

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-343

18.05.2020

**Protector Forsikring ASA**

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

Bolig fra 1887 – råteskader og skadedyr – opplyst om råteskader – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Grimstad oppført i 1887 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.12.16. I tilstandsrapporten ble det bl.a. gitt opplysninger om råteskader flere steder i kledningen, og at oppgradering burde påregnes. Kjøper reklamerte i april 2019 over flere forhold som ble påberopt som mangler, herunder stokkmaur, rotter og råteskader. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste til at selger ikke kjente til forholdene, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger til boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 313 000, krav om erstatning kr 15 700, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

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

Boligen er en enebolig oppført i 1887.

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

Sjarmerende enebolig fra 1800 tallet. Boligen er betydelig oppgradert de senere år og fremstår med god standard.

Fra tilstandsrapportens konklusjon hitsettes:

Boligen er bygd i 1887 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig antas enkelkrummet betongtakstein, takrenner og beslag å være fra 1980-tallet og har normal slitasje. Stigetrinn er montert til pipa. Vinduer og dører er av nyere dato og i god stand, inngangsdør er ny. Stående kledning er stort sett av eldre årgang og trenger vedlikehold/oppgradering. Bakvegg nyere dato og i bra stand. Terrasse er i bra stand, rekkverk er stort sett iht. krav.

Boligens drenering ble gitt tilstandsgrad (TG) 3 i tilstandsrapporten, med følgende opplysning:

Tilsig av vann ved grunnmur tyder på slitt/mangelfull drenering ved grunnmuren.

Veggkonstruksjoner og fasade ble vurdert til TG 2, med følgende beskrivelse:

Råte i kledningen, for eksempel på nordveggen.

(...)

Stående kledning er stort sett fra byggetid og har normal slitasje, råte i kledningen flere steder, oppgradering bør beregnes. Som er av eldre årgang er ikke utlektet, dette kan forårsake kondens/fukt i konstruksjonen.

Kledning på bakveggen og ca halve gavlveggen mot garasjen er av nyere dato og er i bra stand. Det anbefales å lage luftespalte i nederste utlekting (horisontal lekte) slik at konstruksjonen får god lufting. TG 1.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2015. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært "sopp, råteskader eller skadedyr i boligen":

- Nedre del av 3 bord/utvendig panel, på veggen til venstre for inngangsdør – er nylig erstattet pga råde.
- Inngangsdør ble bygget i 2016. I den forbindelse ble det fjernet dårlig treverk under gammel dør, støpt nytt fundament, bygget opp på nytt og dekket med beslag.
- Tidligere eier fortalte om tilfelle av mus i kjeller. Vi har ikke observert spor av mus.
- En og annen "vanlig" maur har vist seg innvendig, men tror dette skyldes en maurtue under terrassen. Etter sprøyting ute ble disse borte.

På spørsmål i egenerklæringen om andre forhold som kunne være relevant for kjøper, oppga selger:

Ettersom hovedhuset er fra 1887, vil det alltid være behov for noe vedlikehold. Utvendig panel på deler av huset bør lektes ut og byttes.

Ref. kommentar om innsig av vann i kjeller, bør det dreneres bedre utvendig for å bli kvitt dette. Utover disse sakene – virker huset å være stabilt og bra.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 300 000 ved kjøpekontrakt datert 16.12.16, og overtatt av kjøper den 1.2.17.

Kjøper reklamerte i april 2019 etter å ha oppdaget stokkmaur og råteskader i bunnsvill.

Takstingeniør T. ble kontaktet for å foreta befaring, og fra hans rapport datert 20.5.19 hitsettes:

Påviste skader

I forbindelse med vedlikehold på østveggen ble det avdekket skader etter dyr og råde i deler av kledningen på sørøstveggen og på nordøstveggen. Ytterkledningen ble fjernet og det ble avdekket omfattende maur- og råteskader i veggen. Det er skader på bunnsvill, bunnstokk(vasshelle), kledning, samt bærende konstruksjonsdeler oppover i veggen. Skadene er av en slik art at man må skifte ut store deler av konstruksjonene, inkludert deler av bjelkelaget mellom 1. etasje og kjeller.

På befaringen var kledning fjernet på sørøstveggen og bunnstokken fjernet på nordøstveggen. På nordøstveggen er det montert ny ytterdør og det er i denne forbindelse også skiftet konstruksjonsdeler under og ved siden av ytterdøra. Disse materialene er montert inntil skadet treverk.

På nordøstveggen er det ikke fjernet kledning, men kontroll etter demontering av vannstokk avdekker store skader også i denne veggen. Det er også tydelig at det har vært problemer med å feste bunnstokken grunnet maur- og råteskader. Bunnstokken er forsøkt festet med skruer. Da dette ikke har lykket er det benyttet store mengder fugemasse og fugeskum. I kjelleren er det også påvist skader etter treborende insekter.

Det er registrert rotteekskremer og muselort i kjøkkenskap og i kott på loftet.

Sanering av skadedyr -rotter, mus og maur:

Estimerte kostnader til sanering, inklusive sanering av skader forårsaket av gnaging og ekskremer

Kr 35 000 inkl MVA

Rigg/drift:

Kr 48 000 inkl MVA

Utskifting av råteskadet treverk i vegg, montering av nytt. Utskifting av råteskadet treverk i bjelkelag, montering av nytt. Riving av vindu i yttervegg komplett

Kr 490 000 inkl MVA

Kostnadsoverslag er gjort på bakgrunn av H. smartkalk og egne erfaringstall. Det tas forbehold om at det i forbindelse med arbeidene kan avdekkes behov for ytterligere tiltak.

Totalt estimerte kostnader

Kr 573 000 inkl MVA

Selskapet engasjerte takstmann Ø. som gjennomførte befarings og utarbeidet rapport. Fra rapporten hitsettes:

**Konklusjon:**

Skjulte råteskader i to yttervegger. Ikke påvist råteskader i bjelken i etasjeskillet. Boligen er over 130 år gammel. Årsak er inndriv, fukt i kjeller og grunnmur. Periodevis besøk av rotter og mus må påregne knyttet til en så gammel bolig med krypkjeller.

**Utbedring / kostnader:**

Alt råteskadet treverk må fjernes og erstattes med nytt. Delvis råteskadet treverk, utenom sviller, kan ikke utelukkes helt da boligen er gammel. På bakgrunn av undertegnede observasjoner er det ikke nødvendig å skifte ut bjelkelaget.

**Utbedringskostnader:**

Ser man bort ifra riving og montering av ny kledning anslås utbedring av selve råteskadene til ca. kr 95 000 inkl. mva.

Tilstede ved befaringsen var også takstingeniør T. Det ble foretatt mer inngripende undersøkelser av boligen, og det ble da avdekket at omfanget av råteskadene innover i konstruksjonen var mindre omfattende enn først antatt. Takstingeniør T. foretok på den bakgrunn en ny beregning av utbedringskostnadene i e-post datert 11.9.19:

Visert til henvendelse vedrørende forespørsel om pris på arbeid og materiell knyttet til utskifting av bjelkelag i (boligen). I våre estimat har vi regnet at arbeidene knyttet til dette beløper seg til kr 260 000 inkl MVA. Dette for følgende arbeider: Rive gulv. Stemple av/støtte etasjeskiller. Rive bjelker. Montere nye bjelker. Isolere bjelkelaget. Panele undersiden av bjelkelaget. Legge nytt gulv i 1. etasje, inkludert belistning, samt rigg og drift. Ut fra opprinnelig estimat gjenstår da kr 313 000 inkl MVA for øvrige arbeider (vegger, vinduer mv.) inkludert rigg/drift og sanering av skadedyr.

Selger har ifølge selskapet forklart å være ukjent med de påreklamerte forhold utover det som ble opplyst ved salget.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 ved at det ble tilbakeholdt opplysninger om omfattende råteskader i selve veggkonstruksjonen. Det ble vist til at selger hadde utført arbeider med både dør, samt festeløsning av bunnstokk. Dette bekreftet at råteproblematikken var tilstede i selgers eiertid. Kjøper viste til at nytt friskt materiale både var innfestet og forsøkt innfestet i råteskadet treverk, og la frem bilder av dette. I alle tilfeller ble det også anført mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Basert på opplysningene gitt i tilstandsrapporten kunne kjøper forvente en fungibel bolig uten de feilene som nå var avdekket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 313 000. Kjøper har videre fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnader til fagkyndig rapport på kr 15 700.

**Selskapet** har avvist kravet, og anført at selger lojalt har opplyst om at inngangsdøren ble skiftet i deres eiertid, og at det ble fjernet råteskadet treverk i den forbindelse. Det forelå således ingen opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. § 3-7. Hva gjaldt stokkmaur, anførte selskapet at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og rotteproblemet anførte selskapet at hadde oppstått etter risikoovergangen, jf. avhl. § 2-4. Selskapet anførte videre at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. På bakgrunn av alder og opplysningene ved salget var kostnadene påregnelige for kjøper.

**Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til fukt og råteskader som ikke var omfattet av opplysningene i salgsdokumentene, jf. avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet etter en helhetsvurdering til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet viste til bl.a. FinKN-2017-051 og FinKN-2013-167.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt for råteskadene. Nemnda har kommet til samme konklusjon og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det kan ut fra det fremlagte materialet – herunder bildene av råteskadene – ikke ses å foreligge klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om andre råteskader enn de som er angitt i egenerklæringsskjemaet.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum har sekretariatet kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Nemnda er enig i dette, og tiltrer også på dette punktet sekretariatets begrunnelse. I lys av boligens alder, tilstandsrapportens risikoopplysninger og selgers konkrete opplysninger om råte kan det kvalitative element i vesentlighetsvilkåret ikke anses oppfylt. Som Høyesterett påpeker 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, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*