

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-952

13.10.2021

Protector Forsikring ASA

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

117 år gammel enebolig – nedgravd oljetank, skadet bunnsvill – takstansvar? – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Skien fra 1900, med nyere tilbygg, ble solgt "som den er" for kr 2,09 mill., og overtatt av kjøper den 10.2.17. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen var pent oppusset, men også om et "*fravær av regelmessig vedlikehold*", og det ble påpekt noe råte i ytterpanel/fotstokk. Utvendig fasade ble gitt TG 2, med TG 3 for stedvis råte. Kjøper reklamerte til selskapet etter å ha oppdaget en nedgravd oljetank på tomten, og råteskader på bunnsvill. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til risikopplysningene som ble gitt ved salget, og at selger ikke var kjent med forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 320 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Skien oppført i 1900.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som "*sjarmerende, pent oppusset*".

Videre ble det bl.a. opplyst om følgende:

STANDARD

Boligen fremstår som hjemmekoselig og lys.

(...)

BYGGEMÅTE

Oppført i trekonstruksjoner over grunnmur, se tilstandsrapport for byggt teknisk.

(...)

OPPVARMING

Peisovn er montert i 1. etasje for vedfyring. Ellers elektrisk oppvarming via bla. varmepumpe som ble montert i 2014.

I tilstandsrapportens konklusjon ble det opplyst om:

Sett over ett så fremstår denne boligen med et fravær av regelmessig vedlikehold. Det vil være behov for å etterkomme boligens krav på utbedring og vedlikehold, før selve bygningsdelen blir skadet og må skiftes. Av merknader er det synlige setningsskader på tilbygg mot vest, råteskade i ytterpanel/fotstokk, råte i takbord, bad bør renoveres, og overflater gulv er i ulike nivåer noe som tyder på svikt i etg. skiller.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2:

Vurdering

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, antatt i 3" plank, isolert etter byggetidens krav og utvendig panelt med rustikk kledning.

Kledningen er på eldste del slitt, har stedvise råte skader, og fotstokk bør bl.a. skiftes. TG 3

Øvrig panel på tilbygg mot vest må males, slik at denne ikke blir ytterligere skadet.

Normal slitasje / elde forøvrig.

Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Grunnmur ble vurdert til TG 2, mens drenering ble gitt TG 3. Samtlige øvrige punkter i rapporten ble gitt TG 2 eller TG 3.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 2013. Selger opplyste bl.a. om at forrige eier hadde hatt noe fukt i kjeller, men at dette hadde blitt bedre.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,09 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.1.17, og overtatt av kjøper den 10.2.17.

Kjøper har forklart at det i forbindelse med arbeider med ny drenering ble avdekket en nedgravd oljetank på eiendommen. Kjøper har fremlagt bilder av funnet. Da kledningen ble åpnet for å legge isolasjon på grunnmuren ble det oppdaget skader på bunnsvillen. Den hadde blitt dekket over med bobleplast, lagt lekter og isolasjon over før det ble kledd igjen utenpå den gamle kledningen. Kjøper fremla bilder av bunnsvillen.

Selskapet opplyste følgende om selgers kunnskap om forholdene i brev datert 12.8.20:

Selgerne opplyser at de ikke noe kjennskap til noe oljetank skal ligge på eiendommen. Dette er ny informasjon for de, da de ikke fikk noe informasjon om dette da de kjøpte boligen.

(...)

Vedrørende råteskadet bunnsvill sier selgerne at de ikke har åpnet eller gjort noe konstruksjonsinngrep i boligen.

Kjøper fremla rapport fra takstmann S. datert 2.2.21. Fra rapporten hitsettes:

Råteskade på bunnsvill samt stendere i yttervegg noe som utgjør svikt i konstruksjonen. Spesielt med tanke på at dette er en del av bæringen for taket. Som det vises i foto nr: 5 har det tidligere vært en ytterdør i åpningen som en antar er fjernet ifm etterisolering og ny kledning (antas ca 15 år siden).

Videre er ens faglige vurdering at råteskaden var omfattende/like fremtredende når etterisolering m.m ble utført som den er i dag.

Skaden har oppstått ved nedbør som har truffet rundt/mellom døren/kledning.

Takstmann S. anslo samlede utbedringskostnader på kr 320 000 inkl. mva., hvorav kostnader til fjerning av oljetank ble anslått til kr 25 000 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt salgsoppgaven fra selgers kjøp av boligen i 2013.

Kjøper har i hovedsak anført at selger og selgers takstmann har gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, og at boligen i alle tilfeller har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at selger og selgers takstmann måtte kjenne til forholdene, og at opplysningene som ble gitt ved salget fremsto som underkommunisierende. Kjøper påpekte at det fremgikk av salgsoppgaven fra selgers kjøp av boligen at det var en nedgravd oljetank. De samlede utbedringskostnadene utgjorde over 15 % av kjøpesummen, og avviket var vesentlig. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag fastsatt etter nemndas skjønn.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Ifølge selskapet var selgerne veldig klare på at de ikke hadde noen kjennskap til hverken oljetanken eller råteskadet bunnsvill. Det var ikke uvanlig med nedgravde oljetanker på eldre eiendommer, og ettersom dreneringen ble gitt TG 3 måtte kjøper uansett ha påregnet kostnader til graving. Hva gjaldt spørsmålet om det forelå et vesentlig avvik, viste selskapet i hovedsak til boligens alder, og opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

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

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 i saken for så vidt gjelder den nedgravde oljetanken på eiendommen eller råteskadene på bunnsvill. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda anser det ikke dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, og viser på dette punktet til at det gikk hele 3,5 år fra overtakelsen til kjøper selv avdekket manglene. Nemnda oppfatter at råteskadene ikke kunne avdekkes uten konstruksjonsmessige inngrep, og finner heller ikke grunnlag for takstansvar etter reglene om identifikasjon med selger. Nemnda ser det heller ikke tilstrekkelig dokumentert at selger i forbindelse med sitt kjøp tilbake i 2013 mottok kunnskap om oljetanken eller potensielle råteskader. For så vidt gjelder oljetanken, finner nemnda dessuten at kostnadene knyttet til fjerning er så vidt moderate at det fremstår tvilsomt om innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 eller 3-8 er oppfylt.

Når det gjelder spørsmål om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, anser nemnda det åpenbart at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt i lys av de svært mange risikopplysningene som ble gitt om boligen. Det vises særlig til at fasade ble gitt TG 2, med TG 3 for stedvis råte, samt til at grunnmur ble gitt TG 2 og drenering TG 3. Avhl. § 3-9 andre punktum er ment å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare, misforholdene mellom påregnelig og faktisk stand, og etter nemndas vurdering foreligger det ikke et slikt misforhold i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).