

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-089

27.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

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

En fritidsbolig i Fredrikstad kommune oppført i 1954 og rehabilitert/renovert i 2005-06 ble solgt for kr 3,15 mill., og overtatt av kjøper 9.9.11. Det ble opplyst ved salget at hytta hadde god standard, og at den var vesentlig oppgradert i 2005. Det ble opplyst om synlige setninger i boligens tak, men opplyst at dette var *"vurdert av bygningskyndig personell i forbindelse med oppussing"* og kun hadde estetisk betydning. Nesten fem år etter overtakelsen reklamerte kjøper etter å ha oppdaget feil ved takkonstruksjonen, og anførte blant annet at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Kjøper innhentet bekreftelse fra fagkyndige som hadde arbeidet i boligen, som opplyste at taket ikke var undersøkt eller vurdert, og kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning før salget. Kjøper oppdaget også råteskader i boligens fundamentering. Selskapet avviste kravet, og viste blant annet til at forholdene var påregnelige ut ifra boligens alder, og at hverken innvirknings- eller vesentlighetsvilkåret var oppfylt. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader: tak kr 208.165, fundamentering kr 6.875, kostnad til takstrapport kr 4.650, erstatning kr 75.900.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringselskap som en følge av feil ved takkonstruksjon og fundamentering ved en fritidsbolig oppført i 1954.

I prospektet ble det opplyst at hytta hadde en *"god standard"*, og at den ble *"vesentlig oppgradert"* i 2005. Det ble gitt følgende opplysning om taket:

Det er synlige setninger i tak, men dette er vurdert av bygningskyndig personell i forbindelse med oppussing og er vurdert til kun estetisk betydning.

I verditaksten som forelå ved salget, ble det gitt følgende opplysninger:

Utvendig er hytten restaurert med nye vinduer og kledning i ca 2005. Samtidig ble yttervegger isolert. ...
Utvendig har hytten en god standard.

...

Innvendig er hytten fullrestaurert i ca 2006. ... Det er noe setninger i himlinger.

...

Hytten har en god standard.

...

Hytten er godt vedlikeholdt.

Selger opplyste i egenerklæringen at *"hytten ble renovert i 2005-2006"* av faglærte, blant annet M bygg. Selger svarte *"ja"* på spørsmål om setningsskader, skjeve gulv, el.l., med kommentaren

"Hyttene er gamle, alt er ikke i vater". Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært sopp, råteskader, ..." i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,15 mill. og overtatt av kjøper 9.9.11.

Kjøper reklamerte til selskapet 18.8.16 etter å ha oppdaget feil ved takkonstruksjonen, og feil ved fundamenteringen.

Kjøper innhentet en uttalelse fra M bygg, hvor det fremgikk at det i 2005 ble utbedret råteskader på en langvegg. Det ble også uttalt følgende:

Til opplysning så er ikke takkonstruksjon utvidet eller utbedret eller undersøkt av (M bygg) rund denne rehabiliteringen. Heller ikke gjort noen teknisk uttalelse eller vurdering.

I skadetakst fra takstmann H fremgikk det at takkonstruksjonen trolig har blitt utsatt for fuktpåkjenning over tid, som har ført til skader på taktro/tresperrer. Ifølge rapporten måtte det utføres ny bærende konstruksjon, til en anslått kostnad på kr 182.103 inkl. mva. (eks. rigg og drift, samlet kr 19.375).

Kjøper har fremlagt pristilbud for taket på mellom kr 208.125 og kr 310.000.

Rapporten fra takstmann H oppgir også at det er oppdaget råteskader og borebiller i bunn av en pilar under hytta, og anslått utbedringskostnader på kr 6.875 (eks. rigg og drift).

Selger uttalte til selskapet at han ikke hadde hatt kjennskap til de påreklamerte forholdene.

Kjøper har anført at det er gitt manglende opplysninger, jf. avhl. § 3-7, og blant annet vist til at selger har tilbakeholdt opplysninger om tidligere fukt og råte. Kjøper har videre anført at opplysningen før salget om at taket var vurdert av fagkyndige er uriktig, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har også anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har avvist kravet, og blant annet vist til at hverken tak eller fundamentering ble skiftet i 2005, slik at konstruksjonen er påregnelig ut ifra boligens oppføringsår. Hva gjaldt anførselen etter avhl. § 3-8, anførte selskapet at det ikke var dokumentert at det var uriktig at setningen kun hadde estetisk betydning, og at opplysningen uansett ikke hadde virket inn på avtalen. På bakgrunn av boligens alder kunne selskapet heller ikke se at det forelå en vesentlig mangel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Flertallet, Bergsåker, Nygaard, Skramstad, Olsen og Kvalshaug, har vært i en viss tvil om saken, men er etter en samlet vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for å gi kjøperne medhold. Boligsalgsrapporten opplyser om synlige setninger i taket, og dette må også ha vært synlig for kjøperne før kjøpet. Det var også opplyst om setninger i himlinger innvendig, noe som kan oppfattes som en risikoopplysning om dårlig yttertak. Kjøperne kunne ut ifra salgsdokumentasjonen ikke regne med at det var gjort noe med taket siden byggeåret 1954. Tvilen i saken knytter seg til tilleggsopplysningen om at taket var blitt vurdert av fagkyndige i forbindelse med andre arbeider på hytta i 2005-2006, og at det da ble funnet at setningene i taket bare hadde estetisk betydning. Den tilstanden på taket som senere er avdekket, viser at opplysningen må ha vært uriktig også da den skal ha blitt avgitt i 2005-2006. Selv om utførende håndverksfirma den gangen nå benekter å ha uttalt noe slikt, kan ikke flertallet uten videre legge til grunn at selgeren har funnet på dette selv. Uttalelsen kan ha falt muntlig, og det kan være vanskelig å huske en uttalelse som i tilfelle er gitt for ti år siden. Flertallet mener likevel – som kjøperne – at det er altfor lett av en selger å formidle en slik opplysning uten nærmere dokumentasjon. På den annen side gjorde heller ikke kjøperne noe for å få klarhet i setningenes årsak og omfang. Det kan i denne saken være tale om en uriktig opplysning som reguleres av avhl. § 3-8, men nemnda har

ingen holdepunkter for at selgeren kjente eller må ha kjent til takets virkelige tilstand med den virkning at det foreligger brudd på opplysningsplikten etter § 3-7. Nemnda vil i den forbindelse også peke på at heller ikke kjøperne ble klar over takets virkelige tilstand før nærmere fem år etter at de overtok hytta.

Når det før kjøpet var klart og tydelig opplyst om setninger i taket, er flertallet, som allerede nevnt under tvil, kommet til at selgerens henvisning til hva håndverkere skulle ha uttalt om taket i 2005-2006, ikke kan medføre mangelsansvar etter regelen om uriktige opplysninger i avhl. § 3-8. Taket var over 60 år gammelt da tilstanden ble avdekket. Selv om det skal være avdekket konstruksjonsfeil og ikke bare forringelse som følge av tidsforløpet, kan det neppe være upåregnelig med store påkostninger på et flatt tak med denne alderen. Det er heller ikke grunnlag for mangel etter § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstanden som kjøperne måtte regne med.

Borebiller og råte i fundament har etter det opplyste beskjedne økonomiske konsekvenser. Flertallet kan ikke finne holdepunkter for at selgeren har forsømt opplysningsplikt knyttet til dette. Råten kan ikke utgjøre mangel, verken alene eller sett i sammenheng med taket.

Mindretallet, Iversen og Klefstad, har kommet til et annet resultat enn flertallet. I prospektet er det blant annet fremhevet at hytta har god standard og er vesentlig oppgradert i 2005. Samtidig som det opplyses om setninger i taket, tas det umiddelbart brodden av dette ved å opplyse om at dette er vurdert av bygningskyndige, og at forholdet kun er av estetisk betydning. Mindretallet finner ikke grunn til å betvile uttalelsen som kjøper har lagt frem fra det fagkyndige firmaet, hvor det tilbakevises at de har vurdert taket slik selger har opplyst. Mindretallet kan heller ikke se at kjøper ikke skulle kunne stole på de opplysninger som selger positivt ga i salgsdokumentene. Mindretallet viser i denne sammenheng til at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Etter en samlet vurdering er det mindretallets oppfatning at selger har gitt en uriktig opplysning og at denne kan ha hatt innvirkning på avtalen. Utbedring av tak er ofte forbundet med store kostnader. Det foreligger således etter mindretallets oppfatning en mangel etter § 3-8.

Uttalelsen er avgitt under dissens.

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.