

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-707

30.8.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Fukt- og råteskader – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Suldal kommune oppført i 1995 ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill., og overtatt av kjøper den 10.12.21. I salgsdokumentasjonen var det blant annet opplyst at boligen hadde konstruksjonsmessig standard som fra byggeår, og vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser var gitt TG 1. Overflater på innvendige gulv i første etasje var gitt TG 2. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at det var svikt i gulvet like ved terrassedøren. Fagkyndig avdekket råteskader grunnet vannlekkasje i gulv ved terrassedøren. Kjøper anførte at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, samt at det forelå et vesentlig avvik. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at hverken selger eller takstmannen hadde tilbakeholdt opplysninger, og at boligen heller ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 107 185, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader ved terrassedør og i konstruksjonen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Suldal kommune oppført i 1995.

Fra tilstandsrapportens punkt "*Konklusjon tilstand*" hitsettes følgende:

Enebolig med utleiedel i underetasje, byggeår er 1995. Boligen er bygget på grunnmur i betong, etasjeskillere i tre, vegger i bindingsverk og mønet takkonstruksjon i tre. Det er underetasje, 1. etasje og loft i boligen.

Bygningene fremstår som i normal teknisk stand og de har hatt et ok vedlikehold.

Vedrørende fremtidige påkostninger så er det foruten fornying av enkelte overflater nødvendig å reparere avløpet fra bad på loft. Slik badet fremstår nå kan det ikke brukes. Det må også gjøres noe med skjøter på veggtapet som løsner. Tapet er ikke å anbefale i våtsoner på vegger.

Se for øvrig beskrivelse under de forskjellige bygningsdeler.

Det nevnes risikokonstruksjoner i rapporten selv om det ikke nødvendigvis er registrert noe her.

Overflatene innvendig i boligen er lite kommentert i rapporten da det er noe alle ser og har egne meninger om.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsaklig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.

Under "*Eiendomsopplysninger*" sto det blant annet at boligen hadde konstruksjonsmessig standard som fra byggeår.

Vinduer, dører og ytterdører ble gitt TG 1. Det fremgikk av rapporten at kontrollen skjedde med visuell undersøkelse og stikktakninger med hensyn til råteskader, samt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det ble opplyst at vinduer og dører var fra byggeåret.

"Balkonger, terrasser ol" var i rapporten også gitt TG 1. Det ble opplyst om normalt slitasje på både terrasse og balkong". *"Overflater på innvendige gulv – 1.etasje/Stue"* ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Det ble opplyst at det var skade i parkett inn fra terrassedør. *"Renner, nedløp og beslag"* ble også gitt TG 2, og det ble opplyst at takrenner og beslag var fra byggeår og med normal elde og slitasje.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2018, og hadde bodd der i 14 år og 6 måneder. Selger svarte *"nei"* på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv, el.l. Selger svarte *"ja"* på spørsmål om kjennskap til råteskader, insekter, skadedyr, mv. og opplyste om mus på loftet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.12.21, og overtatt av kjøper den 10.12.21.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at det var svikt i gulvet like ved terrassedøren og sørget for at dette ble nærmere undersøkt. Kjøper har fremlagt uttalelse av 2.2.22 fra firma N.:

Etter befaring i (boligen) er det registrert ein del råteskade i forbindelse med vannlekkasje v/ golv inv terrassedør. Vanninntrenginga har starta ved at vatnet har følgt et beslag som ligg inn på veggen og utover første terrassebord på utsiden, dette beslaget har stått heilt inntil døra slik at nedre dør hjørne har fungert som ein som "svamp". Dette har resultert i at døra har råtnet, samt deler av bjelkelag mm, i konstruksjonen av følgene som har oppstått etter vanninntrenginga.

I e-post av 21.2.22 bekreftet firma N. at skaden ikke hadde sammenheng med at det i tilstandsrapporten sto opplyst at det var en skade i parkett inn fra terrassedøren. I følge kjøper skal selger muntlig ha forklart under visning at fukten skyldtes fukt fra en potteplante.

Kjøper har lagt frem et prisoverslag av 10.2.22 fra firma N. på kr 107 185 inkl. mva. Tilbudet inkluderte riving av råde, oppbygging både utvendig og innvendig, bytte av terrassedør på grunn av råteskader, samt bytte av ca. 50 m2 parkett. Det ble også lagt frem flere bilder fra kjøper for å illustrere både skadested og råteskadene.

Kjøper har i hovedsak anført at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om råteskadene og om hvordan beslaget utenfor døren lå, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 107 185, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at det ikke var dokumentert at hverken selger eller selgers takstmann har holdt tilbake opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Selskapet anførte også at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til hverken råteskadene som var avdekket eller beslagsløsningen, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet fukt- og råteskader ved boligens terrassedør, herunder i deler av bjelkelaget. Når det gjelder avhl. § 3-7, er det anført at takstmannen kjente eller måtte kjenne til råteskadene eller det feilmonterte beslaget utenfor terrassedøren.

Nemnda kan ikke se at det slik saken er opplyst, er sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte kjenne til råteskadene eller beslagsløsningen utenfor terrassedøren. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet:

Vi vil bemerke at det hadde vært en klar fordel for sakens opplysning hvis det hadde blitt innhentet og lagt frem en uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten. Slik saken er dokumentert i dag kan vi imidlertid ikke se at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget kjente eller måtte kjenne til det anførte forholdet. Hvorvidt han måtte kjenne til forholdet beror på en vurdering av om det var grovt uaktsomt av han å ikke avdekke råteskaden. Det er med andre ord ikke tilstrekkelig for et mangelsansvar at takstmannen burde oppdaget forholdet.

Vi viser her særlig til at det følger av rapportens forutsetninger at den i all hovedsak er basert på undersøkelsesnivå 1 og visuelle observasjoner uten fysiske inngrep. Videre at det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte vinduer og dører med tanke på råteskader. Det heter da at "Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer og dører trenger å være fullstendig funksjonstestet." Se til sammenligning FinKN 2022-30 hvor nemnda la til grunn at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ikke hadde utvist grovt uaktsomhet når det gjaldt feil på avløpsanlegg ut fra forbeholdet om undersøkelsesnivået som var tatt. Slik vi forstår saken var det også først ved destruktive inngrep at råteskadene ble avdekket. Vi kan heller ikke lese ut fra uttalelsen fra A. at råteskadene måtte ha blitt oppdaget ved befaringen til takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten.

Ut fra uttalelsen til A. synes det som det er beslagsløsningen som har ført til råteskadene. Det er ikke fremlagt noe prospekt i saken eller bilder som viser hvordan det så ut ved salget, og det er uklart for sekretariatet om beslagsløsningen var slik at takstmannen måtte ha reagert på dette. Vi kan ikke se at A. eller andre sakkyndige uttaler seg om dette. Sett i sammenheng med rapportenes forutsetninger om vi ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen har handlet grovt uaktsomt. Vi viser også til FinKN 2017-149 hvor det blant annet fremgår at en eventuell forsømmelse i form av en manglende inspeksjon som normalt skal gjøres er av en annen karakter enn en unnlattelse av å anmerke et forskriftsstridig forhold som takstmannen må ha sett. Vi gjør for ordens skyld også oppmerksom på at verken sekretariatet eller nemnda besitter teknisk kompetanse, slik at vi kun kan vurdere saken ut fra den dokumentasjonen som er fremlagt i saken.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og nemnda er enig i dette. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse, og bemerker at det ikke er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadene, som er kr 107 185 inkl. mva., utgjør i underkant av 4 % av kjøpesummen. Dette er i det nedre sjikt av hva som ut fra retts- og nemndspraksis kan utgjøre et vesentlig avvik.

Hva gjelder den kvalitative vurderingen, viser nemnda til at boligen er oppført i 1995, og den var fylgelig 26 år gammel ved salget. Det er påregnelig at en brukt bolig ikke på ethvert punkt oppfyller dagens krav til god håndverkskikk, samt at det er begrenset levetid på bygningsdeler og bygningskomponenter. Det vises videre til sekretariatets vurdering:

Det ble ved salget opplyst om en bolig i bra teknisk stand og det ble ikke gitt konkrete risikoopplysninger om råteskader. Både vinduer og dører, samt ytterdører og porter var videre gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det var også krysset av for "Nei" i selgers egenerklæringsskjema om kjennskap til råteskader. Når det avdekkes råteskader, herunder ned i bjelkelaget i konstruksjonen som en følge av det som synes å være en feilkonstruksjon i form av plassering av et beslag, er dette forhold som trekker i retning av at det foreligger et vesentlig avvik. I samme retning trekker at det ved TG 1 ikke skal måtte forventes å foreligge et snarlig behov for utskiftning slik som i nærværende sak, se eksempelvis FinKN 2016-449 som kjøper viser til. Flekken på parketten ga heller ikke grunn til bekymring ettersom selger skal ha forklart at denne skyldes fukt fra en pottaplante. Vi kan for øvrig ikke se at det er bestridt at flekken skyldtes fukt fra en pottaplante.

På den andre siden var boligen 26 år ved salget. Det ble i tilstandsrapportens punkt "Konklusjon tilstand" vist til at det var nødvendig å fornye enkelte overflater. "Renner, nedløp og beslag" samt "overflater på innvendige gulv – 1.etasje/Stue" var gitt TG 2, og det ble vist til skade i parkett inn av terrassedør. Det er i utbedringstilbudet vist til tilbudet inkluderer bytte av parkett på 50 m2.

(...)

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Vi har i vurderingen særlig vektlagt boligens alder på 26 år ved salget, utbedringskostnadens størrelse på 3,82 % av kjøpesummen, samt at deler av utbedringskostnadene innebærer utbedring av parkett på 50 m2 som ble gitt TG 2 ved salget. Hertil kommer at det ikke uttrykkelig er sagt noe om sikkerhetsmessig betydning av råteskadene i den sakkyndige uttalelsen som er lagt frem i saken.

Nemnda er enig i dette og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. 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 nemnda kan etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på boligens alder, at blant annet boligens beslag var gitt tilstandsgrad 2, det forhold at det ikke er sannsynliggjort at råteskadene har en sikkerhetsmessig betydning, samt utbedringskostnadens størrelse sett i lys av kjøpesummen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).