

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-483

26.6.2020

AmTrust Europe Limited

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

57 57 år gammel enebolig – fullmektigsalg / "restaureringsprosjekt" – risikoopplysninger – råteskader og borebiller – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1962 i Fredrikstad ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. og overtatt av kjøper den 28.6.19. Boligen ble solgt ved fullmektig, da eier var innlagt på pleiehjem. I salgsoppgaven ble boligen omtalt som en *"eldre enebolig"* og at *"en må påregne en del oppussing for å få den akkurat slik en ønsker"*. I tilstandsrapporten ble boligen omtalt som et *"restaureringsprosjekt"*.

Dreneringen ble gitt tilstandsgrad (TG) 3, og det ble opplyst at *"hvis det er drenering er den fra byggeår"* og at *"det står noe fukt/vann i krypkjeller"* Kjøkkenet ble gitt TG 2, med opplysninger om svikt i bjelkelaget. Etter overtakelsen ble det avdekket råteskader og borebiller i krypkjeller. Kjøper anførte at forholdene utgjorde en vesentlig mangel ved eiendommen, samt at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om råte. Selskapet avviste ansvar og anførte at det ikke var grunnlag for mangelsansvar på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 1 055 612, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Fredrikstad oppført i 1962.

Boligen ble lagt ut for salg med en prisantydning på kr 2 000 000. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst følgende:

(..) eldre enebolig med eiet tomt beliggende i et barnevennlig boligområde på L. En må påregne en del oppussing for å få den akkurat slik en ønsker, men her er både god tilkomst og godt opparbeidet hageareal med enkelte frukttrær og busker.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende konklusjon om eiendommens tilstand:

Nyere yttertak, ellers er det er ikke foretatt særskilte påkostninger de siste årene og boligen er å anse som et restaureringsprosjekt. Interessenter oppfordres til en grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne sammen med en fagmann for og gjøre seg kjent med eiendommen.

Dreneringen ble gitt tilstandsgrad (TG) 3, og det ble opplyst:

Hvis det er drenering er den fra byggeår (...) Det står noe fukt/vann i krypkjeller. Her er det ingen drenering som virker.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 2:

Panel har noe vedlikeholdsbehov. Befaring er foretatt fra bakkenivå.

Kjøkkenet ble gitt TG 2, og det ble gitt følgende opplysninger:

Synlig fuktskade i plate i kjøkkenskap og her kan det være skjult svikt i bjelkelag. TG: 2-3.

Videre ble grunn/fundamenter, VVS, vinduer/dører, takkonstruksjon og innvendige gulv vurdert til TG 2, mens innvendige vegger/himling og takteking ble vurdert til TG 1.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fylt ut, og det var krysset "ja" i feltet "Fullmektig/ikke bebodd eiendommen". Det ble videre opplyst:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.6.19, og overtatt av kjøper den 28.6.19.

Ifølge kjøper, ble det kort tid etter innflytting avdekket råteskader og borebiller i krypkjeller.

Kjøper engasjerte D. Bygg AS, som i e-post av 31.7.19 oppga følgende:

Sender en tilbakemelding etter befaring i (boligen) hvor det er oppdaget råteskade i boligen som er langt over hva man kan forvente

Under rehabilitering av overflater som var beregnet oppdaget dere råteskader i bunnsvill og bjelkelag

Det var på befaringstidspunktet ikke mulig og oppdage dette da deler av kjeller som kunne inspiseres var kledd i underkant av gulvbjelker med panel.

Den panel var ikke preget av råteskade, men kun misfarging etter fukt i krypkjeller over flere år som kan anses som normalt på bolig av denne alder.

Ved nærmere undersøkelse viser det seg at bjelkelag ender og kantbjelke er fullstendig råtnet opp rundt store deler av boligen.

Dette innebærer at kledning utvendig må rives av og undergulv må fjernes. Dette for å komme til problemet.

Skadet bjelker må skiftes ut. Alternativt renskes for råte og forsterket. Yttervegger må løftes og bunnsvill/kantbjelke skiftes samt nedre del av vegg stendere.

På befaringstidspunktet var det avdekket så store råteskader i bjelkene så den rimeligste måten og reparere er og skifte de ut i sin helhet.

Selve årsak til at denne skaden oppstår er manglende lufting i krypkjeller og Kapillær oppsug i grunnmur.

Dette er langt over hva man kan forvente av boligen og dens dokumentasjon som foreligger ved salg.

D. Bygg vurderte de totale utbedringskostnadene til kr 1 055 612. Kostnadene inkluderte bl.a. rivning, oppløfting av vegger, utskiftning av kantbjelke, svill og nedre del av stender, montering av nytt bjelkelag, isolasjon og spongulv samt montering av vindsperre, lekter og sløyfer i tillegg til ny kledning.

Kjøper innhentet befaringsrapport fra skadedyrfirma Ø. AS. I rapporten fremgikk bl.a.:

Ved befaringen ble det påvist råte og råteborebille ved alle avdekkede kontrollpunkter, noe som indikerer at hele svillen er skadet. Videre er det avdekket stripet borebille i stubbloft og bjelker. I ca. halve delen av kjeller er også stubbloft skadet av fukt og det gis inntrykk av skader etter sopp. Dette gjelder i ca. halve delen av kjelleren, den resterende del er stubbloft skiftet. Det er å anta at skadene skyldes manglene mulighet for lufting og det er oppstått et for fuktig klima i kjelleren.

Skadedyrfirma Ø. anslo saneringskostnader til mellom kr 400 000 og kr 500 000. Kostnadene inkluderte fjerning av råteskader, isolering av utvendig mur, montering av avfukter og eventuelt utskiftning av skadet drenering og ventilasjon.

Selskapet innhentet en takstrapport fra Multiconsult datert 9.10.19:

Krypkjellere ventileres med uteluften, som ofte har høyere temperatur og høyere fuktinnhold. Krypkjelleren er kjølig og dermed stiger den relative fuktigheten i luften. Kondens oppstår på de kjølige flatene, stubbloft

og ringmur. Dette resulterer i råteskader i bunnsvill, bjelkeender og stubbloftsbord, som har skjedd i dette huset.

Allikevel er dette huset oppført etter vanlige byggemetoder på denne tiden. Den type fuktskader er relativt vanlig å finne i hus fra denne tiden med denne byggemetoden, i større eller mindre grad. Videre er det opplyst i tilstandsrapporten at det står fukt/vann i krypkjelleren, og det er dermed gitt noen signaler om mulige fuktskader. Etter vår vurdering er allikevel skadene i dette huset store, og større enn man normalt finner i hus fra denne tiden.

Multiconsult vurderte de totale utbedringskostnadene til kr 720 000 inkl. mva. Kostnadene inkluderte bl.a. rivning, utskiftning av råteskadet bunnsvill og bjelkelag, montering av stubbloftsbord og isolasjon samt nytt sponplategulv, nye innervegger, ny vindsperre, lekter, sløyer og trekledning utvendig.

Ifølge selskapet opplyste selgers fullmektig at de ikke hadde hatt kjennskap til de påberopte forhold, og at boligen ble solgt ved fullmektig ettersom eier hadde flyttet til pleiehjem.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at det dreide seg om omfattende råteskader i boligens primærkonstruksjoner, og borebiller. Skadene var skjult i konstruksjonen, og alt av bjelkelag og etasjeskille så fint ut på visning. Kjøper anførte videre at det var gitt mangelfulle opplysninger etter avhl. § 3-7, og viste til at deler av stubbloftet var skiftet i nyere tid, noe selgers fullmektig måtte ha kjent til.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 1 055 612 og forsinkelsesrente. Videre krevde kjøper erstatning etter skjønn.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå noen mangel ved boligen. Det var tale om en eldre bolig, hvor det var gitt en rekke negative opplysninger ved salget. De avdekkede forholdene var ikke egnet til å utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Forholdene var skjult i konstruksjonen, og selger hadde ingen kjennskap til disse, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter for at selger eller selgers fullmektig kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av boligens alder, risikopplysningene gitt ved salget, samt oppfordringen til kjøper om å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, var sekretariatet av den oppfatning at kjøper hadde overtatt risikoen for skader som følge av fukt og råde i konstruksjonen slik at det heller ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 i denne saken, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det foreligger ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selgers fullmektig har holdt tilbake opplysninger om boligen, og det anses heller ikke dokumentert takstmannsansvar etter reglene om identifikasjon med selger.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har nemnda funnet vurderingen noe vanskelig. Boligen ble solgt gjennom fullmektig uten egenerklæring fra selger, og med en rekke risikopplysninger. Kjøpers forventning må klart nok ses i lys av dette. Samtidig er utbedringskostnadene meget høye, og borebillene som gjør det nødvendig å skifte ut råde, bjelkelag og etasjeskiller må isolert sett anses som et upåregnelig og skjult mangelsforhold. Etter en samlet vurdering har nemnda likevel kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt. Det vises særlig til at boligen i salgsoppgaven ble angitt som en *"eldre enebolig"* der kjøper måtte påregne *"en del oppussing"*, og

at den i tilstandsrapporten ble opplyst å være et *"restaureringsobjekt"* der *"interessenter oppfordres til en grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne sammen med en fagmann"*. I tilstandsrapporten ble videre kr 1 100 000 angitt som fradrag i teknisk verdi grunnet alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeid. Det forelå som nevnt heller ikke opplysninger fra vedkommende som hadde bebodd boligen. 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 (1990-1991) 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 Gustav Norman (forbrukerrepresentant).