbeidet hadde vært utført av det firmaet han drev på den tiden, men at dette nå var konkurs, og at det var årsaken til at det ikke kunne fremskaffes dokumentasjon. Videre opplyste han at han selv ikke hadde utført arbeidene, og han viste dermed heller ikke hvorvidt det var oppdaget råteskader i forbindelse med arbeidene som ble utført.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger måtte kjenne til råteskadene, og viste til at ytterveggen ble etterisolert i 2012, og at skadene da var synlige ettersom nytt treverk var festet til råteskadet treverk. Videre anførte kjøper at selger måtte identifiseres med håndverker, jf. LB-2013-7951. Kjøper har videre anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjør 6,1 % av boligens kjøpesum, og at det var opplyst om en rekke oppgraderinger av boligen ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 91 925 inkl. mva., kostander til fagkyndig bistand på kr 10 004, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selger har opplyst til selskapet at de ikke er kjent med forholdet. Selskapet har vært i kontakt med håndverker som utførte etterisoleringen, som har opplyst at han ikke oppdaget forekomst av råteskader i forbindelse med arbeidene på boligen. Selskapet anførte at selger ikke kunne identifiseres med håndverker. Selskapet anførte videre at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til boligens byggeår og opplysninger gitt ved salget.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. bl.a. FinKN-2017-211 og FinKN-2016-398. Sekretariatet viste til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene, jf. avhl. § 3-7. Sett hen til opplysningene som ble gitt ved salget og boligens byggeår, var det videre sekretariatets vurdering at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet råteskader i ytterveggen.

Det er opplyst at ytterveggene ble etterisolert i 2012. Kjøper har vist til at håndverkerne som utførte etterisoleringsarbeidene må ha vært kjent med råteskadene, og det er anført at selger må identifiseres med håndverkerne. Nemnda kan ikke se at det foreligger rettslig grunnlag for å identifisere selger med håndverkerne for så vidt gjelder kunnskapskravet i avhl. § 3-7. Kjøper har i

denne forbindelse vist til LB-2013-7951, men nemnda kan ikke se at dommen kan tas til inntekt for at det foreligger et slikt rettslig grunnlag.

Nemnda kan for øvrig ikke se at det foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene. Slik saken er opplyst, er det mye som taler for at de nevnte håndverkerne må ha sett råteskadene. Det er imidlertid ukjent hva som eventuelt ble formidlet av håndverkerne til selger i forbindelse med arbeidene.

Fra sekretariatets avgjørelse siteres:

Selskapet og kjøper i herværende sak har kontaktet firmaet som utførte etterisoleringen. Firmaet har imidlertid gått konkurs og håndverkerens forklaring til selskapet og kjøper fremstår som motstridende. Håndverker har forklart til selskapet at råteskader ikke ble oppdaget i forbindelse med arbeidene. Til kjøper har imidlertid håndverker forklart at han ikke er kjent med om det ble oppdaget råteskader, ettersom han ikke utførte arbeidene selv. Som en følge av at saksbehandlingen til Finansklagenemnda er skriftlig, er det vanskelig for sekretariatet å ta nærmere stilling til håndverkens uttalelse ved vurderingen. Etter vårt syn er dette uansett ikke av avgjørende betydning.

Råten er skjult i konstruksjonen og selger har opplyst at de ikke selv har bodd i boligen da denne har vært utleid i deres eiertid. På bakgrunn av det ovennevnte er det vår vurdering at kjøpersiden ikke har oppfylt bevisbyrden for at kunnskapskravet er innfridd. Det foreligger følgelig ikke mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn.

Spørsmålet er etter dette om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet vurderte det slik at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt da utbedringskostnadene utgjør i overkant av 6 % av boligens kjøpesum. Nemnda er enig i dette.

For så vidt gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, viser nemnda til at boligen er gammel, noe som tilsier at det generelt vil være en større risiko for feil og mangler. Dette reflekteres også i takstmannens vurdering, der bygningsdelene stort sett er gitt tilstandsgrad 2.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen for øvrig:

Selv om det fremgår at boligen ble betydelig oppgradert i 2012, er det ingen konkrete opplysninger som tilsier at selve konstruksjonen er fornyet. I vesentlighetsvurderingen må det derfor legges til grunn at konstruksjonen er fra byggeåret, og dermed var 115 år. I henhold til retts- og nemndspraksis vil det være påregnelig med utgifter til vedlikehold og utskiftning av 115 år gammel trekonstruksjon og bindingsverk.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det ikke et kvalitativt avvik fra forventbar stand. Etter vårt syn utgjør forholdet følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).