

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-894

15.11.2019

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – skjeggkre – rotter – råteskader – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En del av en tomannsbolig i Stavanger fra 1967 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill. og overtatt av kjøper den 1.7.18. Det ble opplyst i prospektet at boligen holdt en enkel standard og var et oppussingsobjekt. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere forhold, bl.a. skjeggkre, rotter, råteskader og lekkasje fra tak, som selger hevdet at de ikke hadde kjennskap til. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 790 797, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt., som en følge av:

- Skjeggkre
- Rotter
- Råteskader
- Lekkasje fra tak

Den aktuelle saken omhandler en del av en tomannsbolig i Stavanger oppført i 1967.

Det ble opplyst i prospektet at:

Boligen holder en enkel standard og er et oppussings objekt.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1997. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til råteskader eller skadedyr i boligen. Selger svarte videre "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. På spørsmål om det hadde vært utført arbeider på nevnte bygningsdeler, svarte selger "ja, av faglærte og ufaglærte/ egeninnsats/ dugnad", og opplyste:

Tidligere huseier, K. BYGG

Terrasse bygget av tidligere huseier, takpanner er skiftet ut samt kledning på hele huset.

Følgende ble opplyst i tilstandsrapporten som forelå ved salget:

Grunnmur – TG 1

Grunnmur og ringmur i betong. Støpt plate på grunn ved entre. Synlig ringmur funnet i orden.

NB. På venstre hjørne ved entreparti er litt oppsprekk i betongplaten, bør utbedres. TG 2.

Grunnmursventiler til krypkjeller har rust, nye nettingplater bør monteres.

Yttervegger – TG 1

Isolert bindingsverk fra byggeår. Trekledning på ytterside skiftet i 1989. Kledningen ble skiftet som egeninnsats i 1989. Museband ikke registrert bak nedre kledningsbord på kontrollpunkt.

Kledningen har behov for rengjøring og ny overflatebehandling.

Utvendig trevirke har en levetid på 20 - 60 år avhengig av vedlikehold. Det finnes alltid noen byggetekniske løsninger hvor panel er mer utsatt for vær og vind, og derav råteskade enn andre plasser. Svill mot grunnmur vil alltid være utsatt på gamle hus. Det må alltid påregnes noe utskifting av treverk, avhengig av vedlikehold.

Vinduer og dører – TG 2

Vinduer og dører med varierende alder og kvalitet. De fleste vinduer ble skiftet i 1989.

Takkonstruksjon – TG 1

Bærende takkonstruksjon er godt intakt. Tørt ved pipegjennomføringen.

Terrasse – TG 2

Terrassen og balkong i tre utførelse

Terrassen ut fra stue er slitt, ujevne overflater. TG 2

Balkongen er litt seget. Mangler bæring ytre del. TG 3

Ny terrasse bør vurderes. Balkongen må utbedres. Søyler må etableres.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 250 000 ved kjøpekontrakt datert 17.4.18, og overtatt av kjøper den 1.7.18.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen flere forhold som det ble reklamert over den 19.7.18 og 25.7.18, herunder skjeggkre, rotter, råteskader og taklekkasje. Forholdene omhandles i det følgende hver for seg.

1. Skjeggkre.

Mycoteam ble rekvirert til å foreta en befaring og utarbeide en rapport. Fra rapporten datert 8.9.18 hitsettes:

Resultat

Det ble ikke funnet noen individer av skjeggkre i analysematerialet. Det ble derimot funnet flere individer av arten sølvkre, som er nært beslektet med skjeggkre.

Vurdering av fangstresultat i (bolig)

Analysene har vist at det var 40 % nymfer og 60 % voksne individer. Det er funnet 1 sølvkre på opptil 4 mm (5 %). Disse har en alder på opp til ca. 6 måneder. Videre er det funnet 7 sølvkre på 4-7 mm (35 %). Disse har en alder på anslagsvis 1 år. I tillegg var det 12 voksne individer med en alder over 1 år (60 %).

Slik skadebildet ser ut basert på fangstresultatet, ser det ut at de egnede stedene for sølvkre kan være i området ved kjøkkenet og stuen i 1. etasje. Det er også fanget sølvkre på soverom 2. Det er fanget et skjeggkre i boligen (fellenr. 89), og dette ble også fanget på soverom 2. Vi er imidlertid ikke kjent med mikroklimatiske detaljer i den aktuelle bygningen. Det betyr at vi foreløpig ikke kan gjøre en detaljert vurdering av forholdene med den kunnskapen vi har om bygningen.

Selv om det bare er fanget ett skjeggkre, kan vi ikke utelukke at det finnes flere skjeggkre i boligen. Men sannsynligvis er skjeggkrefangsten i denne kartleggingen påvirket av tidligere bruk av limfeller. Vi kan ikke estimere populasjonsstørrelsen på bakgrunn av ett individ, men med bakgrunn i oversendt informasjon fra nåværende eier er det tydelig at både sølvkre og skjeggkre har vært etablert i boligen før overtakelsen. Da denne boligen er en del av en tomannsbolig er det viktig å avklare om naboen har sølvkre og skjeggkre, og eventuelt avklare om det er utettheter mellom boligenhetene.

Kostnadsanslag for tiltak mot sølvkre og skjeggkre

Uten detaljkunnskap om den aktuelle bygningen, kan vi foreløpig kun gi et anslag på aktuelle kostnader for videre tiltak.

Det ble innhentet en vurdering av verditapet utarbeidet av takstfirma B.:

Den angjeldende boligen er av en relativt lav prisklasse, noe som anses å dra prosentsatsen opp. I følge Mycoteam ble det funnet totalt 1 skjeggkre, dog kan det ikke utelukkes at det finnes flere skjeggkre i boligen. Fangsten er også sannsynligvis påvirket av tidligere bruk av limfeller. Mycoteam mener at om man fortsetter med limfeller i den aktuelle boligen og hindrer en eventuell spredning mellom boenhetene, vil det ikke bli et større skjeggkreproblem i boligen. Med grunnlag i dette har vi således vurdert verdireduksjon til å være

beliggende noe under det midtre sjikt av intervallet, og har konkludert med en verdireduksjon på kr 295 000, tilsvarende ca. 9 %.

Kjøper fremla en meglervurdering datert 23.9.19, hvor boligens verdi ble anslått til kr 3,01 mill.

2. Rotter.

I forbindelse med renovering av boligen oppdaget kjøper spor etter gnagere.

Kjøper kontaktet sitt bygningsforsikringsselskap, og boligen ble befart av takstfirma T. Fra rapport datert 25.7.18 hitsettes:

I forbindelse med renovering av boligen oppdaget eier flere spor etter gnagere (overveiende sannsynlig rotter) i store deler av stue/kjøkken samt baderom. Ved nærmere undersøkelser registrerte eier flere tilkomststeder/åpninger i bygningskroppen som gnagere kan komme lett inn via.

Ved befaring ble det foretatt ytterligere kontroller av undertegnede. I den forbindelse ble det registrert ytterligere spor etter rotter i gang og 2 soverom. I gangen er sporene under bjelkelag i skjult krypkjeller. Ved de 2 soverommene er sporene lokalisert på loftet.

Det ble i 1989 utført omfattende renovasjonsarbeider av tidligere eier. Deler av dette arbeidet bærer preg av ufagmessige arbeider som har en årsakssammenheng med at skaden har oppstått. Skaden har pågått over lang tid, sannsynligvis siden boligen ble renoveret

Kjøper har fremlagt bilder, som viser at det er funnet rottefeller i boligen. Kjøper fremla også en e-post fra sin far, som bekreftet å ha vært vitne til at selger på telefon hadde innrømmet å ha hørt lyder i veggene i ett års tid.

3. Råteskader.

Kjøper avdekket videre råteskader i forbindelse med renoveringen, og takstfirma T. utarbeidet også rapport vedrørende dette forholdet. Om årsaken til råteskaden skrev takstmann:

Årsaken til råteskader i bærende konstruksjon er vanninntrenging over tid som følge av feil konstruksjon. Terrassegulv er etablert over grunnmur og er ført inn til asfaltplate til ytterveggen. Dette medfører til at nedbørsvann trekker inn til asfaltplate og fukter plate og trekonstruksjonen opp.

4. Lekkasje fra tak.

Takstmann avdekket spor etter lekkasje i inngangspartiet under sin befaring, og opplyste:

Ved undersøkelse av yttertaket ble det lokalisert at det manglet skottrenne med endestykke med overgang yttertak og vegg. Dette er årsak til at vann trekker inn i boligen.

Vedrørende reparasjon av råteskadene oppga takstmann følgende:

Ved yttertak over inngangsparti må deler av takstein demonteres, deler av lekter rives og kledning mot yttertak rives. Det må etableres papp og skottrenne i overgang vegg/tak. Deretter monteres nye lekter og kledning, panner monteres. Ny kledning males 1 strøk samt hele brystvegg males 1 strøk

Det ble utarbeidet en samlet kalkyle for utbedringskostnader tilknyttet rotter, råteskader og lekkasje fra tak på til sammen kr 480 283. Inkludert det estimerte verditapet utgjorde beløpet kr 790 797 inkl. mva.

Ifølge selskapet stilte selger seg uforstående til reklamasjonen og de har forklart at de ikke hadde hatt kjennskap til noen av de påreklamerte forholdene.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget av boligen om kjennskap til rotter, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste bl.a. til at selger skal ha innrømmet å ha hørt krafelyder i vegger. Videre har kjøper anført at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9

andre punktum. Kjøper viste til at kostnadene utgjorde over 24 % av kjøpesummen, og at forholdene gikk utover det som var påregnelig for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 790 797, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at saken må avvises da den ikke var egnet for skriftlig behandling, og at det ikke var dokumentert at skjeggkre var til stede i boligen før risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Videre har selskapet bestridt at det forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at boligen var markedsført som et oppussingsobjekt, og at en omfattende renovering var påregnelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper anfører at det foreligger en mangel da det er holdt tilbake opplysninger om rotter i boligen. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger etter å ha avdekket spor etter gnagere, og vist til en telefonsamtale hvor selger skal ha erkjent å ha hørt lyder i vegg. Slik vi forstår selskapets tilbakemelding, benekter selger på sin side for kjennskap til rotter. Når det gjelder denne type problemstillinger, så er dette spørsmål som er lite egnet for en vurdering av Finansklagenemnda. Vår behandling av klager er utelukkende skriftlig basert på den mottatte dokumentasjonen. Vi har ikke anledning til å foreta vitneavhør eller foreta befaring.

Sekretariatet har funnet det vanskelig å ta stilling til hvorvidt selger rent faktisk kjente eller måtte kjenne til rotter ut ifra en skriftlig behandling. Dette gjelder særlig når selger benekter for dette, og det ikke foreligger konkrete holdepunkter for noe annet. Slik saken er opplyst, legger vi til grunn at de påberopte manglene først ble avdekket etter at det var gjort inngrep i boligens konstruksjon. Dette taler mot at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, se til illustrasjon FinKN-2019-069. Videre viser sekretariatet til at forhold knyttet til lyd oppleves subjektivt, og vår skriftlige saksbehandling innebærer begrensninger i prøvingen på dette punktet, og vi kan vanskelig gå nærmere inn på konkrete troverdighetsvurderinger knyttet til selgers kunnskap om det påreklamerte forhold. Se til sml. FinKN-2018-355 og FinKN-2018-739.

Sekretariatet har kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til rotte-/museaktivitet i boligen. Etter sekretariatets syn foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-7. Vi kan heller ikke se at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i sekretariatets drøftelse og konklusjon. Nemnda vil særlig påpeke at den ikke kan se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Slik nemnda ser det, er det ved vurderingen vanskelig å legge avgjørende vekt på at kjøper har funnet rottefeller i boligen, da slike også kan være anskaffet for å fange mus. Ut fra bildene synes fellene å ha vært i boligen i lengre tid, og det er ikke fanget noen gnagere i fellene. Videre viser nemnda til at det er uklart, slik saken er opplyst, hvilket omfang eventuelle gnagerskader boligen har. Etter en helhetsvurdering har nemnda følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Det blir deretter spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. 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, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

I den foreliggende saken er det avdekket ett skjeeggkre i boligen. Det er fremlagt en verdivurdering foretatt av en takstmann, hvor det er antatt et tap på kr 295 000 som følge av skjeeggkre i boligen. Videre er det fremlagt en verdivurdering foretatt av eiendomsmegler, hvor boligen i september 2019 er verdivurdert til kr 3 010 000, noe som er kr 240 000 lavere enn den summen kjøper kjøpte boligen for. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er dokumentert at boligen har et verditap som en følge av skjeeggkre. Det vises blant annet til at det er avdekket et meget lite omfang av skjeeggkre i boligen. Takstmannen har ikke vært på befaring i boligen, hans beregning av verditapet er i liten grad konkret begrunnet, og det er ikke opplyst hvorvidt takstmannen har erfaring med sammenlignbare eiendomstransaksjoner i det aktuelle området. For så vidt gjelder eiendomsmeglerens verdivurdering, bemerker nemnda at denne i begrenset grad er konkret begrunnet i den aktuelle boligens kvaliteter og beliggenhet.

Videre siteres fra sekretariatets vurdering for så vidt gjelder de øvrige anførte mangelfulle forholdene:

Det er anført at utbedringskostnadene utgjør kr 480 023, noe som er ca. 15 % av kjøpesummen. Sekretariatet kan imidlertid ikke se at alle utbedringskostnadene var upåregnelige for kjøper. Da det ikke er avgjørende for resultatet legger sekretariatet til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt.

Selv om utbedringskostnadene i den foreliggende saken overskrider prosentsatsen som er fastsatt av Høyesterett, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter.

Kjøper overtok en bolig med byggeår 1967, uten positive opplysninger om vesentlige oppgraderinger. Boligen ble markedsført som et oppussingsobjekt med enkel standard. I tillegg var det gitt flere risikopplysninger om manglende musebånd og at ny terrasse burde vurderes. (...)

Slik saken er opplyst er det vår vurdering at kjøper ikke kunne ha høye forventninger til boligen basert på boligens alder og risikopplysninger, 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 forholdene som allerede var påpekt.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne også er dekkende for nemndas syn. Nemnda presiserer for ordens skyld at den i vurderingen av om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, også har sett hen til at det er funnet skjeeggkre i boligen uten at det er dokumentert et verdiminus av denne grunn. For så vidt gjelder skader som følge av rotter og/eller andre gnagere, kan ikke nemnda se at kjøper har sannsynliggjort et skadeomfang som er upåregnelig ut fra de risikopplysningene som var gitt ved salget.

Nemnda har følgelig 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), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).