

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-958

22.12.2023

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

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

Eldre bolig – borebiller – takstansvar? – avhl. § 3-7.

En enebolig oppført i 1907 ble solgt "som den er" for kr 4,350 mill., og overtatt av kjøper den 15.8.21. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til insekter eller skadedyr i boligen. Det fremgikk av tilstandsrapporten at boligen var oppusset og godt vedlikeholdt, men at det måtte tas hensyn til alder. Det var lite å bemerke ut fra visuell besiktigelse og enkle målinger, bjelkene i kjellerhimling virket harde og solide, og det var ikke noe som tydet på problemer. Kjøper reklamerte i mai 2022 over tegn til borebiller i etasjeskille mot kjelleren. I reklamasjonsrapporten ble forholdet omtalt som lett synlig, men at omfanget som var synlig fra kjellerrom var lite. Kjøper anførte at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, da feltet med spor etter borebiller var synlig ved visuell observasjon. Foretaket bestred at det ble tilbakeholdt opplysninger, og anførte at forholdet uansett ikke hadde innvirket på avtalen. Nemnda kom til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 25 000, med tillegg av rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av borebiller, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1907.

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

Standard

Huset vart bygd i 1907 som skulehus og tilbygd i ca 2008. Då vart også den gamle delen renovert. Både eldhus, som kan brukast som kontor/arbeidsrom eller bustad, og den dobbelte garasjen er relativt nye bygg. Bra vedlikehalden og oppussa eiendom.

Kjellar

Etasjen inneheld bod der det er gravd ut ein del jord og oppfylt med shingel på golvet. Veggane er av gråsteinsmurar med tjukkelse minimum 1,2 m, tetta med betong utvendig. Himling har bjelkelag med rundstokk, stubbgolv med bord mellom bjelkar.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2003. På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen svarte selger "Ja":

Har førekomme om hausten

Takstmann G. befarte eiendommen 1.6.21 og utarbeidet tilstandsrapport i henhold til NS 3424. I konklusjonen fremgikk:

Bra vedlikehalden og oppussa eiendom. Ein må sjølvstendig ta omsyn til at hovudhuset vart bygd i 1907, ein må difor forvente svekkelse på ein del skjulte konstruksjonar, men det er lite merknader til det ein ser ved visuell

besiktigelse og ved enkle målinger.

Etasjeskillere, gulv på grunn, og overflater på innvendige vegger i kjeller ble gitt TG 1, uten noen negative anmerkninger.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 350 000 ved kjøpekontrakt datert 16.7.21, og overtatt av kjøper den 15.8.21.

Den 24.4.22 hadde kjøper en bekjent med bygningsfaglig bakgrunn på besøk, som påpekte fukt, råte og tegn til borebiller i etasjeskille mot kjelleren.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann T. datert 16.5.22:

Hendelsesforløp

Eier kjøpte huset i 2021. Eier har anmerka spor etter treborende insekter i et lite felt på stubbloftet i bjelkelag over kjellerrom, og sopp på et mindre felt i overflate på stubbloft.

Vurdering

Under befaringen er det gjort stikktagninger i gulvbjelkene, uten at det er symptom på svekkelser av noen betydning i disse. Trevirket i bjelkene framstår som hardt og massivt. Et lite lokalt felt på stubbloft har synlige spor etter tidl angrep av stripe borebiller. Omfanget som er synlig fra kjellerrom er lite, men stikktagning viser kraftig svekkelse i dette feltet. Det er ikke tilgjengelig for inspeksjon under bjelkelaget utenfor kjellerrommet, og evt større omfang enn dette kan ikke avdekkes med en visuell observasjon. Det er også et lite felt med spor etter overflatesopp på stubbloftet, men ikke råteskader. Begge symptom er lett synlig.

Konsekvens:

Basert på den tilgjengelige delen som er besiktiga, er det ikke avdekket symptom på angrep i bjelkelaget av betydning for stivhet og styrke. Et mindre felt i stubbloftet er angrepet, men dette har ikke konsekvens for bærestyrke. Overflatesopp som er avdekket bør innsendes til analyse.

Tiltak:

Det er ingen symptom på pågående aktivitet av treborende insekter, men aktuelt felt bør rives ut og det bør kontrolleres nærmere før gjenoppbygging. Prøve av overflatesopp vil avdekke aktuelle behov for tiltak, men rengjøring og overflatebehandling oppfattes og vurderes som det mest aktuelle og hensiktsmessige.

Det ble videre utført en analyse av treverket som bekreftet soppskader.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 25 000.

Ifølge foretaket har takstmann G. forklart at det ble gjort tilfeldige stikkprøver av både bjelker og stubbelofter uten at han registrerte noe avvik ved disse konstruksjonene.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at selgers takstmann ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om borebilleangrepet.

Forsikringsforetaket har bestridt at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til borebiller, jf. avhl. § 3-7, og uansett viste foretaket til at en korrekt opplysning ikke ville virket inn på kjøpet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter for at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forekomst av borebiller, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for takstansvar etter avhl. § 3-7. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Vi forstår det slik at kjøper anfører at borebilleangrepet måtte være kjent for takstmann som utarbeidet tilstandsrapporten på bakgrunn av sin befaring. Bakgrunnen for anførselen er at takstmann T. i sin rapport angir forholdet som lett synlig. Det samme var tilfelle i FinKN 2017-206, hvor nemnda uttalte følgende:

"Angrep av borebiller og skader som følge av dette er ikke nevnt i salgsdokumentasjonen. Kjøperne mener at takstmannen må ha vært grovt uaktsom ved at dette ikke er nevnt i boligsalgsrapporten, og at det derfor foreligger mangel etter avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt. Kjøperne viser til en uttalelse fra egen takstmann om at angrep av borebiller var godt synlig fra loftsluken, og at selgers takstmann bekrefter å ha inspisert loftet fra denne luken. Nemnda er enig i at selger etter avhl. § 3-7 hefter for manglende opplysninger fra takstmannens side, men kan ikke ut ifra de foreliggende opplysningene konkludere med at takstmannen må ha kjent til angrep av borebiller, slik avhl. § 3-7 forutsetter. Anvendelse av avhl. § 3-7 krever sikrere holdepunkter for at selgeren eller takstmannen må ha kjent til forholdet enn de som foreligger i denne saken".

I likhet med ovennevnte sak, kan ikke sekretariatet se at kunnskapskravet hos takstmannen er tilstrekkelig godgjort basert på uttalelsen om at borebiller var synlig under kjøpers takstmann sin befaring. Sekretariatet vil vise til at de forventninger som kan stilles til takstmannens undersøkelser må ses i lys av hans mandat. Det fremgår av tilstandsrapporten at denne var basert på undersøkelsesnivå 1 – som er laveste nivå. Dette begrenser gjennomføringen av befaringen til bl.a. visuelle observasjoner uten fysiske inngrep, samt tilfeldige stikktakninger. Av skaderapporten fremstår området som er synlig fra kjellerrom som lite og et evt. større omfang enn dette kan ikke avdekkes med en visuell observasjon. Sekretariatet vil også bemerke at det går nærmere 12 måneder mellom de to befaringene, og det er vanskelig for oss å vurdere hvordan kjellerrommet så ut på takstmann G. sin befaring.

Som fremholdt over, er sekretariatets saksbehandling skriftlig, noe som kan vanskeliggjøre enkelte vurderinger. Selv om det for oss fremstår som uklart hvordan borebilleskadene må ha fremstått på takstmannens befaring, kan vi ikke se at takstmannen ikke har undersøkt boligen på en normal god måte.

Slik saken er dokumentert, kan vi på den bakgrunn ikke se at takstmannen har opptrådt i strid med sitt mandat eller at det var andre forhold som tilsa at nærmere undersøkelser skulle ha blitt utført.

Vi er derfor av den oppfatning at kunnskapskravet etter avhl. § 3-7 ikke er oppfylt.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe i kjøpers nemndsansmodning som er egnet til å endre nemndas syn. Nemnda bemerker at det uansett kan stilles spørsmål ved om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 er oppfylt, men anser det ikke nødvendig å konkludere på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).