

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1099

22.11.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuransse HDI, Scor, Newline)

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

Råteskadet altan og vindu – overmalt – selgers kunnskap – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Øygarden kommune oppført i 2003 ble solgt "som den er" for kr 3,555 mill., og overtatt av kjøper den 15.11.20. I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst om "*ingen råte observert*". Samme dag som overtakelsen oppdaget kjøper råteskader på boligens altan. En takstmann konkluderte med at problemet trolig hadde pågått siden byggeåret, og at huset åpenbart hadde blitt malt i løpet av de siste 10 årene. Kjøper henvendte seg til takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten, som avviste kravet "*da overmalt råte er en skjult feil/mangel*". Kjøper reklamerte overfor selskapet og anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdet ikke ble avdekket på visning, samt at takstmannen kun hadde foretatt tilfeldige stikktakinger. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 35 275, herunder utbedringskostnader på kr 33 400, og takstutgifter på kr 1 875.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet altan og vindu, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Øygarden kommune oppført i 2003.

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

Enebolig med stor og solrik tomt beliggende i idylliske og landlige omgivelser.

(...)

STANDARD

(...) Praktisk loftstue, perfekt for barnefamilier. Fra loftstuen er det utgang til balkong på 8,4 kvm. Fra balkongen er det sjøutsikt og her kan solen nytes til langt på kveld.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Tilstandsgrader:

TG:2 er satt på vinduer/dører, renner/nedløp, begge bad og vaskerom.

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

(...)

VEGGKONSTRUKSJON OG UTVENDIGE FASADER

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurdering

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning. Det er foretatt tilfeldige stikktakninger på kledning. Ingen råte observert. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - trekledning en levetid på 40-60 år.

TG: 1

(...)

VINDUER OG DØRER

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vurdering

Vinduer: Isolerglass i trekarmer.

(...)

mrk:

- Skader i hasper på sov 1.
- Sprekk i et glass i loftstue.
- Svellinger i ytterdør på vaskerom.
- Ved befaring var glassene i de øverste vinduene på vaskerom tatt ut. Vinduene og nye glasslister skal monteres før salg.

Det er foretatt tilfeldig stikktakninger på vinduskarmer, ingen råte observert.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: OK, foruten trege vinduer på vaskerom.

TG:2 settes pga. slitasje og overnevnte forhold.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Trevinduer en levetid på 20-60 år.
- Tredører en levetid på 20-40 år.

TG: 2

(...)

TERRASSE, BALKONGER OG UTVENDIGE TRAPPER

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

Vurdering

(...) **Vestvendt altan på 8,4 m² med utgang fra loftstue.**

Trebjelkelag belagt med sarnafil og terrassebord.

Rekkverk av stående/liggende bord og 6" toppbord. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,93 meter.

Det er foretatt tilfeldige stikktakninger på treverk, ingen råte observert.

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2013, og at selger hadde bodd i boligen i 7 år. Selger hadde bl.a. krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til sopp-/råteskader og

utettheter i terrasse/fasade. På spørsmål om utførte arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" og forklart: "Byttet mellom 5 og 10 takstein på hus og garasje. Januar 2015 - vår 2020. Byttet ett terrassebord".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,555 mill. og overtatt av kjøper den 15.11.20.

Kjøper har forklart følgende om hvordan skadene ble oppdaget:

Vi overtok boligen 15. november og flyttet inn samme dagen. Ved en nærmere gjennomgang av vår nye bolig oppdaget vi under maling i overkant på frontpanel/ytterkledning på altanen at det var en del antydning til råte. Det ble oppdaget ved at den fysisk kom borti kanten med føttene og kjente da bevegelse under maling. Vi undersøkte da områdene med stikkprøver og fant at råten var langt fremskredet for store deler av toppen på ytterkledning langs altanen.

Kjøper har fremlagt bilder av skadene. Kjøper reklamerte overfor selger den 16.11.20.

Selger har gitt følgende forklaring i saken:

Kjøper hevder det forekommer mangler ved eiendommen som vi som selger burde ha visst om, men ikke har informert om. Manglene gjelder utvendig råteskade på en vinduslist pluss en finerplate i forkant av altan i 2.etg.

Vi stiller oss uforstående til disse påstandene da vi på ingen måte har holdt tilbake eller gitt feilaktig informasjon om husets tilstand.

Når det gjelder vinduet informerte vi takstmann og megler (denne informasjon skal også kjøper ha fått) om nylige utbedringer av skade annet sted på vinduet. Det ble ikke oppdaget andre skader på vinduet i den forbindelse, hverken av oss eller takstmann.

Råteskade på vinduslist og altan i 2.etg ble oppdaget ved befaring under overtakelse etter påført trykk. Ble ikke et tema videre under befaring, og heller ikke notert ned i overtakelsesprotokoll (...)

(...)

1. Forholdet det reklameres for var ikke kjent for oss på forhånd. Det ble oppdaget av kjøper under overtakelse, det ble ikke ført inn i protokoll, heller ikke et tema videre under overtakelsen. Vi ser på forholdet som mindre betydelig og er overrasket over reklamasjonen som har kommet i etterkant. Vi ser ikke på dette som skjulte mangler ved boligen.

Selger forklarte senere at de hadde pleid å male en vegg i året, og at siste var våren 2020 da de hadde malt siden med inngangspartiet.

Kjøper kontaktet deretter byggmester M., som ga et pristilbud for utbedring på kr 20 000 inkl. mva., og uttalte:

Ved inspeksjon av altan den 01.12.2020, over karnapp stue, ble det avdekket råte og oppløsning av dekkplate kryssfiner i front. Platene er montert med en skjert side opp, som ligger åpent for inntrenging av vann. Potensielt over tid, kan dette med godt vindtrykk, føre vann inn ved bjelkelag og skade vegg/himling. Må utbedres.

Utskiftning av en del plater mellom rekkestøtter. Det vil bli brukt lakkerte forskalingsplater til erstatning. Montering av sinkbeslag over kant av renne og plater utvendig. Tettes også rundt rekkestøtter. Total lengde på rekkverk er 5,8 lm.

Utbedringsarbeidene ble påbegynt i overgangen februar/mars 2021. Byggmester M. avdekket da råteskader i en bjelke bak den råtnete ytterkledningen, og takstmann H. anslo kostnader til kr 8 100 inkl. mva. i rapport av 8.3.21:

SAMMENDRAG

Det er påvist en råteskade i ytre del av altan. Skaden kommer fra en dårlig løsning i overgang mellom altan og kryssfinerplate som er montert for feste for rekkverk til.

(...)

SKADEÅRSAK

Vann har tekt ned i konstruksjon mellom kryssfinerplate og folie som er tekking for altan. Kryssfiner rer svulmet opp og vannskadet. På terrasse er det en kantbjelke som er råteskadet.

(...)

SKADEOMFANG

Ut fra det jeg kan se nå er det råteskade på kantbjelke. Kryssfiner er svulmet opp av vann/ fukt da ned er bruks som ytterkledning og feste for rekkverk.

(...)

FORBEDRINGER

Det må lages til en bedre løsning slik at fuktighet ikke trekker ned i konstruksjon mellom kryssfiner og folie. Det må brukes en utvendig kledning som tåler fuktighet. Det er ved befaring påvist råteskade på ett vindu og fuktskade på bi-inngangsdør, dette må utbedres slik at det ikke oppstår skader i konstruksjonen.

(...)

KONKLUSJON

Det er påvist en råteskade i kantbjelke. Ut fra skadeårsak og slik skaden fremstår ved befaring har jeg vurdert dette til en skade som har utviklet seg over mange år. Antar problem med fukt har pågått siden altan er blitt laget til, antatt i 2003. Ut fra dette har jeg vurdert at råteskaden har hatt en utviklingstid på 15 år eller lengre.

Kjøper har bl.a. forklart at:

Huset har åpenbart vært malt senere enn 10 år tilbake. Noen har derfor malt over den råte etter at den var begynt å utvikle seg. Vi har her kjernen i hele saken om feilinformasjon fra selger til oss som kjøper. Når den råte i kledning og bakenforliggende material som nå er avdekket har utviklet seg over nærmere 10 år må selger ha visst om dette.

Kjøper har forklart at bygningsforsikringen dekket følgeskaden, og at kjøper etter fradrag for egenandel fikk utbetalt kr 4 100.

Kjøper kontaktet deretter takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten. Takstmannen skrev følgende den 6.4.21:

Jeg avviser kravet, da overmalt råte er en skjult feil/mangel.

Som opplyst ble det tatt tilfeldige stikktakninger.

Takstmann H. uttalte i rapport av 17.9.21 at huset fremsto som malt vår/sommeren 2019.

Kjøper har anført at det er gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til at det ble gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet og i tilstandsrapporten, samt at råteskadene allerede eksisterte da de ble overmalt i selgers eiertid. Kjøper mente at uttalelsen fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten måtte forstås som at råteskadene faktisk hadde blitt skjult ved overmaling, og at det senest hadde blitt malt i løpet av de siste to årene.

Kjøper har fremsatt krav om erstatning på kr 35 275, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har prinsipalt anført at forholdet ble akseptert ved uforbeholden overtakelse, subsidiært at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at forholdene ikke ble avdekket i forbindelse med utførte undersøkelser på visning, og at takstmannen kun utførte stikktakninger. Videre ble det ikke gitt uriktige opplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at forholdet var akseptert av kjøper ved en uforbeholden overtakelse, jf. FinKN 2014-514. Sekretariatet kom imidlertid til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til råteskadene. Det forelå dermed heller ingen mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da det er avdekket råteskader på en altan m.m. på en bolig oppført i 2003.

Nemnda bemerker for ordens skyld at den er enig med sekretariatet i at selskapets anførsel om aksept ved uforbeholden overtakelse ikke kan føre frem, og det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet som nemnda tiltrer.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Innledningsvis bemerker nemnda at den slutter seg til sekretariatets redegjørelse for de rettslige utgangspunktene ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelser.

Nemnda legger i likhet med sekretariatet til grunn at råteskader er omfattet av selgers opplysningsplikt. Selger har i egenerklæringsskjemaet som var del av salgsdokumentene, svart benektende på spørsmål om han var kjent med råte og i tilstandsrapporten fremgår det at "*ingen råte (er) observert*". Kjøper har anført at disse forholdene er objektivt uriktige, jf. avhl. § 3-8, men nemnda er ikke enig i dette. Når det gjelder avkryssingen i egenerklæringsskjemaet, følger det av retts- og nemndspraksis at avkryssingen skal forstås som et svar på hva selgeren kjenner til, og ikke som en objektiv opplysning om eiendommens tilstand. Svaret innebærer ikke at det er gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8, såfremt det må legges til grunn at selgeren ikke var kjent med råteskadene. I den foreliggende saken har selgeren benektet kjennskap til råteskadene, og nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger faktisk kjente til disse skadene.

Nemnda kan heller ikke se at takstmannens opplysninger i tilstandsrapporten er objektivt uriktige. Takstmannens formulering må ses som et uttrykk for hva han rent faktisk observerte under befaringen, og er ingen tilsikring eller garanti for at det ikke finnes råte. Så lenge det ikke er sannsynliggjort at takstmannen faktisk var kjent med råteskader, er ikke opplysningen uriktig i avhl. § 3-8's forstand.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om selger eller takstmannen "*måtte kjenne til*" råteskadene:

Hva gjelder selgers manglende kunnskap vil sekretariatet viser til takstmann H.s rapport, hvor det konkluderes med at råteskaden har hatt en utviklingstid på 15 år eller lengre. Vi oppfatter deg som at det er åpenbart at huset har blitt malt i løpet av de seneste 10 årene. Om dette skjedde i selgers eiertid eller ikke, er ukjent for oss. Selger har ikke gitt noen nærmere forklaring på dette punktet, og vi kan ikke uten videre legge til grunn at selgers malearbeider ble utført så tett opptil salget som i ovennevnte FinKN 2016-448 og FinKN 2017-294, hvor kjøper fikk medhold. I FinKN 2016-448 hadde en garasje blitt malt like før salget, og i FinKN 2017-294 hadde selger i løpet av en toårs eiertid fjernet et brystpanel på veggen mot det utette badet, samt tapetsert og spikret nye lister inn i en synbart råteskadet bunnplanke. Så lenge det i nærværende sak fremstår såpass uklart når de aktuelle bygningsdelene sist ble malt, er det vanskelig for oss å konkludere med at selger måtte ha kjent til råteskadene gjennom eventuelle malerarbeider. Vi må for øvrig anta at råteskadene har blitt mer fremskredne med tiden.

Sekretariatet kan heller ikke legge til grunn at skadene var enkle å avdekke rent visuelt. Vi oppfatter at dere gjorde særdeles grundige undersøkelser før kjøpet uten å avdekke skadene, og viser til at skadene først ble avdekket ved at dere kom borti en kant med føttene.

Etter hva vi forstår er heller ikke råteskadene avdekket i den samme listen som selger opplyste å ha utbedret før salget. Det må bemerkes at selgere etter retts- og nemndspraksis ikke har noen undersøkelsesplikt før salg, og selger plikket derfor ikke å undersøke om skaden var mer omfattende enn hva selger var kjent med.

Sekretariatet har derfor kommet til at selgers manglende kunnskap ikke kan betegnes som grovt uaktsom. (...)

Slik saken fremstår for oss kan vi heller ikke legge til grunn at takstmannen opptrådte ansvarsbetingende, jf. avhl. § 3-7. Takstmannen har forklart at han gjorde slike tilfeldige stikktakninger som fulgte av mandatet, og som nevnt oppfatter vi ikke skadene som visuelt synlige.

Vi har derfor kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

Etter sekretariatets vurdering av saken, er det fremlagt en rapport av 17.9.21 fra takstmann H. I rapporten fremholder takstmann H. at på bakgrunn av bilder fra hans befaring av boligen i mars 2021, konkluderes det med at eiendommen *"antas nymalt kort tid etter bygging, og huset fremstår som malt våren/sommeren 2019"*. Selger har videre i e-post til kjøper av 10.9.21 opplyst at de våren 2020 malte veggen med inngangspartiet, at de året før malte sørveggen og at de pleide å male en vegg i året. Slik nemnda ser det, er det på bakgrunn av kjøpers klage til nemnda med vedlegg ikke grunnlag for en annen konklusjon på sakens materielle spørsmål enn hva sekretariatet kom til. Nemnda forstår det slik at ingen av veggene som selger har opplyst å ha malt i 2019 og 2020 er veggen hvor råteskadene er avdekket. Videre hefter det etter nemndas skjønn stor grad av usikkerhet ved takstmannens antakelser om når boligen er malt.

Nemnda kan etter dette ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar 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 Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).