

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-366

25.05.2020

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – fukt- og råteskader – selgers kunnskap – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En rekkehusleilighet i Bærum oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 5,25 mill., og overtatt av kjøper den 3.9.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre, og fukt- og råteskader i ytterkledningen. Ifølge kjøpers fagkyndige hadde skjeggkre hatt tilhold i boligen før salget, og det ble anslått en betydelig verdiforringelse av markedsverdien. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten knyttet til både skjeggkre og fuktskader i kledningen, og at det samlede avviket uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger var ukjent med forholdene, samt at det ikke var sannsynliggjort en verdiforringelse som tilsa at avviket var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på til sammen kr 215 308, anført verdiminus kr 500 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av skjeggkre og fukt- og råteskader i fasaden, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet oppført i 1972. I forkant av salget ble kjøper gjort kjent med bl.a. prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Rekkehus oppført i 1972, Siste 10-15 år er det skiftet takteking. kjøkken. 1 bad og endel vinduer/ytterdører. For øvrig godt vedlikeholdt Noe avvik registrert, men i hovedsak et bra inntrykk. Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Drenering – TG:2

Ukjent utførelse på drenering/fuktsikring av konstruksjon under terreng.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader – Rekkehus

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Over grunnmur har bygningen yttervegg av bindingsverk i tre. Normal tid før reparasjon av bindingsverk er 40-80 år. TG:1

Utvendig fasadekledning består av ytterpanel.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd leiligheten siden 1991. På spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen, svarte selger "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 250 000 og ifølge kjøpekontrakten fant overtakelsen sted den 3.9.18.

Den 3.1.19 fremsatte kjøper reklamasjon over skjeggkre i boligen, og den 9.10.19 ble det reklamert over fukt, råte og sopp i boligens ytterkledning. Det ble innhentet dokumentasjon fra fagkyndige.

Fra rapport utarbeidet av takstmann I. hitsettes:

Boligen er angrepet av skjeggkre og det anslås et verdiminus på kr 500 000 beregnet av salgsverdi i 2018. Sanering er ikke anbefalte som løsning, men heller bruke limfeller med åte/gift systematisk over tid. Verditapet er beregnet med utgangspunkt i det nivå skjeggkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak. Altså ulempen det medfører å måtte sette ut limfeller på ubestemt tid og holde bestanden nede.

Fra Mycoteams rapport hitsettes:

Limfellebruken er tilnærmet i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 90 feller i forhold til vår anbefaling på 82 feller. Eksponeringstiden var 31 døgn i forhold til anbefalt ca. 28. Ved vurdering av skadebildet tar vi hensyn til det aktuelle antall limfeller og eksponeringstid. Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet.

Analysene har vist at det var 96 % nymfer og 4 % voksne individer. Det er funnet 25 skjeggkre på opptil 5 mm (50 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 23 skjeggkre på 5-10 mm (46 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det to voksne individer med en alder over 1,5 år.

Dette resultatet samsvarer med vår erfaring av forekomst av skjeggkre i fase 3, som pleier å være ca. 95 % nymfer og 5 % voksne individer. Antall voksne individer kan variere stort fra gang til gang, og det er ikke uvanlig at det bare blir fanget få eller ingen voksne individer i fellene. Dette gjelder særlig hvis det er små populasjoner eller der det forekommer andre forhold som kan påvirke denne fordelingen.

Den rikelige forekomsten av nymfer i forhold til voksne skjeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Basert på fangstresultatet vurderer vi at skjeggkreene har vært til stede i minst 1,5 – 2 år. Hvor rask en konkret utvikling kan ha vært er avhengig av de mikroklimatiske forholdene. Før disse er kjent i det konkrete tilfellet tar vi et utgangspunkt i at det har vært gode utviklingsmuligheter for å illustrere hvor raskt det kan ha gått. Ved mer ugunstige forhold kan det imidlertid ha vært en klart langsommere utvikling av både enkeltindivider og hele populasjonen.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 7, mens den for underetasjen var Fi er lik 8, Fi er lik 5 i 1. etasje og Fi er lik 10 i 2. etasje. Dette tilsvarer en middels stor skjeggkrepopulasjon. Resultatene viser videre at skjeggkreene hovedsakelig holder til i 2. etasje. Grunnen til dette er at de finner gunstige utviklingsforhold i dette området og at det dermed er arnesteder for skjeggkre i deler av konstruksjonene i denne etasjen.

Antatt totalkostnad for oppfølging/bekjempelse: ca kr 55 500 pluss mva.

I takstmann E. sin rapport fremgikk det bl.a. at:

Hjemmelshavere kjøpte boligen i 2018 og overtok rekkehuset i september 2018.

Mandag 16. september (2019) ble det påbegynte arbeider med å male utvendige fasader, der det ble avdekket råteskader i kledning og ved to vinduer på fasaden ved inngangsparti. Ved demontering av råteskadet kledning registreres det også råteskader i bærende konstruksjonen og bunnsvill.

På befaringsdagen ble det utført fuktmålinger ved stikkprøver i demontert kledning, der det registreres et unormalt høyt vanninnhold i kledningen. (...) Ved demontering av kledningen oppdages det også råteskader i bunnsvill der bunnsvillen er mettet med vann, i tillegg er det fritt vann samt råteskader ved bindingsverk i begge etasjer, spesielt rundt vinduene mot nabo. Isolasjonen i ytterveggen har også stedvis endret farge, der den er blitt vesentlig mørkere flere steder på ytterveggen. Fargeendring ved isolasjonen indikerer luftlekkasjer i vegg og isolasjonsevnen svekkes naturlig som følge av dette.

Råte i treverk oppstår over lang tid, under forutsetning av stor fuktighet i trevirket. Normalt vil utvendig maling beskytte kledningen for vanninntrenging, men i dette tilfellet kan de se ut til at råteskader er forsøkt

skjult med ny maling da trevirket enkelt kan plukkes fra hverandre uten tegn til fuktskader eller slitasje på malingen.

Sum eks. mva. kr 117 246

Kjøper fremla e-post fra takstmann E. datert 7.4.20:

Jeg ser det svært sannsynlig at råteskadene har vært synlig når kledningen ble malt. Dette begrunnes med at råteskadene ligger skjult under malingen, uten at det er synlig endringer ved strukturen på malingen.

Dersom kledningen ikke var malt nylig, ville råteskadene også vært godt synlig fra utsiden.

Ifølge selskapet var selger ukjent med de påreklamerte forholdene.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre og råteskader utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at omstendighetene tilsa at selger måtte ha vært kjent med forholdene, og at de avdekkede råteskadene var overmalt. Selgers takstmann hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger i tilstandsrapporten. Videre anførte kjøper at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter medførte at avviket var vesentlig. Reklamasjonen var rettidig fremsatt, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning utmålt etter Finansklagenemndas skjønn, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med de reklamerte forholdene, og at det ikke var dokumentert et kvantitativt avvik som medførte at avviket er vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kravet var uansett bortfalt som en følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde misligholdt opplysningsplikten etter avhl. § 3-7, og heller ikke at det forelå et tilstrekkelig stort avvik til å utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 ved at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget om at det er skjeggkre i boligen samt fukt-/råteskader i kledningen.

Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at selger har bestridt kjennskap til de anførte forholdene. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det følger av nemndspraksis at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at nemnda kan legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forhold. På bakgrunn av sakens dokumenter kan nemnda ikke se at det kan legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjeggkre i boligen eller fukt-/råteskader i kledningen. Det kan riktignok fremstå som påtakelig at kjøper oppdaget skjeggkre forholdsvis kort tid etter overtakelsen, men dette alene er ikke tilstrekkelig til at kjøpers bevisbyrde er oppfylt. Det er for øvrig uklart hvor synlige fukt- og råteskadene var i selgers eiertid, jf. at reklamasjonen over dette forholdet er inngitt omkring ett år etter kjøpers overtakelse av boligen. Selger har også opplyst at boligen i hans eiertid ble malt med jevne mellomrom, men at den ikke var malt i forbindelse med salget.

Nemnda kan heller ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det er grunnlag for takstmannsansvar i den foreliggende saken. Det fremgår av tilstandsrapporten at den er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Videre fremgår det av rapporten at undersøkelsen av utvendige fasader er basert på en visuell kontroll fra bakkenivå med tilfeldig valgte stikktakninger.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, men nemnda kan ikke se at dette kan føre frem. Slik saken er opplyst for nemnda, er det ikke sannsynliggjort at verken selger eller takstmannen har gitt uriktige opplysninger. Det fremgår av tilstandsrapporten at takstmannen ga ytterveggene tilstandsgrad 1. Angivelse av tilstandsgrad er basert på takstmannens skjønnsmessige vurdering. Nemnda ser ikke bort fra at angivelse av klart feilaktig tilstandsgrad etter en konkret vurdering kan være en uriktig opplysning i avhl. § 3-8 sin forstand, men slik denne saken ligger an kan ikke nemnda se at angivelse av tilstandsgraden utgjør en uriktig opplysning.

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

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Sekretariatet fant vurderingen vanskelig, men kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Fra sekretariatets vurdering siteres:

I vurderingen har vi bl.a. vektlagt at det ikke ble gitt opplysninger ved salget om nyere utskiftninger av fasaden og fuktsikringen. Bygningsdelens referansnivå må dermed antas å være byggeåret, og på denne bakgrunn er vi av den oppfatning at større utskiftninger og noe bakenforliggende skjulte skader må anses påregnelig. Det vises videre til takstrapportens uttalelser hva angår forventet levetid på slike bygningsdeler.

Med mindre annet er opplyst kan vi imidlertid ikke se at skjeggkre i en bolig kan anses forventbart. (...) I denne saken er det imidlertid tale om en forholdsvis liten populasjon, og det må antas at bestanden etter dagens moderne saneringsmetoder vil bli svært begrenset.

Når det gjelder bestemmelsens kvantitative side har vi lagt til grunn utbedringskostnadene som er estimert av Mycoteam. Vi kan imidlertid ikke se at kjøper har sannsynliggjort et verditap i størrelsesordenen takstmann har anført. Takstmannens vurdering er for generell, og vi vil bemerke at slike høye estimat på verdiforringelse må etter nemndas praksis kreve en særskilt begrunnelse. Dette kan vi ikke se at fremlagte rapport inneholder. (...)

Likevel kan det ikke utelukkes at opplysninger om skjeggkre selv etter sanering kan være negativt ved et videresalg, og at det dermed kan foreligge et visst restlyte av varig karakter. Nyere praksis har gitt uttrykk for at dette må vurderes konkret, og der det foreligger få sikre objektive holdepunkter må vurderingen i all hovedsak bero på skjønn. Det må etter vårt syn antas at populasjonen etter dagens saneringsmetoder vil bli svært begrenset, og dette må tillegges betydning i vurdering av et ev. restlyte.

Etter en konkret vurdering har vi kommet til at det samlede relevante avviket vil ligge på rundt 4 % av kjøpesummen. Hensyntatt boligens markedsførte beskaffenhet og øvrige kvalitative forhold, er vi av den oppfatning at avviket fra det forventbare ikke er tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel.

Nemnda bemerker at den i likhet med sekretariatet har funnet vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum vanskelig, men har under tvil kommet til samme resultat som sekretariatet. Nemnda slutter seg i hovedsak til sekretariatets drøftelse da denne er dekkende også for nemndas syn. 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 utvilsom"* 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. Nemnda har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken, og det er da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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