

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-547

21.6.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Råteskadet kledning – selgers kunnskap – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Lier kommune oppført i 1995 ble solgt "som den er" for kr 7 550 000 i 2021. Det ble opplyst ved salget at fasadene ble malt i 2019, og ytterkledningen ble gitt TG 0 og TG 1. Etter overtakelsen ble det avdekket råteskader i ytterkledningen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten knyttet til fuktskader i kledningen, og at det ikke forelå noen rimelig grunn for selger til å være uvitende om forholdet. Den angitte tilstandsgraden tilsa videre at det ikke forelå avvik ved bygningsdelen. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke kjente til forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 62 500, krav om erstatning for advokatbistand kr 4 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet kledning, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Lier kommune oppført i 1995.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport. Befaring ble gjennomført 10.5.21. Om hvordan boligsalgsrapporten skulle forstås, fremgikk følgende:

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsippl med fargene grønt, gult og rødt. Dokumentasjonskrav: Rapporten gjøres ut fra den visuelle observasjonen på stedet og eventuell annen relevant forevist informasjon fra hjemmelshaver.

TG 0 og TG 1 er valgt slått sammen og benevnes samlet. Årsaken er at begge nevnte tilstandsgrader vurderes med at tiltak anses ikke nødvendig ut fra tiltenkt funksjon. Dokumentasjonskravene i TG 0 er fraveket, og det tillates brukslitasjer. Alle TG 2, TG 3 og TG IU kommenteres. Nedenfor fremkommer Norsk Standard 3600's vurderingskriterier for TG:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Det er ingen merknader. Der det er pålagt eller anses nødvendig med dokumentasjon for fagmessig utførelse, inklusive materialbruk og løsninger, er dette lagt frem.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje, uten at tiltak anses nødvendig.

Vedrørende yttervegger ble det opplyst følgende:

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning. I følge nåværende eier er fasadene malt i år 2019.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

(..) Utvendige fasader er kun inspisert fra bakkeplan med de begrensninger det innebærer.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1996. På spørsmål om kjennskap til råteskader, hadde selger krysset "nei". Selger hadde videre krysset "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. fasade.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 550 000 ved kjøpekontrakt datert 8.6.21. Overtakelsen var avtalt til den 15.10.21.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskade på kledningen med hull inn til boligen. K. AS ble engasjert til å foreta befaring og utarbeide rapport. Det ble konkludert i rapporten med at råteskadene var forårsaket av at kledningen hadde vært våt i en lengre periode. I en senere oppdatert rapport fra K. AS, ble det anslått at fuktighet og råte kunne ha vært til stede i alt fra 1 år til mer enn 4 år.

Det ble fremlagt pristilbud for utbedring av råteskadene fra B. Entreprenør på kr 62 500.

Selger har opplyst til selskapet at forholdet var helt ukjent.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble anført at det ikke var noen rimelig grunn for selger til å være uvitende om forholdet, all den tid kledningen ble malt i 2019. Selger hadde unnlatt å male der råteskaden ble funnet. Videre var yttervegger gitt TG 0 og TG 1, som tilsa at det ikke var noe avvik ved bygningsdelen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 62 500. Det ble videre fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til advokatbistand.

Selskapet har anført at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Selger kjente ikke til noen råteskader.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke ut fra de foreliggende opplysningene konkludere med at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til råteskader i kledningen, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 verken for selger eller takstmann. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlig tiltre sekretariatets begrunnelse. Også nemnda har vært noe i tvil om aktsomhetsgraden fra takstmannens side, gitt at TG 0 normalt ikke bør benyttes for eldre boliger. Ettersom takstmannen har benyttet et slags intervall – "TG 0 og TG 1" – finner nemnda at det gis uttrykk for en viss skjønnsmargin. Selv om det kan reises kritikk mot takstmannens angivelse, anses det uansett ikke å foreligge grov uaktsomhet fra hans side. Når det gjelder selger selv, er nemnda helt enig med sekretariatet i at dokumentene alene i saken ikke innebærer at det er sannsynliggjort tilbakeholdte opplysninger. Selgers troverdighet omkring kjennskapen til råteskadene er vanskelig å vurdere utelukkende på bakgrunn av en skriftlig saksbehandling. Nemnda har merket seg den fremlagte skaderapporten i brev fra kjøpers advokat 20.4.22, men finner ikke at den er egnet til å endre nemndas syn på spørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).