

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-128

24.2.2020

AmTrust Europe Limited

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

98 år gammel bolig – rotter, fukt og råteskader – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En enebolig i Askøy kommune oppført i 1918 ble solgt "som den er" for kr 2,27 mill., og overtatt av kjøper den 12.2.16. Boligen ble solgt som et dødsbo av avdødes bror i henhold til fullmakt, og ble markedsført som et oppussingsprosjekt med behov for omfattende modernisering, rehabilitering og vedlikehold. Det ble ved salget opplyst om fukt- og råteskader. En stund etter overtakelsen oppdaget kjøper rotter, fukt- og soppskader i boligen. Kjøper innhentet skaderapport datert 10.4.18, hvor det fremgikk at takstmann hadde vært på befaring 9.5.17 og 25.10.17. Reklamasjon ble sendt til selskapet 23.4.18. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at kjøper hadde reklamert for sent. Kjøper anførte at reklamasjonsfristen ikke startet å løpe før det ble innhentet en siste rapport i april 2019, og at unntaket i avhl. § 4-19 tredje ledd uansett kom til anvendelse. Nemnda kom til at reklamasjonsfristen var oversittet, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om heving, erstatning og saksomkostninger.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rotter og fukt- og soppskader, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19.

Eneboligen i Askøy kommune ble oppført i 1918.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Oppussingsobjekt med stor eiendom.

(...)

EIER

Boet etter (avdøde eier).

(...)

STANDARD

Bolig med enkel standard som har behov for modernisering og rehabilitering.

(...)

VEDLIKEHOLD/TILSTAND

Eiendommen har behov for omfattende modernisering og rehabilitering. Se vedlagt bygningsteknisk gjennomgang.

Egenerklæringsskjema er ikke utfyllt da dette er et dødsbo, og arvingene har ikke bebodd, eller har inngående kjennskap til boligens tilstand.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Boligeiendom med en god del opprinnelige kvaliteter og standard. Boligen bærer preg av manglende vedlikehold utvendig og innvendig. En må forvente et omfattende oppussingsarbeid.

(...)

Standard: Boligen har eldre kvaliteter og standard. Her er behov for oppussing og modernisering.

(...)

Dødsbo. Egenerklæringen blir ikke utfylt.

(...)

Modernisert/ombygget: År: 1954 Påbygget to arker og utvidet 1. og 2. etasje ved vindfang og kjøkken.

(...)

Bygning, generelt

Beskrivelse: Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmannen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Bygget har behov for omfattende vedlikehold, oppussing og modernisering. TG: 2

(...)

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Natursteinsmur på faste masser/fjell. Utvendig pusset over terreng.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe fukttransport i natursteinsmur, normalt etter datidens utførelse. TG: 2

Gulv på grunn

Beskrivelse: Betonggulv mot grunnen. Tregulv i et rom.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Kjellergulv, sannsynlig uten fuktsperre. Endel fukt på gulvet. Råteskadet tregulv i et rom. TG: 2

(...)

Grunnmur - Enebolig

Vegger mot grunn

Beskrivelse: Natursteinsmur, som er innvendig utforet og kledt med panel.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Råteskadet utføring. TG: 3

(...)

Drenering

Beskrivelse: Utvendig drenering er ikke kjent. Antatt selvdrenerende masser.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig. TG: 2

Boligen for øvrig ble stort sett vurdert til TG 2, med unntak av kjøkkenet som ble gitt TG 3, og oppvarming som ble gitt TG 1. Det ble opplyst om opprinnelig konstruksjon på ytterveggene av hultmur, med en del malingsavflassing og risser i fasaden. Det var videre opplyst om råteskader i foring på vinduer mot sør.

Det ble ikke vedlagt egenerklæringsskjema ved salget.

Ifølge kjøper var boligen tidligere bebodd av mor og sønn, hvor dødsboet tilhørte sønn som var den siste avdøde. Det var bror til sist avdøde som gjennomførte salget for dødsboet iht. fullmakt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,27 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.2.16, og overtatt av kjøper den 12.2.16.

Etter overtakelsen fikk kjøper mistanke om rotter i veggene. I den forbindelse ble det innhentet en befarringsrapport fra B. taksering datert 10.4.18, hvor det fremgikk følgende:

Nåværende eier begynte å åpne deler av konstruksjoner da det var mistanke om rotter i vegger, det var også åpnet i vegger for tilknytting til det elektriske anlegget. Når vegger ble åpnet viste det seg at det var utført nyere arbeider og dette er feil utført med papp mot mur og plast. Mye rotter og mus i vegger.

Årsak er at det er uisolert mur på utsiden, mur er isolert på innsiden og det vil da dannes kondens inne i vegg. Kondens vil også dannes på innsiden av vegg når det er kaldt ute og varmt inne. Dette medfører til grobunn for ekte hus sopp.

Rotter har også medført til store skader i vegger.

Videre ble det åpnet gulv på kjøkken for kontroll. her ble det også oppdaget at nyere arbeider fra tidligere eier med å legge netting opp på nyere bjelker for å så legge nyere glava opp på netting. Vann og råteskader i bjelker.

Yttervegger med jernbjelker over vinduer har fukt og sopp-skader som må saneres.

Bærende bjelker må skiftes på grunn av sopp og råteskader.

Utvendig drenering mot sør er meget dårlig og renner inn mot bygning. Dette var ikke opplyst til nåværende eier. Vann renner inn i vegger og kjeller som medfører til at det blir meget fuktig i konstruksjoner. Utbedring er å grave ny drenering på opp siden og siden av eiendommen for så å lede vann bort fra bygning.

Det ble også avdekket ekte hussopp i teglsteinsmuren.

I forbindelse med takstrapporten hadde det blitt gjennomført to befaringer av boligen, hvor den første befaringen fant sted 9.5.17, og den andre 25.10.17. Avslutningsvis i rapporten ble utbedringskostnadene totalt beregnet til å utgjøre kr 521 250 inkl. mva.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 23.4.18 over rotter og råteskader i gulv og vegger.

Kjøper innhentet videre en reklamasjonsrapport fra N. takst datert 24.9.19, hvor det fremgikk om skadeomfanget:

Forekomst av rotter er i følge rekvirent begrenset til 1. etasje. rekvirent har ikke observert rotteskit i kjeller eller i 2. etasje ved rehabilitering.

Slik omfanget er synlig ved befaing utgjør rotteskaden full rehabilitering av hele etasjen. Utbedring av rustskadede losholter utgjør også en betydelig kostnad. Slik veggene er åpnet nå er det likevel en fordel å skifte losholtene som er skadet i samme arbeidet som rehabilitering av innvendige overflater.

N. takst estimerte utbedringskostnadene til kr 1 368 800 inkl. mva.

Det ble videre innhentet en skaderapport fra N. takst vedrørende råteskadene datert 22.3.19, og en analyserapport fra Mycoteam datert 8.4.19. I rapportene ble det konkludert med piggsporestjerneskin i teglvegger og kjellersopp i treverk.

Kjøper anførte i hovedsak at rotteproblemet måtte ha vært kjent i flere år, ettersom det var spor av at det var gjennomført "*utbedringer*" for å forhindre problemet. Boet måtte ha kjent til rotteproblemene, idet boet var i nær familie med avdøde, avdøde var en eldre person, og både gjenlevende bror som stod for salget og en tredje bror bodde i området like ved boligen.

Kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, ettersom utgangspunktet for fristen tidligst kunne være 25.10.17, og fristen hadde blitt forskjøvet frem til siste rapport forelå den 9.4.19 da det løpende hadde blitt avdekket nye mangler. Muligheten til å gjøre kravet gjeldende var uansett ikke avskåret pga. reklamasjon, ettersom dødsboet skulle ha opplyst om rotteproblemet, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper fremsatte krav om heving av kjøpet, samt erstatning etter nemndas skjønn, og dekning av saksomkostninger.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Reklamasjonsfristen startet senest å løpe ved siste befaringsdato 25.10.17, og reklamasjon 6 md. senere ble ikke ansett å være innen rimelig tid.

Sekretariatets konklusjon:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet la til grunn at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at unntaket i tredje ledd ikke kom til anvendelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at kjøpers reklamasjon er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon, og kan fullt ut tiltre sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Nemnda er således helt enig i at kjøper senest i forbindelse med åpningen av konstruksjonen og ved befaringene utført ved første rapport fikk kjennskap til både rotteproblemet og at det forelå fukt, sopp og råteskader ulike steder i boligens konstruksjon. Reklamasjonsfristen må derfor anses å ha startet på dette tidspunktet, og dermed har fristen løpt ut før kjøper fremsatte sin reklamasjon.

Også når det gjelder spørsmålet om bestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse i saken er nemnda enig i sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Slik saken er opplyst, foreligger det ikke bevismessige holdepunkter for at selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro. Det er derfor ikke grunnlag for å gjøre unntak fra reklamasjonsfristen i § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).