

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-13

11.1.2021

Protector Forsikring ASA

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

165 år gammel bolig – råteskader, taklekkasje og rotter – TG 1 – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En "enebolig/fritidsbolig" i Grimstad oppført i 1850 ble solgt "som den er" for kr 1,74 mill., og overtatt av kjøper den 5.6.15. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen holdt en gjennomgående bra standard, men det ble påpekt noe råte i bunn av kledning. Det ble opplyst at det ble "*for en tid tilbake byttet tak, takrenne, vinduer og kledning*". Høsten 2019 oppdaget kjøper rotter i boligen. Det ble gjort undersøkelser som avdekket at det var store fukt- og råteskader i boligen. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til boligens byggeår, samt opplysninger om råte i salgsdokumentene. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 530 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader, samt rotter/mus, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig/fritidsbolig i Grimstad oppført i 1850.

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

Sjarmerende liten enebolig/fritidsbolig (...).

(...)

STANDARD

Boligen holder en gjennomgående bra standard både utvendig og innvendig. I følge takstmann er helhetsinntrykket meget bra med tanke på byggeår.

I 2012 ble gulv, vegger og tak malt i stue/spisestue, kjøkken, gang og trapp opp til 2. etasje av nåværende eier. Eiendommen har tidligere blitt restaurert på 90-tallet (iflg. tidligere prospekt)

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Boligen er ifølge riksantikvaren bevaringsverdig og fredet, hvilket medfører en noe begrenset råderett og vedlikeholdsplikt.

Noe råte er registrert i bunnen av kledning. Kledning kan med fordel overflate behandles da den er i ferd med å sprekke enkelte steder.

I boligsalgsrapporten var det opplyst:

I følge informasjon fra Norges eiendommer er boligen oppført mellom 1800-1899. Da det ikke er noen forskrifter som kan legges til grunn som referansenivå, er det i rapporten lagt til grunn hva som kan forventes av en bolig fra dette tidsrommet.

(...)

Det ble for en tid tilbake byttet tak, takrenne, vinduer og kledning.

Helhetsinntrykket må sies å være meget bra med tanke på byggeår.

Maling utvendig og bytting av noen kledningsbord må tas med i betraktning av potensielle kjøpere.

Om "*veggkonstruksjon og utvendige fasader*" var det opplyst (TG 1):

Vegger er oppført i tre. Utvendig er boligen kledd med stående tømmermannspanel som er malt. Skjevheter og ujevnheter som forventet med tanke på alder.

Det var videre opplyst under "*veggkonstruksjon og utvendige fasader*" (TG 2):

Det ble registrert noe råde enkelte steder i bunne av kledningen. På kjøkken vinduet mot bakhagen ble det registrert noe råde på vannbord.

Kledning kan med fordel overflatebehandles da den er i ferd med å sprekke enkelte steder.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "*nei*" på spørsmål om selger kjente til "*om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje*". Det var også svart "*nei*" på spørsmål om selger kjente til om det "*er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur og lignende*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 740 000 ved kjøpekontrakt datert 12.5.15, og overtatt av kjøper den 5.6.15.

Høsten 2019 oppdaget kjøper rotter i boligen. Det ble gjort undersøkelser som avdekket at det var store fukt- og råteskader i boligen.

Kjøper engasjerte GT. AS til å undersøke forholdene. Det hitsettes fra e-post datert 9.12.19:

Vi ble kontaktet av Skadedyr kontrolløren med forespørsel om vi kunne se på en jobb der det var problem med rotter og mus. Vi fikk da forklart at det var snakk om å tette noen hull for å bekjempe problemet. Vi kom da i kontakt med kunden og så videre på saken.

Vi var på befaring og fant hull i grunnmur og hull under kledning som vi ble enige om og utbedre. Vi måtte da demontere en del av kledningen for å komme til.

Da huset er bebodd ble det ønsket at dette måtte gjøres raskt for at det skulle gå an å bo og sove der videre. Da vi demonterte ble det oppdaget mangel på god lufting og myr råde på kledning og bæresystem. Da vi nå er i høst mnd. Hiver vi oss rundt etter avtale for å se mere på hva som er under kledning. Vi åpner først bakvegg og finner store råtepartier der bæresystem ikke lengre står på grunnmur. Det blir også lett å se at dyr har kost seg i veggen. Videre rundt på neste vegg er det ikke bedre. Her er det helt åpent inn fra et stort krater under plenen/platting. Der er også stort råde problem på gammelt laftet reisverk og tendenser til at det er gnagd bort isolasjon og tre.

Da ikke noe av dette kunne sees med kledning på ble dette en stor jobb som måtte gjøres med en gang grunnet tiden på året. Beboeren har måtte reise bort i noen perioder grunnet kulde og arbeid.

Det er dokumentert med bilder heie tiden og dette legges med.

Da dette er et hus som er vernet har vi holdt kontakt med Fylket for opparbeidelse etter deres ønsker. De ønsket også dette fikset raskt så ikke det ble mere skader på bygget.

GT. AS anslo først samlede utbedringskostnader på kr 250 000 inkl. mva. I e-post av 17.12.19 fremgikk:

Vi startet for fullt i dag i (boligen) med tømmerveggen. Det viser seg nå etter vi har revet av alt kledning og startet med veggen at den er verre en vi hadde trodd. Vi har jo tatt høyde for at vi måtte bytte de nederste stukkene, og litt rensing av andre stokker. Nå ser vi at veggen er mye dårligere en vi hadde tatt høyde for i prisoverslaget (...).

Selskapet opplyste følgende om selgers forklaring i brev datert 19.12.19:

Selger opplyser til selskapet om at hun ikke har hatt kjennskap eller mistanke til forholdet, foruten det som er opplyst i boligsalgsrapporten. Selger vet ikke når kledningen ble byttet, eller av hvem.

Takstmann H. ble engasjert av kjøper til å besiktige forholdene og utarbeide rapport. Det hitsettes fra rapporten datert 3.2.20:

Nåværende eier engasjerte GT. AS høsten 2019 for å utbedre utettheter i fasaden, som ga innpass for mus/rotter. Det var registrert aktivitet fra rotter/mus på eiendommen. Huseier engasjerte GT. for å tette tilkomstmuligheter for skadedyr. I forbindelse med utbedring fjernet GT. trappen mellom hagenivåene, som lå langs husveggen. Da ble det registrert at det ikke var noen bunnsvill i bunnen av veggen og manglende bærepunkter. GT. så det som nødvendig å fjerne kledningen langs skråvegg (ved trappen) for å komme til utbedring. Etter å ha fjernet kledning oppdages det større råteskader i tømmervegg på gavl vest. Kledningen ble fjernet langs gavivegg vest. som et nødvendig tiltak for å utbedre råteskader. Videre ble det registrert et hulrom under muren, på langvegg nord. Muren sto ikke opplagret på stabile masser, men hadde hulrom under. Dette kan ha sammenheng med utgraving av parkeringsanlegg under boligen, ifølge GT. Dette syntes også jeg kunne se - og høres sannsynlig ut.

Som følge av alle disse observasjonene så GT. seg nødt til å utføre arbeider som var av et mye større omfang enn tiltenkt, for å kunne levere fra seg et produkt som samsvarte med normalt, god håndverkssikk.

(...)

Skadeårsak:

- Råteskader og husbukkskader i veggkonstruksjon. Gamle skader. Har trolig kommet som følge av utettheter i fasade og manglende lufting. Fukt har blitt stående i konstruksjon pga manglende avrenningsmulighet, da kledning var montert rett på papp, - direkte på tømmer. Gavlveggen var helt lealøs - og kunne dyttes inn på midten på grunn av manglende vedheft mellom stokker.

- Manglende fundamentering av mur. Antar at dette kan ha sammenheng med tidligere utgraving av parkeringskjeller, utført i regi av tilstøtende hotell. Masser under muren har sklidd ut. Muren sto dels uten understøtte.

- Manglende bæring: Antar feilaktig utførelse ved byggeår av tilbygg samt at deler av bunnsviller hadde råtnet bort.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 332 654.

Det ble også fremlagt en rapport fra håndverker B.:

Sist veggen ble skiftet, ble det benyttet forhudningspapp som vindtett, byggsaum til å feste spikerslag med, og til å tette hull og ujevnheter i muren. Dette har forverret tilstanden til veggen en del, men mye av råteskadene er nok eldre skader.

(...)

Takvinkel høyre side (mot torvet) er ca 34 grader, mens takvinkel venstre side er ca 27 grader. Venstre side har blitt hevet med 2 små rundstokker, den opprinnelige åsen er kuttet jamt med vegg, mulig det er gjort i forbindelse med flytting/montering av huset(?).

Dette fører til at laftet gavlvegg ikke passer inn, og ikke blir låst. Store skader på gavivegg, helt løs. Vindusåpninger har vært kuttet en gang, mangler beiteskier. Tyngde fra taket hviler på innvendig panel, ikke på laft.

(...)

Muren blir renska for byggsaum og jord, plukka ned og murt opp igjen. Hensikten er å binde den bedre sammen, og for å tette mot rotter og mus. Til venstre på bilde gikk bunnstokk og kledning ned i jorda, her blir muren hevet med ca 12 cm for å få mere avstand til bakken.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 330 000. Det ble etter dette utført arbeider for kr 440 000, men enkelte av arbeidene hadde ikke noe med mangelssaken å gjøre.

Kjøper reklamerte også over en taklekkasje. Det ble fremlagt pristilbud på takomlegging fra GT. AS datert 16.10.20 på kr 94 041 inkl. mva. Utbedringskostnaden gjaldt kun den ene siden av taket, da den andre siden ikke var åpnet ennå. Kjøper fremla i tillegg en rekke fakturaer og kontoutskrifter.

Kjøper har anført at det foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. For det første var kledningen gitt tilstandsgrad (TG) 1, og det var nyere kledning. Det var videre opplyst at boligen holdt en gjennomgående god standard. Dette ga kjøper høye forventninger. Den nye kledningen var montert direkte på papp og på tømmer, videre manglet det fundamentering, som sannsynligvis skyldtes etablering av parkeringskjeller. Bæringen var også kraftig svekket, hvilket var en alvorlig mangel. Det var også skader etter både rotter og husbukk.

Selskapet har anført at forholdet hadde oppstått etter kjøpers overtakelse. Det fremsto som overveiende sannsynlig at rotteskadene hadde oppstått etter risikoovergangen. Det forelå uansett ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., som en følge av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., da det var gitt risikoopplysninger i salgsdokumentene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er lagt til grunn at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt, og i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Det fremgikk av salgsdokumentene at det var avdekket råte enkelte steder i bunnen av kledningen, og at denne var i ferd med å sprekke opp enkelte steder.

Forhold som kjøper har blitt opplyst om ved salget, kan vanskelig sies å være upåregnelige avvik. Dette gjelder selv om mangelen senere viser seg å være av et større omfang enn først forventet. Det vises i den sammenheng til FinKN 2013-167 hvor nemnda uttalte:

Salgsdokumentasjonen inneholder klare og tydelige opplysninger om setninger og skjevheter (retningsavvik) i boligen. Selv om de setninger og skjevheter som nå er avdekket, skulle være mer omfattende og alvorlige enn kjøperne regnet med før kjøpet, finner nemnda det klart at kjøperne har overtatt risikoen for disse gjennom de opplysningene som de fikk før kjøpet.

I FinKN 2013-463 uttalte nemnda:

En kjøper vil langt på vei overta risikoen for forhold som står i sammenheng med en negativ salgsopplysning, slik at forholdet ikke kan gjøres gjeldende som mangel (...).

Det vises også til nemndas uttalelse i FinKN 2020-343. Dette var en bolig med byggeår 1887 og hvor det var reklamert over råteskader og skadedyr. Nemnda uttalte:

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.

Kjøper har også i vår sak avdekket rotter og rotteskader. Slik sekretariatet forstår det, utgjør rotteskadene et begrenset omfang av det totale skadebildet. Kjøper har anført at kledningen ikke var fra byggeåret, men fra nyere tid. Slik sekretariatet forstår det, er det imidlertid usikkerhet knyttet til når kledningen sist ble skiftet.

I denne saken er vi av den oppfatning at usikkerhet rundt kledningens alder, sammenholdt med opplysningene gitt ved salget, innebærer at kjøper langt på vei har overtatt risikoen for årsak og omfang av problemet. Forholdet utgjør etter vårt syn følgelig ikke et tilstrekkelig kvalitativt avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har for sin del vært mer i tvil. Nemnda legger til grunn at utbedringskostnadene for fukt- og råteskader er kr 440 000. Det er i tillegg av dekket en taklekkasje, der prisen for utbedring er angitt til kr 94 040. De samlede utbedringskostnadene er således meget høye, salgssummen tatt i betraktning, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret er åpenbart oppfylt.

Det sentrale spørsmålet blir om det ble gitt slike risikopplysninger at kostnaden ikke kan betegnes som et markant avvik fra det påregnelige. Nemnda er enig i de gitte risikopplysningene som sekretariatet har vist til, men viser samtidig til at både takkonstruksjonen og taktekingen ble gitt TG 1. Også kledningen ble gitt TG 1, og opplysningen i egenerklæringsskjemaet om at *"Det ble for en tid tilbake byttet tak, takrenne, vinduer og kledning"* gir en klar forventning om at disse bestanddelene var nyere og i rimelig god forfatning.

Nemnda mener videre det må legges adskillig vekt på at tilstandsrapporten under sin konklusjon viser til *"gjennomgående bra standard"* og at *"helhetsinntrykket må sies å være meget bra med tanke på byggeår"*. I det hele tatt er det vanskelig å ikke lese tilstandsrapporten som relativt optimistisk og positiv til tross for at boligen ble bygd i 1850. Etter nemndas oppfatning må dette også være styrende for kjøpers forventning. Takstmannen er nærmest til å vurdere betydningen av byggeåret, og kjøpers forventning kan neppe settes lavere når tilstandsrapporten er såpass tydelig på dette punktet. Etter en samlet vurdering har nemnda, riktignok under noe tvil, kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret også må anses oppfylt. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, må det tas utgangspunkt i at det ble opplyst om råte enkelte steder i boligen, samt sprukket kledning. Dette må holdes utenfor prisavslaget. Videre må det gjøres et betydelig fradrag for den standardheving som utbedringene vil medføre. Nemnda finner at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 200 000. Forsinkelsesrente er krevd og blir også å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant), og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).