

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-165

22.2.2021

**AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)**

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

61 år gammel bolig – fukt- og råteskader – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Alver kommune oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 2,47 mill., og overtatt av kjøper den 8.1.16. Ved salget ble det opplyst at boligen var *"en del rehabilitert og oppusset i løpet av ulike tidsperioder siden boligen ble bygget"*. Det ble også opplyst om bl.a. mit i takkonstruksjonen, mus i kjeller, en tidligere lekkasje, fukt på gulv og vegger i kjeller, og råteskader på kledning. Etter overtakelsen ble det bl.a. avdekket betydelige fukt- og råteskader i boligen. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, og viste bl.a. til at boligens tekniske verdi var kr 1,5 mill. lavere som en følge av skadene. Selskapet anførte at kravet var bortfalt som en følge av passivitet, og at det uansett ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 500 000.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers boligselgerforsikringsselskap som en følge av fukt- og råteskader, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Alver kommune oppført i 1954.

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

#### STANDARD

Boligen er av eldre årgang, men har en viss sjel og sjarme.

Boligen er en del rehabilitert og oppusset i løpet ulike tidsperioder siden boligen ble bygget.

For ytterligere informasjon henvises til bildepresentasjon, der nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter fremkommer, samt vedlagte takst og selgers egenerklæringsskjema.

(...)

#### VEDLIKEHOLD/TILSTAND

Boligen er i bra stand tatt eiendommens alder i betraktning. Men har behov for vedlikehold og oppgradering.

I verdi- og lånetaksten var det opplyst:

Bra standard, det er behov for oppgraderinger og vedlikehold

(...)

Drenering

Selvdrenerende masser mot grunnmur og under bygning.

Fukt på gulv og vegger i kjeller, synlig fjell i kjelleren.

(...)

Takkonstruksjoner

Saltak konstruksjon av tresperrer og sutaksbord.

Litt mit i trekonstruksjonen, inspisert fra takluke.

(...)

Utvendige overflater

Liggende kledning, det er ein del råteskader på kledningen.

(...)

Overflater på innvendige vegger

På vegger er det tapet, malte plater, panelplater.

Bad i 2. etasje må rehabiliteres, generelt eldre og slitte overflater.

Det opplyses at det har vært en lekkasje over skyvedøren i stue i 1. etasje.

Verditaksten anslo boligens tekniske verdi til kr 1 710 000, etter et fradrag på kr 1 500 000 for elde, slitasje, etc. Eiendommens markedsverdi ble vurdert til kr 2 500 000.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "ja" på spørsmål om det "*er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere*". Det var også gitt følgende tilleggsopplysning:

Fukt i kjeller

Det var også svart "ja" på spørsmål om det "*er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur eller lignende*". Det var gitt følgende tilleggskommentar:

Mus i kjeller av og til.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,57 mill., men på grunn av avvik ved tomtearealet ble kjøpesummen nedjustert til kr 2,47 mill. Kjøpekontrakt ble signert 22.11.15, og eiendommen ble overtatt av kjøper den 8.1.16.

Kjøper har forklart at de hadde til formål å leie ut huset, og 1.4.16 flyttet leietakere inn i boligen. I forbindelse med at stuen skulle tapetseres, ble gammel tapet fjernet. Det ble da avdekket fukt i veggplatene, samt betydelige råteskader i veggene.

Kjøper reklamerte til selskapet den 27.5.16. Kostnader knyttet til skader etter mus og rotter ble holdt utenfor, da det viste seg å være dekningsmuligheter under selgers bygningsforsikring.

Kjøper innhentet en ny verdi- og lånetakst for boligen. Det fremkom av taksten at boligen generelt var i svært dårlig stand, og den tekniske verdien på boligen ble anslått til kr 235 000. Det hitsettes fra rapporten datert 14.6.16:

Boligen er i svært dårlig stand. En bør undersøke nærmere om det er forsvarlig å rehabilitere boligen, med tanke på de store kostnadene som vil påløpe.

(...)

Yttervegger er oppført i tømmer. Utvendig kledd med liggende tre kledning. Er i svært dårlig stand.

(...)

Saltakkonstruksjon som er oppført med sperr laget på plassen. Tekket med glasert takstein. Det mangler feder på taket, det gjør at taket ikke er forsvarlig luftet. Renner og nedløp i plast. Vedlikehold må påregnes.

Kjøper innhentet en skaderapport fra T. AS datert 30.1.17:

Boligen ble kjøpt i mai 2015 og overtatt i februar 2016. I forbindelse med maling innvendig ble det oppdaget fukt i yttervegg når tapet ble fjernet. Riving i dette området førte til avdekking av omfattende råteskader og fuktskader i hovedetasje og 2. etasje.

I forbindelse med bytting av sikringsskap ble det funnet 6 stk rottebol. Selve bolene var fjernet fra konstruksjoner, men var oppbevart i søppelsekk for besiktigelse. Når det skulle monteres varmepumpe ble det påvist flere rottebol i kjellerhimling. I stuegulv var det omfattende rotteangrep. Dette ble dokumentert av oss under selve rivingen. Lik ble funnet. Bilder vedlegges.

Videre i byggeprosess ble det oppdaget forhold som eier mener ikke er tilstrekkelig belyst i salgsprosessen. Disse punktene er medtatt i rapport.

(...)

Yttervegg i stue er utvendig revet til stenderverk. Bunnsvill med råte avdekket. Feilmontert skyvedør fra 1986. Innvendig er overflater revet.

Over stue i 2. etg er kledning og vindtetting revet, råteskader avdekket. Tilsvarende i 1. etg.

For å utbedre skaden med råte og lekkasjer anser vi riving av yttervegg i begge etasjer som nødvendig. Råteskadete materialer fjernes og nytt treverk monteres. Bunnsvill byttes i skadet areal. Dette utløser også innvendige arbeider i 2. etg på begge soverommene og stue, samt i stue i 1. etg.

Råteskader er så omfattende at de svekker konstruksjoner vesentlig.

Vinduer er også råteskadet, og har sannsynlig medvirket til skadene.

(...)

På yttertaket (1970-1980) påvises det råteskader i takbjelker. Ved inspeksjon av taket fra utside ser man at det ikke er lagt feder på deler av taket. Det betyr at lekter ligger og stenger for vann som kommer gjennom takstein, og kondensvann som kommer på papp. Forholdet er ikke i tråd med normal oppbygging på tak. Yttertaket er ca 65m<sup>2</sup> på hver side, altså ca 130m<sup>2</sup> samlet. Det er kun på 1 side vi har påvist at det mangler feder, men på begge sider er det påvist omfattende råte i takbjelker.

Råteskader er kun synlige etter at kistebord er fjernet.

For å utbedre råteskader på 5 sperr på forside må det opp stilas da her er 2 etasjers høyde. Kistebord fjernes i hele lengden, sperr byttes og ny kiste monteres og males.

Tilsvarende på baksiden av huset ved 6 stk sperr.

Sprekk i pipe. Det er noen riss/ små sprekker i pipe. Slik vi vurderer dette er disse kommet av elde. Det har også vært grunnarbeider på utsiden av huset, som kan ha bidratt til forholdet. På eldre teglpiper anbefaler vi på generelt grunnlag at disse fores med nytt innerrør. Dette har en kostnad på anslagsvis kr 3 000/meter inklusiv alt.

(...)

Det er i takst tydelig at her er behov for oppgraderinger. Bilder i prospekt viser også at boligen er utidsmessig. Råteskadet kledning er beskrevet i verditakst, likeså er det at her hatt vært utfordringer med mus. Det er dog ikke opplyst om omfattende råteskader i bærende konstruksjoner. Heller ikke feil i takkonstruksjon er kommentert.

(...)

Utfra kjent salgsdokumentasjon finner vi ikke beskrevet at det er omfattende fukt- og råteskader i konstruksjoner. Heller ikke feilkonstruksjon eller råte i yttertaket er kommentert. Råte i kledning er kommentert.

Utbedringskostnadene for fukt- og råteskadene ble angitt til kr 352 938 inkl. mva.

Kjøper fremsatte krav mot selskapet den 20.10.17.

Selskapet varslet kjøper den 3.1.20 om at selskapet ville påberope seg foreldelse av kravet, men tidligst 6 måneder fra brevets dato.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 26.6.20.

**Kjøper** har anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste i hovedsak til at det var avdekket omfattende fukt- og råteskader i bærende konstruksjoner, i tillegg til feilkonstruksjon og råte i yttertaket. Det hadde også i ettertid vist seg å være mangler ved septikanlegget.

Kjøper har fremsatt krav om forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 1 500 000.

**Selskapet** har i hovedsak anført at kjøpers krav hadde falt bort som en følge av passivitet. I alle tilfeller utgjorde ikke de påberopte forholdene et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til boligens alder, bildene i salgsoppgaven, og opplysningene som ble gitt ved salget.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper oppdaget etter overtakelsen fukt og råteskader i bærende konstruksjoner samt forekomst av skadedyr i en bolig fra 1954. Det er anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Innledningsvis bemerker nemnda at det også er anført avvik ved septik-systemet, men slik saken er forelagt nemnda er ikke dette forholdet nærmere dokumentert, og nemnda tar ikke stilling til dette forholdet.

Nemnda finner at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør omkring kr 353 000, og dette anslaget legges til grunn. Det er for øvrig anført at det foreligger en differanse mellom bygningens reelle tekniske verdi og den tekniske verdi kjøper hadde grunn til å anta på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved kjøpet, på kr 1,5 millioner.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, bemerker nemnda at boligen er oppført i 1954. Den var følgelig 61 år på kjøpstidspunktet. Det var i salgsdokumentasjonen ikke opplyst om oppgraderinger ut over at det i salgsprospektet sto at *"boligen er en del rehabilitert og oppusset i løpet ulike tidsperioder siden boligen ble bygget"*, slik at de bærende konstruksjoner og bygningsdelene for øvrig måtte i hovedsak forventes å være fra byggeåret. Det fremgår av reklamasjonsrapporten som er fremlagt av kjøper at flere av bygningsdelene har oppnådd forventet levetid. I verdi- og lånetaksten som var utarbeidet i forbindelse med salget, var det opplyst at boligen har en bra standard, men at det er behov for oppgraderinger og vedlikehold. Det var for øvrig i taksten gitt flere risikoopplysninger om blant annet fukt i gulv og vegger i kjeller, en del råteskader på den utvendige kledningen samt mit i trekonstruksjonen på taket. Videre var det opplyst om at vinduer var dels fra byggeår og dels fra 1975-1985, samt at det hadde vært en lekkasje over skyvedøren i stuen i 1. etasje. Det var gjort et fradrag i boligens tekniske verdi på kr 1,5 millioner, som er et betydelig fradrag (47 % av den tekniske verdien). I egenerklæringsskjemaet hadde selger blant annet opplyst om at det var fukt i kjelleren samt at det var mus i kjelleren av og til.

Nemnda bemerker at selv om boligen har fukt- og råteskader i et større område av boligens bærende konstruksjoner enn hva kjøper regnet med, som medfører at utbedring er kostnadskrevende og omfattende, har nemnda etter en samlet vurdering kommet til at eiendommen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Det er i vurderingen særlig sett hen til boligens alder, samt at det ut fra opplysningene som var gitt forelå et klart påregnelig utbedrings- og oppgraderingsbehov. Nemnda finner i vurderingen ikke å kunne tillegge verdi- og lånetaksten som er utarbeidet etter at skadene er avdekket nevneverdig vekt. Nemnda bemerker at det er de åpenbare og utvilsomme misforhold avhl. § 3-9 andre punktum

skal beskytte mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt utvilsomt misforhold i denne saken. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner etter dette ikke grunn til å ta stilling til om kravet er tapt grunnet passivitet.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).*