

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-059

13.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig – råteskader og feil ved pipe – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Drøbak oppført i 1956/1959 ble solgt "som den er" for kr 3,15 mill., og overtatt av kjøper 23.5.14. Det ble opplyst ved salget om et generelt oppussingsbehov, samt en tidligere lekkasje rundt pipen, og at dette antakelig var utbedret. Selgerne oppdaget noe fukt under en list etter kontraktsmøtet, og opplyste kjøper om dette før overtakelsen. Kjøper oppdaget etter overtakelsen råteskader bak himlingsplater som en følge av feil ved takkonstruksjonen, samt feil ved pipen. Det ble anført at selger hadde tilbakeholdt opplysninger, at opplysningen om at lekkasjen var utbedret var uriktig og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke hadde kjent til hverken fukt eller råte før salget. Videre ble det bestridt at det forelå en vesentlig mangel, og selskapet viste til boligens alder og standard. Nemnda kom til at det ikke forelå mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader for tak/råteskader kr 771.600, pipe kr 52.950, takstutgifter kr 18.332, forsinkelsesrente fra 5.12.14.

Saksfremstilling

Saken spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. som en følge av råteskader og feil ved pipe ved den solgte fritidsboligen.

Følgende opplysninger ble gitt i salgsprospektet:

Hytta fremstår nå med behov for generell oppussing.

I verditaksten ble det opplyst om følgende:

Standard:

Generelt dårlig vedlikeholdt og enkel standard med flott beliggenhet.

...

Merker etter lekkasje rundt pipen på ett soverom. Er antagelig utbedret.

Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, med følgende tilleggskommentar:

Lekkasje ved pipe, er utbedret

Selger svarte "vet ikke" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak.

Selger oppdaget etter kontraktsmøtet, men før overtakelsen, fukt i et av soverommene, og opplyste kjøper om dette.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 3,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.5.14, og overtatt av kjøper 23.5.14. Det er oppgitt at budaksepttidspunktet var 28.4.14.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen råteskader bak himlingsplater på et av soverommene i forbindelse med oppussing, samt forskriftsfeil ved pipen, og reklamerte til selskapet 17.6.14.

Det fremgår av rapport fra takstmann E at årsaken til råteskadene er feilkonstruksjon i sammenheng med lekkasje. Taktekingen av asfaltshingel er ført ned langs endeveggene, og takkonstruksjonen er bygget opp uten lufting, noe som medfører kondensering inne i konstruksjonen. Det fremgår videre at det er oppdaget fuktighet i innfôret kjellervegg. Det er bemerket i rapporten at tidligere lekkasje rundt pipen ikke er utbedret, men at det *"er forsøkt teknet det området hvor det trolig var lekkasje"*.

Ifølge rapporten hadde pipen ikke tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Takstmann E oppga samlede utbedringskostnader til kr 637.500 inkl. mva. Kjøper har dokumentert faktiske utbedringskostnader på kr 824.550.

Det er videre fremlagt e-post fra takstmann E, hvor det oppgis at skadene som har oppstått ikke ville hatt samme omfang dersom taket hadde vært bygd med lufting, og at skadene er langt ut over hva kjøper kunne forvente med hensyn til boligens alder.

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om fuktproblemet, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har videre anført at opplysningen ved salget om at lekkasjen ved pipe var utbedret er uriktig, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og i hovedsak vist til at det ikke ble gitt noen opplysninger ved salget som tilsa at hytta skulle ha slike skader som nå var avdekket, og påpekte at skadene ikke hadde noe med hyttas alder å gjøre.

Selskapet har anført at det ikke forelå brudd på selgers opplysningsplikt, og viste til at selgerne ikke hadde kjennskap til forholdene det var reklamert over.

Selskapet anførte videre at det ikke forelå en vesentlig mangel, og viste blant annet til boligens alder, standard, og opplysninger gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøperne påberoper fukt- og råteskader, samt lekkasje og forskriftsfeil ved pipe som mangler. Nemnda vil først bemerke at det ikke er avgjørende holdepunkter for at selgeren har forsømt sin opplysningsplikt etter § 3-7 om noen av disse forholdene. Ifølge denne bestemmelsen kan selgeren ha opplysningsplikt om omstendigheter som han kjente eller må ha kjent til. Nemnda kan ikke legge til grunn at selgeren kjente, eller må ha kjent til omstendigheter ut over det som er opplyst i salgsdokumentene.

Verditaksten inneholder opplysning om merker etter tidligere lekkasje ved pipe, og at denne antakelig er utbedret. Selgerens egenerklæring gir uttrykk for at lekkasjen er utbedret, uten noen reservasjon. Nemnda ser det slik at takstmannens reservasjon innebærer en usikkerhet som gjør at det ikke foreligger en feilopplysning etter § 3-8.

Salgsopplysningene gir uttrykk for dårlig vedlikehold og behov for generell oppussing. Selv om de råteskadene som reklamasjonen gjelder, delvis skyldes feil ved takkonstruksjonen og dermed ikke bare dårlig vedlikehold over tid, finner nemnda det vanskelig å anse disse forholdene som et vesentlig avvik fra den tilstand kjøperne måtte være forberedt på ut fra salgsopplysningene og det alminnelige inntrykket av hytta før kjøpet. Konstruksjonsfeilen og råteskadene kan derfor ikke telle noe særlig ved mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Heller ikke om man ser alle de påberopte forholdene, inkludert forskriftsfeilen ved pipen, i sammenheng, er det totale avviket tilstrekkelig til å utgjøre mangel etter § 3-9 andre punktum.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Hanne Kvalshaug, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.