

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-214

30.3.2020

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig – råteskader – oppussingsobjekt – TG 2 og TG 3 – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Ålesund oppført i 1929 ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill., og overtatt av kjøper den 23.2.18. Boligen ble solgt ved fullmektig. Det ble opplyst i salgsdokumentene at boligen sto for totalrehabilitering, og de fleste bygningsdelene ble gitt tilstandsgrad (TG) 3 og TG 2. Det ble også opplyst om funn av fukt, noe sopp og råte i grunnmur, bjelkelag og enkelte rom i kjelleren, og at forholdene burde undersøkes nærmere da takstmannen mente det var risiko for et større omfang enn det som var avdekket. Etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende råteskader i den bærende konstruksjonen mellom kjeller og første etasje, og fremsatte krav om prisavslag mot selskapet. Selskapet avsto kravet, og viste til risikoopplysningene gitt før salget. I den forbindelse hadde takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten ved salget uttalt i telefon til selskapet at boligen nærmet seg rivningsklar. Kjøper anførte at takstmannen hadde tilbakeholdt opplysninger om dette ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 325 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet bærekonstruksjon, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Eneboligen i Ålesund ble oppført i 1929.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Bygningen er iht. boligsalgsrapport oppført i trekonstruksjon som var vanlig på utførselstidspunktet. Utvendig kledd med liggende bordkledning - vestvegg fra 1999, resten fra byggeår. Vinduer er i stor grad fra byggeår, trevinduer med enkle/ kobla glass 4 "nyere" kobla vinduer mot vest fra 1999. Trebjelkelag mellom etasjene. Huset har skifer som taktekking fra byggeår.

STANDARD

Enebolig fra 1929 (...). Mye av det originale fra byggeår er ivaretatt i boligen noe som gir boligen ett særpreg og en sjarm.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport, hvor bygningens tilstand innledningsvis ble oppsummert. I boligsalgsrapporten ble tilstandsgrad (TG) 3, definert som "*stort eller alvorlig avvik*", gitt til følgende bygningsdeler: Bad, vaskekjeller, WC-rom/ventilasjon, kjellerkonstruksjon, ildsted/pipe, avløp og vannrør, kledning, ytterdører, vinduer, grunnmur, drenering, etasjeskillere, og el-anlegg.

Følgende bygningsdeler ble vurdert til TG 2 ("*vesentlige avvik*") i boligsalgsrapporten: Overflater generelt, trapp, VV-bereder, ventilasjon, radon, konstruksjon, vinduer, ytterdører,

takkonstruksjon, takteking, renner, nedløp og beslag, terrasseplattning, forstøtningsmur, og kjøkkeninnredning.

Videre ble det gitt følgende opplysninger i boligsalgsrapporten:

Salget er et fullmektigsalg - egenerklæring ikke utfylt, derfor er heller ikke alle punkter i el-skjema utfylt. Angitte årstall er derfor ca.

Boligen er over 85 år, mange konstruksjoner er fra byggeår - huset står derfor en betydelig oppgradering, av særlige viktige forhold å ta hensyn til ved vurdering av eiendommens tilstand poengteres følgende forhold:

Huset står foran en totalrehabilitering. Påvist en god del fuktgjennomtrenging i kjeller, kjeller bør i størst mulig grad være kjeller med åpne murkonstruksjoner og god utlufting, inntil en får redusert fuktgjennomtrenging. Videre er det påvist en god del skjevheter/råte i bjelkelag - særlig mellom 1.etg og kjeller, må foreta nærmere undersøkelser for å fastslå omfang på skader.

Huset er av eldre dato og står foran betydelig oppgradering/totalrehabilitering, jfr Oppsummering Tilstand og Rapportsammendrag.

Vaskerom i underetg har ikke dagens krav til våtrom, men mer vaskekjeller "standard" med åpne murkonstruksjoner, endel fuktgjennomtrenging /skader. Påvist endel saltutslag.

Kjeller har i bakkant åpne murkonstruksjoner, i fremkant 3 delvis innredede rom med oppforet tregulv og utforet trevegger - et rom er delvis åpnet opp i gulv og fjernet trevegg pga fuktskader. I bakkant er det i stor grad åpne murkonstruksjoner, vaskekjeller, bad og boder.

Vurdering og begrunnelse

- Kjeller: Det er konstantert skade i oppforet gulv/trevegger som følge av angrep av sopp/råte i rom mot vest, utforet trevegger fjernet i dette rommet- utifra målinger i de to andre rommene i front er tilstanden tilsvarende her. I bakre deler er det på åpen mur en god del saltutslag som følge av fuktighet. Påvist ventil mot vest.

Det er påvist betydelig sig/skjevheter i bjelkelag i stue som skyldes fukt/råteskader i bjelkelaget. Bordkledning mot vest har og svai/skjevheter i seg, kan tyde på at noe av skjevheten har utviklet seg etter at denne ble lagt. Det er og en del skader på grunnmur.

Har vært et skadedyr i kjeller for 10-12 år siden.

Vurdering og begrunnelse

- Kjeller: Området mot sydvest må undersøkes nærmere, skadesymtomet kan indikere større sopp-/råteskader, men må åpnes opp for å fastslå omgang/type.

Utifra de påviste råteskader i bjelkelag/fuktighet under vinduer etc, kan det ikke utelukkes skader på selve veggkonstruksjonen.

16.1.2 Kledning

Huset er kledd med liggende bordkledning. Vestvegg er skiftet i 1999 ellers fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse TG 3

Resten av bordkledning er fra byggeår og har sterk slitasjegrad og står foran utskiftning.

- Ytterdører: Betydelige råteskader i kjellerdør.

Takstmannen gjorde fradrag i boligens tekniske verdi for alder og vedlikeholdsmangler på kr 3,25 mill., og beregnet den gjenværende verdien til å være kr 1 327 780.

I selgers egenerklæringsskjema datert 3.1.18, ble det opplyst at boligen ble solgt som et dødsbo/ved fullmektig. Selgers fullmektig hadde fylt ut egenerklæringsskjemaet, og opplyste bl.a. om "*noe fukt i kjeller*" på spørsmål om kjennskap til problemer med fukt i kjeller/underetasje. Videre ble det svarte "*ja*" på kjennskap til "*sopp, råteskader eller skadedyr i boligen*", og opplyst om et tidligere problem med rotter som hadde blitt utbedret av skadedyrkontrollen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.2.18, og overtatt av kjøper den 23.2.18.

I forbindelse med planlagt oppussing avdekket kjøper at hele bærekonstruksjonen mot grunnmuren var råteskadet.

I brev fra firma BN. AS fremgikk:

Under rivingsarbeidet i juni ble det påvist at hele bærekonstruksjonen mot grunnmur er råteskadet. Dette gjelder bjelkelagets opplager på grunnmur, bæresviller på grunnmur samt nederste 15-30 cm av det stående tømmeret i yttervegg – som er husets hovedbæring.

Med bakgrunn som snekker, murer og teknisk byggfaglig utdannelse er det min mening at årsaken til den omfattende skaden i hovedsak må tilskrives mangelfullt vedlikehold og lekkasje inn i bærende konstruksjoner over tid.

Utbedringskostnadene ble av BN. AS beregnet til kr 325 000. Det var vedlagt flere bilder, som viste omfattende råteskader på den bærende konstruksjonen.

I en telefonsamtale med selskapet i forbindelse med reklamasjonssaken skal takstmann M., som utarbeidet boligsalgsrapporten ved salget, i ettertid ha uttalt at ut ifra det som fremgikk av boligsalgsrapporten sto huset for full oppgradering, og at *"hans tekniske vurdering av boligens verdi tilsa at huset nærmet seg "rivingsklart"*.

Kjøper innhentet deretter uttalelse fra takstmann O., hvor det fremgikk følgende:

Det foreligger iht. gitte opplysninger en uttale fra takstmannen om at han har betraktet bolighus som "nærmest rivingsklart", selv om det er angitt en teknisk verdi på kr 1 327 800. Undertegnede har ikke besiktiget boligen, men finner at en "restverdi" på ca. 30 % av gjenoppføringspris ikke indikerer at huset er rivingsklart. I så fall burde aldersfradraget sannsynligvis vært enda større.

Vurdering av riving er ikke nevnt i takstrapport. I tilfeller der undertegnede takserer objekter/bygninger som er i svært dårlig teknisk/vedlikeholdsmessig tilstand bruker jeg formuleringer om "renoveringsobjekt, der renovering kan/bør vurderes mot alternativet riving".

Det er i boligsalgsrapporten opplyst at bordkledning på vestveggen ble "skiftet i 1999". Det er påvist at dette er uriktig, da det ved rehabiliteringen fremkom at bordkledningen fra 1999 var montert utenpå den gamle. Etter undertegnades oppfatning er dette i så fall ikke fagmessig utførelse, siden bordkledningen da bør skiftes og de underliggende lekter m.v. kontrolleres mht. råte/skade. Råte er en prosess som tar mange år å utvikle, og hvis bordkledningen i 1999 hadde vært fjernet ville det sannsynligvis avslørt påbegynt råteskade i underliggende materialer.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper hadde ikke grunn til å regne med at hele bærekonstruksjonen mot grunnmuren var råteskadet, selv om det var opplyst om fuktskader og høyt fuktnivå mot sydvest i kjeller. Utbedringskostnadene utgjorde 14,5 % av kjøpesummen. Uansett hadde takstmann gitt uriktige/mangelfulle opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, idet han ikke opplyste om at han anså huset som rivingsklart. At hele den bærende konstruksjonen mot grunnmuren var råteskadet burde ha blitt oppdaget av takstmannen og anmerket i rapporten. Kjøper var usikker på om kledningen på vestsiden ble skiftet i 1999, eller om den nye kledningen ble lagt utenpå den gamle. Uansett hadde opplysningen skapt inntrykk av at bærekonstruksjonen innenfor kledningen var blitt kontrollert og funnet i orden.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 325 000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det avdekkede forholdet var så nært det som ble opplyst ved salget at det måtte anses som en del av det avtalte, jf. avhl. §§ 3-1, jf. 3-10. Det forelå uansett ikke en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at opplysningene gitt før salget tilsa at råteskadene var innenfor det kjøper måtte forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet la videre til grunn at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger fra selgers takstmann, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet råteskadet såle/bærekonstruksjon. Kjøper har blant annet vist til at selgers takstmann ikke har opplyst om at han anså boligen som rivningsklar, at boligens beregnede tekniske verdi ikke gjenspeiler en slik tilstand, samt at det er usikkert om kledningen på boligens vestvegg ble skiftet i 1999 slik det er opplyst.

Nemnda bemerker at boligen ble solgt via fullmektig, og det er fullmektigen som har fylt ut egenerklæringsskjemaet i saken. Det er i sekretariatets vurdering ved en feil lagt til grunn at boligen er solgt av et dødsbo uten at nemnda kan se at dette har hatt avgjørende betydning for vurderingen av sakens materielle spørsmål. Sekretariatet har lagt til grunn at fullmektigen synes å ha opplyst om kjente feil og mangler etter beste evne, og nemnda er enig i denne vurderingen.

I sekretariatets vurdering heter det videre:

Imidlertid identifiseres selger med takstmann, slik at selskapet kan holdes ansvarlig der takstmannen hadde eller måtte ha hatt kjennskap til mangelen, jf. avhl. § 3-7. Det er imidlertid i retts- og nemndspraksis lag til grunn at begrepet "måtte kjenne til" skal forstås som et krav om grov uaktsomhet. Slik saken er dokumentert for sekretariatet foreligger det ikke holdepunkter for å fastslå at takstmannen måtte ha visst om mangelen utover det som ble bemerkt, og det er vanskelig for oss å ta stilling til hvordan forholdene fremsto på befaringsstidspunktet.

Til dette vil vi bemerke at det i tilstandsrapporten ble opplyst at takstmannen ikke åpnet konstruksjonen, og kun foretok en visuell befarings på lett tilgjengelige områder. Sekretariatet anser det ikke tilstrekkelig dokumentert at takstmannen måtte ha oppdaget forholdet uten å åpne konstruksjonen eller foreta en grundigere befarings enn hans mandat etter boligsalgsrapporten tilsier. Dette særlig idet kjøper ikke oppdaget forholdet i løpet av flere måneder med innvendig oppussing og opphold på eiendommen, før de åpnet opp konstruksjonen utvendig.

Videre vil sekretariatet bemerke at takstmannens vurdering av boligens tilstand og tekniske verdi er skjønnsmessig, og takstmannen foretar vurderingen ut ifra tilgjengelige opplysninger og egne observasjoner på befaringsen. Vi vil herunder nevne at bl.a. deler av kjøkken, loft og skorstein har fått TG 1, samt bl.a. taket har fått TG 2. Dette er vurderinger som tilsier at bygningsdelene ikke har behov for umiddelbar utskiftning, og dermed har en restverdi. Vi kan ikke se at takstmannens vurdering av boligens tekniske verdi er grovt uaktsom eller såpass misvisende at det må anses som en uriktig opplysning.

Heller kan vi ikke se at takstmannen har holdt tilbake opplysninger hva gjelder boligens generelle tilstand. Han har opplyst ved flere tilfeller at boligen må totalrehabiliteres, og at mange bygningsdeler står ovenfor full utskiftning. Videre er det opplyst at dette både gjelder innvendig innredning, samt betydelige skader og utskiftningsbehov utvendig. At takstmannen i ettertid ved å se på egne notater har uttalt at boligen "nærmet seg "rivningsklar"", stemmer etter vår oppfatning overens med det som fremgår av boligsalgsrapporten. Ut fra takstmannens uttalelse var ikke huset enda rivningsklart, men det nærmet seg denne tilstanden dersom arbeid ikke ble gjort for å forlenge boligens levetid.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Ut fra de foreliggende opplysningene legger nemnda til grunn at skadene kan utbedres, og at huset for øvrig kan rehabiliteres slik at det ikke er nødvendig å rive huset. På denne bakgrunn har nemnda kommet til at takstmannen ikke har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger i boligsalgsrapporten.

Nemnda kan heller ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selger har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger når det er opplyst om at kledningen på boligens vestside ble skiftet i 1999. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadene for den råteskadede bærekonstruksjonen er av kjøper angitt å utgjøre kr 325 000 inkl. mva. Dette tilsvarer 14,4 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen anses oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, vises til sekretariatets vurdering hvor det heter:

Vi ser at skaden gjelder boligens bærende konstruksjon, som er en viktig del av bygningen. Boligen var imidlertid 89 år ved salget, og bygningen ble markedsført som stort sett å være i original stand fra byggeår. Takstmann ga ved gjentatte anledninger opplysninger om at boligen sto ovenfor betydelig oppgradering og totalrehabilitering, samtidig som at det ble opplyst at mange bygningsdeler spesifikt stod for full oppgradering. Det ble videre gjort fradrag for alder og vedlikeholdsmangler i boligens tekniske verdi på kr 3,25 mill. I lys av dette måtte kjøper generelt forvente store utgifter til oppussing av boligen, noe som taler for at det var påregnelig for kjøper med skjulte feil og betydelig utbedringsbehov.

Nemnda er enig i dette. Videre ble det i salgsdokumentasjonen opplyst om *"betydelig fuktighet og fuktskader i treverk og mur i kjelleretasjen, fukt, sopp og råteskader i hjørnet i sydvest og vestveggen, samt skjevheter og råde i bjelkelaget mellom kjeller og første etasje"*. Det var også opplyst at skadebildet tilsa at problemet strakk seg ut over de stedene hvor skader var påvist, herunder at tilsvarende skader kunne foreligge på bjelkelag, vegger og i konstruksjonen. Takstmannen presiserte for øvrig at konstruksjonen måtte åpnes for å fastslå skadeomfang og -type.

For så vidt gjelder kledningen på vestveggen, fremholdt sekretariatet:

Heller ikke det at vestveggens kledning ble skiftet i 1999 medfører at kjøper hadde forventninger om en undersøkt og fastslått råtefri konstruksjon. Mye fukt og råde kan utvikle seg på 20 år, og det ble spesifikt opplyst av takstmannen om fukt, sopp og råde i ulike deler av konstruksjonen. Dette særlig i det sydvestlige hjørnet og nettopp den vestvendte veggen.

Kjøper fikk altså betydelige risikoopplysninger som tilsa at treverk mellom kjeller og første etasje var beheftet med fuktskader, og at omfanget kunne være mye større enn synlig fra utsiden. Det var dermed påregnelig for kjøper med omfattende fukt-, sopp- og råteskader i nedre del av boligens treverk, og kjøper har overtatt risikoen for at omfanget har vist seg å være større enn hva kjøper antok ved salget. Vi kan ikke se at utbedring av råteskadet bærekonstruksjon i det aktuelle området til 14,4 % av kjøpesummen utgjør et tilstrekkelig åpenbart avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 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. Etter en samlet vurdering av opplysningene, har nemnda kommet til at noe slikt åpenbart misforhold ikke foreligger i denne saken. Det er derfor ikke grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å vurdere forholdet til avhl. § 3-1, jf. § 3-10.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).