

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-639

29.6.2021

Protector Forsikring ASA

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

Bolig fra 1850, nyere påbygg – råteskadet konstruksjon – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bamble kommune oppført i 1850, og senere påbygd i 2008, ble solgt "som den er" for kr 7 520 000 ved kjøpekontrakt datert 11.5.18. Ved salget ble det opplyst at det ikke var tegn til skader eller andre mangler på kledningen på hovedhuset. Kjøper reklamerte i mai 2020 etter å ha avdekket råteskader på den opprinnelige delen av boligen, bl.a. på bunnstokker, bindingsverk og tømmerlaft. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at selger ikke kjente til skadene, samt at forholdene ikke utgjorde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 397 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Bamble kommune oppført i 1850, og var påbygd med ny del i 2008.

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

Skipperhuset ble renovert og påbygget i 2008 til en fullverdig enebolig og fremstår som meget gjennomført, delikat og særdeles innbydende. Nåværende eier har lagt stor vekt på å bevare den sjarmerende tidsriktige stilen fra 1850-tallet med gjennomførte, stilsikre materialvalg og farger på innredninger og overflater. Det moderne tilbygget viderefører skipperhusets maritime uttrykk. Boligen har moderne og tidsriktige kvaliteter og er vesentlig påkostet 2015-2018. Det er i 2018 skiftet 13 nye vinduer på eldre hovedhus, sidehengslede koblingsvinduer med hasper og ekte sprosser.

Boligen skrapet og malt to strøk utendørs i 2015, og i all hovedsak innendørs i 2017. Terrassen er oljet og beistet i 2017.

Det ble i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra takstmann S. som befarte boligen den 8.8.17. I rapporten fremgikk følgende om "*Veggkonstruksjon og utvendige fasader*":

Beskrivelse

Hovedhus: Den opprinnelige delen av bygningen antas som følge av normal byggeskikk for tiden til å være oppført i laftet tømmer, utvendig kledd med 2 lag ytterkledning, innvendig platekledd og panelt.

Konstruksjoner ble ikke åpnet eller kontrollert. Dagens ytterkledning er av eldre utgave, med unntak av panel mot syd, som er skiftet i nyere tid. Montert utenpå original kledning fra byggetiden.

Tilbygg: Ny "låvepanel."

Vurdering

Hovedhus: Kledningen fremstår som velholdt over tid, uten tegn til skader eller andre mangler, utover normal værslitasje/elde. Eldste kledning på hovedhus er hard i overflaten, men er tidligere satt inn med linolje og vil på bakgrunn av dette flasse noe og vil ha et hyppigere vedlikehold. (TG 2)

Tilbygg: God tykkelse som fremstår hel og er regelmessig vedlikeholdt. (TG 1)

I tilstandsrapporten fremgikk det videre at drenering på hovedhus kun var naturlig drenering i terreng (TG 3), og at det var registrert fukt i grunnmur/gulv mot grunn.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2012. På spørsmål om kjennskap til råteskader, svarte selger "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 520 000 ved kjøpekontrakt datert 11.5.18. Overtakelsen var avtalt til den 29.6.18.

Kjøper reklamerte overfor selger i mai 2020 etter å ha avdekket råttene fasadekledning. Det ble innhentet skaderapport utarbeidet av firma B. datert 10.9.20. Ifølge skaderapporten var det i all hovedsak skader i bunnstokker samt i bindingsverk i yttervegg mot syd på bolig fra 1850. Skadene skyldtes alder i kombinasjon med eldre byggeskikk. Det ble også registrert forhøyede fuktverdier i krypkjeller. Fukten skyldtes boligens beliggenhet i sterkt skrånende terreng i kombinasjon med stedvis motfall rundt grunnmur, samt eldre byggeskikk. Det ble i rapporten påpekt at råteskadene hadde "åpenbart vært synlig" i forbindelse med innsetting av kjøkkenvindu. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 397 000 inkl. mva.

Selger har opplyst at de ikke kjente til råteforekomst i boligen, og forklarte følgende til selskapet:

Vinduene ble skiftet på sen vinteren, det var kaldt. Vi oppholdt oss derfor for det meste borte mens arbeidet pågikk. (...) Vi var hjemme et par dager på slutten av arbeidsperioden, men holdt oss unna mens arbeidet pågikk. Vi hadde lite å bidra med og ville bare vært i veien.

Jeg husker vi ble fortalt av (håndverker EA.) at han la inn noe nytt trevirke under et vindu, og at det skyldtes gammelt treverk som med fordel kunne byttes. Som han skriver, så var det tørt, og det var beskjeden vi forholdt oss til. Vi fikk ingen andre beskjeder om funn av råte, og kan ikke heller ikke se at det er gitt at snekkeren burde ha oppdaget det, slik vi leser rapportene her. (...)

Jeg så én vinduskarm i første etasje hvor vinduet var tatt ut. Der var det helt tørt, og karmen virket i god stand. Dette var vinduet over kjøkkenbenken.

(...)

Vi hadde dialog under arbeidsperioden som vi opplevde som god. Beskjedene vi fikk var at prosessen i det store og hele gikk fint, og at det ikke oppstod noen problemer av betydning underveis utover noen små tilpasninger og litt mekk fordi det er gammelt.

Håndverker EA., som utførte arbeidet i selgers eiertid, forklarte bl.a. følgende:

Når vi byttet vinduer på (boligen) ble det ikke oppdaget noe graverende råte, bortsett fra, jeg tror det var, 1 vindu på kjøkkenet. Dette var i en losholt under vinduet.

Skaden hadde opplagt skjedd for lenge siden, alt var tørt å det var ikke tegn til fuktighet.

(...)

Den forsterkningen som er lagt inn er meg, men som jeg har skrevet så var det ikke tegn til fuktighet, alt var tørt, derfor ble det lagt inn nytt virke. Beboerne var selvfølgelig også hjemme, men som sagt, de hadde et lite barn, dette var jo om vinteren så det var jo kaldt inne når vi jobbet derfor var de for det meste borte på dagtid, men de ble jo helt sikker informert om dette uten at jeg husker detaljene de hadde jo også full mulighet til å se dette når vi ikke var tilstede.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til uttalelse fra håndverkeren som byttet vinduer i 2008, og at

selgers takstmann måtte ha oppdaget råteskadene på sin befaring, samt at avviket fra kjøpers forventning til boligens stand var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 397 000. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for dekning av sakskostnader.

Selskapet har anført at det ble gitt fullstendige opplysninger ved salget, og sett i lys av det samlede opplysningsbildet var avviket heller ikke vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Sekretariatet viste bl.a. til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter i saken for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt fra selger eller takstmannens side, jf. avhl. § 3-7. Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

På bakgrunn av selgers skriftlige forklaring mener nemnda det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene. Nemnda har merket seg kjøpers synspunkter i brev av 24.3.21 om selgers mulige kunnskap om skadene, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn. Selgers forklaring på hvorfor han ikke kjente til råteskadene fremstår etter nemndas oppfatning som plausibel. Nemnda kan således ikke se at råteskadene var så synlige at selger måtte ha sett disse, og forklaringen fra håndverkeren om hva som ble formidlet til selger i forbindelse med skifte av vinduer fremstår også relativt forbeholden. Når det gjelder takstmannen, kan det i lys av forutsetningen om at konstruksjonen ikke ble åpnet ikke ses å foreligge noen uaktsomhet fra hans side. Det vises på dette punktet også til det ble anmerket at kledningen var av eldre utgave og ble gitt TG 2.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, finner nemnda det klart at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Som sekretariatet også har vist til, forelå en rekke risikopplysninger om alder og tilstand for kledningen på hovedhuset. Selv om mangelskravet som er fremsatt er relativt høyt, kan det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke anses oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).