

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-647

1.7.2021

Protector Forsikring ASA

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

160 år gammel bolig – råteskader i tømmerkonstruksjon – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-13.

En enebolig i Vestnes kommune oppført i ca. 1860 ble solgt "som den er" for kr 500 000, og overtatt av kjøper den 31.8.19. Kjøper tok direkte kontakt med selger med forespørsel om å kjøpe boligen. Selger hadde arvet eiendommen i 2008, og hadde ikke selv bebodd boligen. Det ble utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med salget, og det fremgikk av rapporten at boligen hadde vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. En tid etter overtakelsen reklamerte kjøper over råteskader i tømmerkonstruksjonen. Det ble også anført at selger hadde holdt tilbake opplysninger om en tidligere rørlekkasje, all den tid kjøper først mottok utfylt egenerklæringsskjema med nevnte opplysninger på overtakelsen. Kjøper fremsatte krav om heving av kjøpet, subsidiært krav om prisavslag. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det sett hen til boligens alder og tilstand var påregnelig med råteskader i konstruksjonen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Prinsipalt krav om heving, subsidiært krav om prisavslag på kr 543 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av råteskader i boligens tømmerkonstruksjon, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Vestnes kommune oppført i ca. 1860.

Kjøper tok direkte kontakt med selger da de var interessert i å kjøpe boligen. Selger meddelte etter noe tid at det var interessant med et salg av boligen. Selger hadde arvet eiendommen i 2008, og hadde ikke selv bebodd boligen. Det ble etter dette avtalt privatvisning, som ble gjennomført den 29.7.19.

I forbindelse med salgsprosessen ble det ikke utarbeidet salgsprospekt, men det ble utarbeidet en tilstandsrapport.

I tilstandsrapporten av 7.8.19 fremgikk bl.a. følgende:

Når bolighuset ble oppført, fantes ingen byggeforskrifter og utførelsen av bygninger ble da gjort ut fra de byggemetoder og tilgjengelig materialer som var i bruk på den tiden.

Hovedkonstruksjon er innkledd tømmer på gråsteinsmur/betong. Boligen bærer preg av høy alder, gammel byggemåte med lav takhøyde og et avvik ut over dagens normer således bør påregnes. Det er hovedsaklig eldre konstruksjoner, men en del nødvendige utskiftninger har blitt utført i årenes løp.

Boligen har noe akkumulert vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. I kjeller registreres dårlig luftutskifting og fuktpåvirket klima over tid. Synlige ederkopper og ederkoppkonger i gulvbord/bjelkelaget. Ederkoppende tiltrekkes av et fuktig klima.

Generelt bør man oppmerksom på at en eldre bolig bygning kan ha svakheter og egenskaper som er mer eller mindre fraværende i en ny/nyere bygning. Dette kan være svakere dimensjonering, mindre eller fraværende isolasjon i moderne forstand, i hele eller deler av bygningen, det kan være begrenset drenering og fuktsikring av grunnmur og areal mot grunn generelt, samt utidsmessigheter og dårligere tekniske løsninger enn det man benytter i dag. Sist men ikke minst kan slitasje og materialsvekkelser medføre at man ikke tilfredsstiller dagens normale krav. Desto eldre en bygning, eller deler av bygningen er, desto flere slike forhold kan normalt forventes.

Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2, og det ble bl.a. gitt opplysninger om fukt i betonggulv i kjeller og indikasjoner på utilfredsstillende funksjon ved drenering. Veggkonstruksjon og yttervegger ble gitt TG 2, og det ble opplyst at en stor del av bordkledning var bra, men at deler av kledning hadde alderstegn, og bunnstokk mot sør var svekket. Det ble påpekt at det var påregnelig at ytterveggene hadde forestående reparasjonsbehov.

Selger har ifølge selskapet forklart at de etter visning vasket og ryddet boligen, samt utførte følgende arbeid: maling utvendig, fjerning av eldre ikke-forskriftsmessige panelovner, maling av gulv, utgangsdør og høytrykspynte mose av trapp ved inngang.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 500 000 ved kjøpekontrakt datert 13.8.19.

Etter at kjøpekontrakt var signert fikk kjøper orientering fra eiendomsmegler om at selger hadde tegnet boligselgerforsikring, og at selger hadde fylt ut et egenerklæringsskjema i forbindelse med salget. Egenerklæringsskjemaet ble utfylt av selger den 19.8.19, etter kontraktsignering.

Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, fall eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder. Videre opplyste selger i kommentarfeltet:

Lekkasje i avløpsrør fra bad. Tettet av rørlegger. Røret bør skiftes.

Selger svarte videre "nei" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen, men opplyste følgende i kommentarfeltet:

Fuktskade forårsaket av lekkasje nevnt under pkt. 1 i syd østre hjørne av tak og gulv i stue.

Boligen ble overtatt av kjøper den 31.8.19. Kjøper mottok selgers egenerklæringsskjema samme dag som kjøper overtok boligen. Kjøper reagerte på at det fremkom opplysninger i egenerklæringsskjemaet som ikke hadde blitt kommunisert fra selger til takstmann som utformet tilstandsrapporten før salget, og inntok følgende forbehold i overtakelsesprotokollen:

Kjøper overtar under forutsetning av at det ikke er andre mangler eller skader som følge av rørskaden nevnt i selgers egenerklæringsskjema. Kjøper påberoper seg retten til å reklamere på disse manglene.

Sommeren 2020 påbegynte kjøper renovering og oppussing av boligen. Kjøper avdekket tidlig i prosessen at det var råteskader i tømmerkonstruksjonen mellom gang og stue, og i etasjeskille mellom kjeller og loft.

Kjøper innhentet takstrapport fra takstmann A. datert 31.8.20, hvor det fremgikk at det var avdekket råteskader som hadde utviklet seg over lang tid. I rapporten ble det konkludert med følgende:

Min konklusjon er at skaden i liggendetømmer vegger og gulvbjelker er meget gammel, og at både tidligere eier, rørlegger (som utførte reparasjon av rør-skaden), og sågar den som la opp avløpsrørene, har hatt kjennskap til skaden som var i tømmerkassen.

I tillegg er det høyst sannsynlig at selger har sett skade i gulvbord før disse ble malt.

Takstmann A. estimerte utbedringskostnadene til kr 543 750, men bemerket bl.a. at omfanget av skadet tømmer ikke kunne fastsettes før utvendig og innvendig kledning var avdekket.

Ifølge selskapet stilte selger seg uforstående til det reklamerte forholdet. Lekkasjen fra avløpsrøret ble oppdaget og utbedret av hans kusine som benyttet seg av boligen i forbindelse med en ferie. Selger forklarte at han ikke fikk noen beskjed om råteskader i forbindelse med utbedringen av lekkasjen. Selger hadde malt gulv i stue og kjøkken, men dette skjedde etter at kjøper hadde vært på visning. Ifølge selger, ble det opplyst muntlig på visning om brudd i avløpsrøret som hadde forårsaket en kortvarig lekkasje, samt badet og utfordringen med dusjingen. Det var ifølge selger ingen opplysninger i egenerklæringen som ikke ble gitt muntlig til kjøper på visning.

Kjøper har bestridd at opplysningene som fremgikk av egenerklæringsskjemaet ble gitt muntlig til kjøper på visning.

Kjøper har anført at det som en følge av fukt- og råteskader i tømmerkonstruksjon forelå mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper opplyste at de var forberedt på kostnader til utbedring og vedlikehold som følge av boligens alder, men anførte at de betydelige fukt- og råteskadene som var avdekket ikke kunne anses som påregnelige.

Kjøper har fremsatt krav om heving, jf. avhl. § 4-13, subsidiært krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 543 750, takstutgifter med kr 5 507, utgifter til juridisk bistand, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet anførte at selger ikke tilbakeholdt opplysninger ved salget. Videre viste selskapet bl.a. til at boligen var 160 år gammel, og at det ut fra alderen objektivt sett var påregnelig at det kunne være råteskader i vegger og konstruksjon. Selskapet har også anført at det var reklamert for sent hva gjaldt opplysningene i egenerklæringsskjemaet, jfr. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøperne fikk opplysningene sommeren 2019, og reklamerte ikke før den 14.7.20.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og bemerket bl.a. at boligens høye alder og risikoopplysninger i tilstandsrapporten tilsa at kjøper måtte ha begrensede forventninger til eiendommen tilstand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda kan i likhet med sekretariatet ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter en gjennomgang av sakens dokumenter er nemnda av den oppfatning at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene i tømmerkonstruksjonen. Nemnda viser til at selger ikke har bodd i boligen, samt at råteskadene ble avdekket omtrent ett år etter overtakelse av boligen i forbindelse med oppussingsarbeider. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger malte over gulvet for å skjule skader.

Som sekretariatet påpeker i sin vurdering av saken, så var selger kjent med lekkasje fra et avløpsrør på badet med påfølgende fuktskader i sørøstre hjørne av tak og gulv i stue. Det er uenighet mellom partene om det ble opplyst om dette på visning. Nemnda er enig med sekretariatet i at selv om det legges til grunn at det ikke ble gitt slik informasjon på visning, så er ikke lovens innvirkningsvilkår oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda finner ikke grunn til å ta stilling til om det er reklamert for sent over dette forholdet, jf. avhl. § 4-19.

Nemnda bemerker for ordens skyld at det ikke er sannsynliggjort at råteskadene i veggen har sammenheng med rørlekkasjen. Det vises til kjøpers reklamasjonsrapport hvor det fremgår at

råteskadene er svært gamle, og at det er lite trolig at rørbruddet har påført så store skader i tømmerkonstruksjonen.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er ut fra de foreliggende opplysningene noe uklart hva utbedringskostnadene beløper seg til, men nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen uansett er oppfylt. Det er sannsynliggjort at utbedringskostnadene vil bli betydelige sett i lys av kjøpesummen på kr 500 000.

Hva gjelder den nærmere vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel, siteres fra sekretariatets vurdering av saken:

Boligens alder er et sentralt moment ved vesentlighetsvurderingen, og feil ved eiendommen er mer påregnelig jo eldre den blir. Ved vurderingen av det kvalitative elementet er det av stor betydning hvor påregnelig et slikt skadeforløp har fremstått, særlig sett hen til risikoopplysninger som ble gitt ved salget og bygningsdelens alder. Det må i denne saken legges til grunn at kjøper kunne forvente at tømmerkonstruksjonen var fra byggeåret ca. 1860.

Nemndspraksis har lagt til grunn at det i utgangspunktet skal mye til for at det foreligger et vesentlig avvik ved eldre boliger der det ikke er foretatt utbedringer av konstruksjonen siden byggeåret, jf. bl.a. FinKN 2018-846 (41 år gammel fritidsbolig), FinKN 2018-355 (44 år gammel fritidsbolig) og FinKN 2019-572 (67 år gammel fritidsbolig). Se også FinKN 2020-562 der nemndas flertall kom til at omfattende råteskader i 110 år gammel fritidsbolig ikke utgjorde en vesentlig mangel. Se til sml. også FinKN 2016-522 (126 år gammel bolig), FinKN 2017-102 (157 år gammel bolig) FinKN 2018-153 (170 år gammel bolig).

Sekretariatet finner at boligens høye alder og risikoopplysninger i tilstandsrapporten tilsier at kjøper måtte ha begrensede forventninger til eiendommen tilstand. Det må også tas i betraktning at kjøper fikk opplysninger om at selger ikke hadde bebodd boligen, og hadde begrenset kunnskap om denne. Etter sekretariatets syn trekker dette i retning av at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det påregnelige etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Etter dette kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken.

Det foreligger etter dette ingen mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Nemnda kan følgelig heller ikke se at kjøpers krav om heving av avtalen grunnet at det foreligger et vesentlig avtalebrudd, kan tas til følge, jf. avhl. § 4-13. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).