

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-700

30.9.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Lekkasje fra veranda – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Horten oppført i 1927 ble "solgt som den er" for kr 3,525 mill., og overtatt av kjøper 14.6.19. I salgsprospektet ble det opplyst at eiendommen var betydelig oppgradert både utvendig og innvendig i ca. 2000, og påbygget i 2012. I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst at østvendt veranda var belagt med sink og gangflate av treverk, og at sinkbelegget hadde oppnådd forventet levetid. Rekkverket var fornyet for noen år siden, men det ble påpekt sprekker i himling under verandaen med ukjent årsak. Tilstandsgrad ble ikke angitt. Etter overtakelsen avdekket kjøper fuktskade i vegg under verandaen. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet bestred kjøpers krav. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 200 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Horten oppført i 1927.

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

Eiendommen (..) er en pen, eldre enebolig med både sjel og sjarm. (...) Oppført ca 1927 og påbygget ca 2012 med blant annet nytt inngangsparti. Eiendommen ble i ca 2000 betydelig oppgradert både ute og inne. Det ble bl.a skiftet kledning, vinduer vann/kloakkledning, tak mm.

Inntatt i salgsprospektet var en tilstandsrapport fra takstmann S. datert 16.5.19, etter befaringsdato 8.5.19. Fra tilstandsrapportens punkt "*Konklusjon tilstand*" hitsettes:

Enebolig, byggeår 1927. Sydvendt overbygd terrasse og deler av inngangsparti tilbygd ca 2012.

Nåværende eier har i løpet av årene fornyet kurser i sikringsskap og fornyet mange av husets vinduer. For øvrig virker boligen virker normalt godt vedlikeholdt.

Videre hitsettes det fra rapportens punkt "*Veggkonstruksjon og utvendige fasader*" (TG 1):

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.

(...)

Beskrivelse: Vegger utvendig kledd med stående tømmermannspanel.

Ytterkledning har nok for en stor del blitt fornyet i løpet av senere år, men dette har nok skjedd gradvis, og man har ikke helt oversikten over hva som er blitt gjort til hvilket tidspunkt.

Utskifting/vedlikeholdt: Normal tid før utskifting av trekledning er 40-60 år.

Det gjengis følgende fra punktet "*Terrasse, balkonger, trapper o.l*":

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse: Malt tretrapp opp til 2. etasje. Ensidig håndlist. Malt tretrapp ned til kjeller.

Tilstandsvurdering: Kjellertrapp forholdsvis bratt, lav takhøyde.

Balkonger, terrasser o.l

Beskrivelse:

Østvendt veranda, 7 kvm. Belagt med sink med gangflate av trevirke. Rekkverk fornyet for noen år siden.

Overbyggd sydvendt terrasse med atkomst fra stue (2012).

Tilstandsvurdering: Forventet levetid er nådd for sinkbelegg.

Videre fremgikk følgende under rapportens punkt "*Innvendige overflater*":

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når ikke annet er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

(...)

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte himlingsplater

Tilstandsvurdering: Sprekker i himling under østvendt veranda, årsak ikke kjent.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1981, og hadde bodd der i 38 år, herunder de siste tolv månedene. Selger svarte "*nei*" på følgende spørsmål i egenerklæringen:

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 525 000 ved kjøpekontrakt datert 28.5.19, og overtatt av kjøper den 14.6.19.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen fuktmerker i taklisten i stuen, og at det var mykt i veggen. Det ble reklamert over forholdet til selskapet.

I skaderapport utarbeidet av H. Eiendom fremgikk:

Type skade: Langvarig vannlekkasje fra overbygget veranda over stue, fuktutslag og råte i bjelkelag og vegger.

Hva forårsaket skaden og hvorfor

Ut i fra registrert skadeomfang og undersøkelser av objektet, kan årsaken være at rekkverk på veranda var skrudd fast i opprinnelig sinkbelegg (terrassedekket). Denne type montering vil kunne medføre lekkasje pga. inntrenging av vann og manglende drenering. Fagmessig skal festet for rekkverk ikke penetrere duk/belegg.

Annet

Typisk utsatt konstruksjon for vannskade, avdekket flere tegn til skade før åpning av konstruksjonen.

Taklist med synlig fuktskade (se bilde), ikke kommentert i tilstandsrapport. Betydelig svikt i terrassedekket bemerkes og bekrefter mistanke og råte, ikke kommentert i rapport. Fuktmåling her ville gitt utslag.

Skadeomfang

Skadeomfanget tilsvarer en totalrenovering av overbygget veranda over stue og av stuerommet. Dette svarer til utskifting av 2:3 av konstruksjonen, bjelker og vegger. Kledning forsøkes gjenbrukt.

H. Eiendom anslo i rapporten utbedringskostnader på kr 250 000.

Selger har i e-post av 30.6.19 og 17.7.19 oppgitt følgende:

Nei, jeg er ikke kjent med at det er eller har vært fuktskader i veggen mot øst under altan!

(...)

Jeg har sett mail og bilder fra kjøper. Utifra bildemateriellet kan jeg ikke uttale meg noe om skadeomfanget/de påberopte feilene. Jeg har ikke vært kjent med de påberopte feilene og det er derfor vanskelig å komme med noen kommentar eller gi noen vurdering av de påberopte feilene.

Takstmann S., som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, uttalte følgende i e-post av 2.10.19:

Jeg var på befaring i boligen i begynnelsen av mai. I rapporten er det opplyst at forventet levetid er nådd for blikkbelegg. Vedlagt er fotografier av terrasse tatt utenfra, og innenfra. Fotografiene er fra prospekt, og ble tatt omtrent samtidig med min befaring. Det er ikke synlige symptomer på lekkasje, og evt svikt vil ikke kunne registreres gjennom trallverk og blikk. Stikktakninger vil heller ikke kunne avsløre lekkasje. Tilstandsrapporten er basert på en forholdsvis enkelt befaring hvor det ikke foretas fysiske inngrep. Verken jeg eller eier har hatt mulighet for å fange opp lekkasjen. Jeg antar at kostnaden ved å skifte ut blikkbelegg til moderne PVC belegg må bæres av kjøper. Jeg ser at det fins noe eldre råteskadet trevirke som bør skiftes ut. Kostnaden ved dette bør være langt mindre enn kr 250 000.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Herunder anføres det at takstmann og selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte skadene, og at det er gitt uriktige opplysninger om tilstanden på terrassen i tilstandsrapporten. Kjøper anfører også at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd etter et standardhevingsfradrag på kr 200 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger misligholdt opplysningsplikt verken fra selger eller takstmann, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet kan heller ikke se at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til fukt- og råteskadene fra verandaen, jf. avhl. § 3-7. Basert på det samlede opplysningsbildet kunne sekretariatet heller ikke se at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8 ved det ikke var angitt noen tilstandsgrad. Sekretariatet kom videre etter en konkret helhetsvurdering til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt.

Sekretariatet har i sin konklusjon uttalt følgende:

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at boligen i nærværende sak ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Vi legger da særlig vekt på at boligen er gammel, og at det ikke var opplysninger som tilsa at terrassen var av nyere dato. At rekkverket var fornyet har etter vår vurdering liten innvirkning på hvilke forventninger man kan ha til terrassedekket. Derimot tilsier opplysningen om sinkbelegget at man måtte påregne svakheter og også skader knyttet til dette.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme resultatet, med samme vektlegging av de momentene som sekretariatet har vist til over. 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

For så vidt gjelder spørsmålet om mangelsansvar grunnet opplysningsvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 for selger, er nemnda på tilsvarende måte enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel. Også på dette punktet kan sekretariatets begrunnelse tiltres.

Derimot har nemnda vært noe mer i tvil i spørsmålet om det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet er enig med kjøper i at det er noe påfallende at taklisten med synlig fuktskade ikke ble kommentert i tilstandsrapporten. Flertallet kan ut fra de fremlagte bildene i saken ikke se at det var påkrevd med inngrep i konstruksjonen for å se akkurat dette forholdet. Samtidig er det – som sekretariatet også har vist til – uklart hvor lenge dette har vært synlig på taklisten.

Videre har takstmannen i etterkant opplyst at *"Tilstandsrapporten er basert på en forholdsvis enkel befaring hvor det ikke foretas fysiske inngrep. Verken jeg eller eier har hatt mulighet for å fange opp lekkasjen."* Dette står imidlertid til dels noe i motstrid med forutsetningen angitt under *"Terrasse, balkonger, trapper ol"* om at *"Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres"*.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og etter en samlet vurdering av den fremlagte dokumentasjonen har flertallet kommet til at det ikke er sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte kjenne til fukt- og råteskadene. Selv om flertallet ikke ser bort fra at takstmannen burde ha oppdaget forholdet, er det etter praksis ikke tilstrekkelig med alminnelig uaktsomhet for at det skal kunne foreligge identifikasjon med selger etter avhl. § 3-7. Det foreligger derfor heller ikke en mangel på dette grunnlaget.

Mindretallet – Sørli – bemerker:

Mindretallet har under noe tvil kommet til at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Etter mindretallets syn har fuktmerket på taklisten etter all sannsynlighet oppstått før takstmannen var på befaring 8.5.19. Mindretallet viser til at fuktskaden betegnes som *"langvarig"* i skaderapporten, og fuktinntrengningen har trolig startet kort tid etter den ufagmessige monteringen av rekkverket på verandaen. Takstmannen har i tilstandsrapporten hva gjelder *"innvendige overflater"* redegjort for at *"rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater (...) blir kommentert"*. Under punktet *"overflater på innvendig himling"* er nettopp det aktuelle rommet kommentert, hvor det er vist til at det er avdekket *"sprekker i himling under østvendt veranda, årsak ikke kjent"*. Takstmannen har dermed sett over det aktuelle området hvor fuktmerket er. Fuktmerket er riktignok ikke spesielt stort. Når det er sagt står merket i sterk kontrast til den hvite bakgrunnen. Det må også legges til grunn at takstmenn skal ha et trent øye for å avdekke symptomer på avvik og skader, og takstmannen som profesjonell aktør må etter mindretallets syn forstå at et slikt merke skyldes vannutslag fra den bakenforliggende konstruksjonen. Mindretallet har derfor kommet til at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved at han ikke har avdekket og kommentert forholdet. Etter mindretallets syn kan man også gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningen om vannutslaget ikke ble gitt. Selv om det er tale om en eldre konstruksjon hvor sinkbelegget på verandaen har nådd forventet levetid, vil opplysninger som tilsier at det allerede har oppstått fuktskader i konstruksjonen innvirke på avtalen. Mindretallet går ikke nærmere inn på hva som er et rimelig prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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