

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-250

17.3.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

53 år gammel bolig – råteskadet bunnsvill – fullmektigsalg – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Øyer kommune fra 1964 ble solgt "som den er" for kr 2,43 mill., og overtatt av kjøper 12.7.17. Boligen ble i tilstandsrapporten omtalt som normalt vedlikeholdt, utvendig som innvendig. Boligen ble solgt ved fullmektig som hadde begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. To år etter overtakelsen avdekket kjøper råteskadet bunnsvill på den ene gavlveggen som en følge av en konstruksjonsfeil ved betongbalkong. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var tale om en eldre bolig solgt ved fullmektig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 159 125, og takstutgifter kr 16 630.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet bunnsvill, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Øyer kommune oppført i 1964.

I salgsprospektet fremgikk bl.a. følgende om boligen:

Velholdt, familievennlig enebolig med 5 soverom, 2 stuer og 2 bad. Dobbeltgarasje, flott utsikt og solrikt.

I tilstandsrapportens konklusjon fremgikk følgende:

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, utvendig som innvendig. Det ble ved befaringen på kaldtloft ikke observert fuktmerker i undertak eller andre avvik og loft fremsto som tørt ved befaringen. Utvendig kledning fremstår som normalt godt vedlikeholdt, antatt med nyere overflatebehandling. Vinduer fremstår med normalt vedlikehold, dog må utskifting av noen vinduer påregnes over tid. Det ble ved befaringen ikke påvist punkterte vinduer. Kjeller med noe utforede og kledde vegger, dette er en risikokonstruksjon mht fukt, dog ble det ikke påvist noe fukt utover det normale, dog ble det ved befaringen påvist sprekkdannelser i grunnmur mot gårdsplass mot gårdsplass, dette har i følge opplysninger vært stabilt etter drenering og masseutskifting på gårdsplass. Boligen fremstår ellers med normalt vedlikehold, utvendig som innvendig. På generelt grunnlag anbefales det alltid at kjøper har med seg en bygningskyndig på visning. Eiendommen er i normalt god stand og normalt vedlikeholdt. Det bemerkes at det var vanskelig for takstmannen å finne spesifikke feil på boligen. Feil som er avdekket anses av mindre betydning, dog bør det hensyntas alder på bygningsdeler, overflater og innredninger samt tidligere bruk av eiendommen. Boligen kan trygt omsettes.

Grunnmur ble vurdert til TG 1, men takstmannen bemerket noe sprekkdannelse. Drenering ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. at det ikke var synlig fuktsikring av grunnmur. Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 1, og det ble ikke påvist råte eller fuktskader i ytterpanel. Antatt nyere overflatebehandling. Terrasse, balkonger og utvendige trapper ble gitt TG 1, og takstmannen bemerket at disse anses å fungere som tiltenkt. På befaringen ble det påvist noe løs skifer på balkonggulv.

Eiendommen ble solgt ved fullmektig, og i egenerklæringsskjemaet fremgikk det at fullmektigen ikke hadde bebodd eiendommen siden 1978, og derfor hadde begrenset kunnskap om eiendommens tilstand.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,43 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.6.17, og overtatt av kjøper den 12.7.17.

I forbindelse med vedlikehold av balkongen den 23.7.19, oppdaget kjøper at bunnsvillan var rått. Kjøper reklamerte til selskapet den 29.7.19.

Kjøper innhentet befæringsrapport fra takstmann R. i november 2019, revidert 10.8.20. Fra rapporten hitsettes bl.a.:

Påberopte forhold

Råteskaden blir oppdaget 23.07.2019 ved at kjøper skulle utføre vedlikehold på balkong med påsatt skifer. Planlagt vedlikehold var pussing av mur på balkong og grunnmur. Kjøper oppdager da at bunnsvill er råteskadet og åpner konstruksjonen for sjekk av omfang. Bunnsvill kan da fjernes med fingrene.

Vurdering/skadeårsak

Kjøper forteller at før riving lå det et metallbeslag knekt bak utvendig kledning og ut på skiferheller i hele betongbalkongens lengde.

På befæringsdagen er deler av ytterkledning revet og stenderverk blottlagt. Det er ikke tegn til noe membran eller tekking mellom skifer og betongplate som skulle vært ført opp på reisverk for å beskytte bunnsvill mot fuktighet. Betong og skifer er ikke tette sjikt men suger vann. Samtidig er betongbalkongen støpt ca 5 cm høyere enn murkrone på huset slik at ved nedbør og snøsmelting har vannet rent innunder blekket og fuktet opp bunnsvill over mange år. Byggforsk har ingen forhåndsdokumenterte løsninger på hvordan støp mot treverk skulle utføres i 1964. Råten kan plukkes med fingrene og alder er vurdert til minst 20-30 år.

Levetidsbetraktninger

Bygningsdelen har utlevd deler av normal levetid.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 159 125 i henhold til revidert kalkyle av 30.10.20.

Kjøper har i hovedsak anført at råteskadet bunnsvill medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper anførte at råteskadene skyldtes feilkonstruksjon av betongbalkong, og at levetidsbetraktninger derfor ikke var avgjørende. Kjøper viste bl.a. til FKN 2009-347 og FinKN 2019-271.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 159 125, takstutgifter med kr 16 630, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at det var tale om en eldre bolig fra 1964 solgt ved fullmektig, samt at bygningsdelen ifølge kjøpers takstmann hadde utlevd deler av normal levetid, slik at reparasjon og utskiftning av ødelagte deler måtte anses som påregnelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom etter en konkret helhetsvurdering til at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet la bl.a. vekt på boligens alder og at boligen ble solgt ved fullmektig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet råteskadet bunnsvill ved en bolig fra 1964. Boligen var solgt ved fullmektig.

Kjøper har opplyst at utbedringskostnadene utgjør kr 159 125, som utgjør 6,55 % av boligens kjøpesum. Nemnda legger på denne bakgrunn til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative element og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, siteres fra sekretariatets vurdering:

Boligen er oppført i 1964 og var således 55 år gammel da råteskaden ble oppdaget. Boligens alder er et sentralt moment ved vesentlighetsvurderingen, ettersom feil ved eiendommen er mer påregnelig jo eldre den blir. Ved kjøp av en eldre bolig, er det i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper aksepterer en større risiko for ukjente forhold.

Boligen ble videre solgt ved fullmektig, og det ble opplyst at fullmektigen hadde begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Nemndspraksis har også lagt til grunn at kjøper ved fullmektigsalg må anses å ha akseptert en større risiko for skjulte feil og mangler. Se bl.a. FinKN 2016-086 og FinKN 2017-329. I sistnevnte avgjørelse uttalte nemnda:

Det forhold at boligen selges ved fullmektig, innebærer etter nemndas skjønn at det foreligger en større risiko for skjulte feil og mangler, og dette er en risiko kjøper har akseptert ved å kjøpe boligen "som den er".

Kjøper har reklamert på råteskader på bunnsvill på gavlvegg. Det fremgår av kjøpers takstrapport at skadeårsaken er manglende tettesjikt mot bunnsvill i kombinasjon med at betongbalkong har en uheldig konstruksjon. Kjøpers takstmann påpeker i sin rapport at ikke forelå pre-aksepterte løsninger fra Byggforsk for hvordan støp mot treverk skulle utføres i 1964. Det fremgår videre av kjøpers takstrapport at bygningsdelen har utlevd deler av normal levetid. Det er således ikke helt upåregnelig med reparasjon og utskiftning, selv om dette i utgangspunktet er en bygningsdel med lang levetid.

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 sekretariatet finner ikke at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Dette særlig sett hen til boligens alder og at boligen er solgt ved fullmektig.

Sekretariatet har på denne bakgrunn kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn. Kjøper har i klagen til nemnda bl.a. vist til FKN 2009-347 og FinKN 2019-271, som anføres å tale for at det foreligger en vesentlig mangel i den foreliggende saken. Nemnda kan ikke se at disse avgjørelsene fullt ut er sammenlignbare med den saken nemnda nå har til vurdering. Det vises til at boligen i 2009-avgjørelsen var oppført i 1969, og den var følgelig på tidspunktet for nemndas vurdering av saken omkring 13 år yngre enn boligen i den foreliggende saken. Boligen omhandlet i 2009-avgjørelsen var heller ikke solgt ved fullmektig. Hva gjelder boligen i 2019-avgjørelsen, var den oppført i 1995 og av vesentlig nyere dato enn boligen i denne saken.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).