

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-254

13.4.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Fritidsbolig — råteskader i 55 år gammelt annekst — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Ringsaker kommune ble solgt "som den er" for kr 1,07 mill., og overtatt av kjøper 10.11.15. Både hytte og annekst var opplyst oppført i 1960, og det ble i salgsdokumentene påpekt en enkel hyttestandard, men godt vedlikehold inn- og utvendig. Annekset ble vurdert til TG 2, med opplysning om gulv støpt direkte på grunn, og det ble bemerket at annekset hadde skjevheter, samt råde i utvendig kledning enkelte steder. I 2017 oppdaget kjøper svikt i gulvet i annekset, og avdekket at dette var et tilfarergulv, samt at det var omfattende råteskader under gulvet. Selskapet har avvist mangelsansvar, og i hovedsak anført at en eventuell opplysningssvikt ikke ville ha virket inn på avtalen, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 184 375

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av råteskader i annekst, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Fritidsboligen ble oppført i 1960. I salgsoppgaven ble det opplyst om *"fritidsbolig bestående av en hytte over ett plan og et stort innredet annekst"*. Det fremgikk videre:

Hytten har en enkel hyttestandard, men fremstår som godt vedlikeholdt ut- og innvendig. Det bør allikevel påregnes kostnader til oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til standard.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av *"nei"* på spørsmål om kjennskap til råteskader.

I boligsalgsrapporten fremgikk innledningsvis at:

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Videre fremgikk følgende i boligsalgsrapportens konklusjon:

GENERELT:

Hytte og annekst fra 1960.

Bygningene fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Men det bør påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger. (...)

TILSTAND:

Følgende punkter har avgjørende betydning for bedømming av denne bygningens tekniske tilstand, alle disse punktene har fått tilstandsgrader 2 eller 3:

(...)

Annekst:

Bygningen har skjevheter. Råte i utvendig kledning og vindskier enkelte steder. Manglende undertak. Takteking har overflate slitasje og har utlevd mye av sin levetid. Vinduer har tildels mye slitasje.

Rapportens punkt "*Etasjeskillere – Hytte*" ble vurdert til TG 2, med opplysning om at bjelkelag over blindkjeller var en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Boligsalgsrapportens punkt "*Bygning generelt – Anneks*" ble vurdert til TG 2, med følgende beskrivelse:

Gulv støpt direkte på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Opplyst isolert med sagflis. Skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Takteking med metallplater. Utvendige beslag i metall. Varevinduer og vinduer med dobbelt glasslag. Ytterdør i tre. Innerdører i tre. Stålppe. Pipebeslag over tak. Vedovn. Solcellepanel. Opplyst 12V anlegg. (...)

Bygningen har skjevheter. Råte i utvendig kledning og vindskier enkelte steder. Manglende undertak, risiko for kondens. Takteking har overflate slitasje og har utlevd mye av sin levetid. Påregnelig med utskifting på sikt. Nevnte forhold får tilstandsgrad 3. Opplyst at den ene gavlveggen fikk ny ytterkledning i 2012. Denne får tilstandsgrad 1. Vinduer har tildels mye slitasje. Generell tilstandsgrad for bygget er gitt (TG2) pga. nevnte forhold og alder.

Rapporten anga en samlet teknisk verdi på kr 1,15 mill., hvorav annekset utgjorde kr 500 000.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 1,07 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper 10.11.15.

Sommeren 2017 oppdaget kjøper at gulvet i annekset ga etter betydelig mer enn tidligere. Kjøper åpnet opp gulvet og fant da omfattende råteskader.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann B., hvor det i konklusjonen fremgikk:

Det ble ikke registrert/påvist diffusjon tett plast på støpt dekke under tilfarer i tre. Tynn plast er lagt under tregulvet. I den forbindelse har plast forhindret råteskader i 28 mm tykt tregulv.

Det har derimot påført store råteskader på bunnstokk, tilfarer gulv med lekter og fuktig isolasjon. Følgeskader utover dette er trebindingsverk i nedkant på innvendig yttervegg. (...)

Tilfarere /lekter og isolasjon med påvist fukt/råteskader. (...)

Bygningen er påført store følgeskader i forbindelse med fukt skaden i tilfarer. En reparasjon kostnad vil kunne medføre store utfordringer med tanke på følgeskader i reisverk/trebindingsverk ved en utbedring.

Bygget anbefales revet og ført opp i tilsvarende stil.

Takstmannen estimerte utbedringskostnader på kr 184 375.

Selskapet innhentet egen fagkyndig vurdering fra takstmann R. som oppga at det ikke var uvanlig med oppsug av fuktighet i betong ved bygg fra denne alderen. Takstmann R. ga følgende konklusjon:

Det er avdekket fukt-/råteskader i tilfarergulvet. Skaden skyldes trolig tilførsel av fukt fra grunnen under boligen. Utførelsen med platen lagt på oversiden av tilfarerne, og ikke under, har medført at skadeområdet har blitt noe større enn hva det ville ha vært dersom platen lå direkte på betongen. Det skal imidlertid påpekes at gulvet er godt innenfor det tidsintervallet hvor det må kunne påregnes tiltak knyttet til fukt. Den utvendige kledningen og veggkonstruksjonen er også av en slik alder at det ikke vil være upåregnelig med fuktskader på de utsatte delene.

Takstmann R la til grunn samme kostnader som takstmann B.

Selskapet innhentet uttalelse fra selger som skrev i e-post av 28.11.17:

Dette har kommet som lyn fra klar himmel. Ved visningen hadde kjøperne anledning til å spørre om dette, men vi fikk ingen spørsmål. Ei heller vår takstmann spurte om dette. Når det gjelder påstått svikt i gulvet er dette ukjent for oss. (...) svaret (er) at det ikke er blitt gjort noen endringer siden gulvet ble lagt i 1969 av min far O, og en snekker.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet, og anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt. Det ble vist til at det ved undersøkelse av svikt i gulvet viste seg at det var laget et tilfarergulv på toppen av en betongsåle, og at selger burde ha oppdaget råte eller fukt når deler av kledningen ble skiftet i 2012. Kjøper anførte videre at det forelå en vesentlig mangel, og viste bl.a. til at det ikke var bemerket noen risiko ved konstruksjon av annekset i taksten.

Selskapet har avvist kravet, og bl.a. anført at det ikke var uriktig at annekset hadde gulv støpt direkte på grunn. Selskapet viste til at forventet levetid for betonggulv uansett var på 40 til 80 år, slik at en uriktig opplysning om dette uansett ikke hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Selskapet avviste at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til bygningens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet for Finansklagenemnda kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det ved salget er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. I nemndspraksis er det lagt til grunn at det må foreligge konkrete holdepunkter for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Felles for begge bestemmelser er at en må kunne gå ut fra at opplysningssvikten har virket inn på avtalen.

Når det skal vurderes om det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8, må det sees hen til det totale opplysningsbildet, herunder tekst og bilder i salgsprospektet, takstrapporten og informasjon som kjøperen fikk på visning. I takstrapporten var det opplyst at det er støpt betong på gulv i annekset, mens det i realiteten er et tregulv oppå støpt betong på gulv. Det faktum at det var tregulv over betonggulvet var synlig både på bildene i salgsprospektet og på visning.

Videre bemerker nemnda at det følger av boligsalgsrapporten at andre bygninger ut over bolighuset (hytten) ikke er teknisk vurdert på linje med hovedhuset. Blant annet er det ikke i boligsalgsrapporten noen vurdering av etasjeskillet i annekset, og kjøper har følgelig kjøpt eiendommen uten nærmere vurdering på dette punktet.

Nemnda er etter dette enig med sekretariatet i at kjøper har fått det som er del av avtalen, og kan ikke se at det er gitt en uriktig opplysning om gulvet i annekset, jf. avhl. § 3-8.

Det er på det rene at annekset hadde tilfarergulv, noe det ikke var opplyst om ved salget. Når det gjelder oppbyggingen av gulvet, bemerker nemnda at det fremgikk av boligsalgsrapporten at annekset ikke var teknisk vurdert på samme måte som hovedbygningen. Kjøper var derfor kjent med at det var flere forhold ved annekset som det ikke var foretatt en teknisk vurdering av eller som det for øvrig forelå opplysninger om. Slik nemnda ser det, hadde kjøper følgelig ikke grunn til å forvente noen ytterligere informasjon om annekset enn det som fremgikk i boligsalgsrapporten. Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A. Vesentlighetskravet har et kvantitativt og et kvalitativt element. Når det gjelder det kvantitative elementet uttalte Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 at en veiledende terskel ved vesentlighetsvurderingen er at utbedringskostnadene for de aktuelle feilene må utgjøre opp mot 5-6 % av kjøpesummen. Kjøper har innhentet et pristilbud på kr 184 375, noe som innebærer at

utbedringskostnadene utgjør 17,2 % av kjøpesummen. Nemnda legger uten nærmere drøftelse til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet, bemerker nemnda at annekset er opplyst å være oppført omkring 1960, og det vil på bakgrunn av anneksets alder og levetidsbetraktninger generelt være risiko for feil og mangler. Nemnda viser videre til opplysningene i boligsalgsrapporten om at det var foretatt en mer overfladisk vurdering av annekset, og det var få forhold ved annekset som var kommentert i rapporten. Kjøper hadde følgelig lite konkret informasjon om anneksets konstruksjon og tilstand, og det heftet usikkerhet ved disse forholdene. Annekset var undergitt en generell tilstandsvurdering, og i denne var annekset gitt tilstandsgrad 2. Av den informasjonen som var gitt om annekset ved salget, var det følgelig hovedsakelig gitt risikoopplysninger.

Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om råteskaden i annekset skyldes opprinnelig konstruksjonsfeil eller utføring i strid med god byggeskikk på oppføringstidspunktet. Spørsmålet er om råten og dens skadefølger medfører at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra det samlede opplysningsbildet. I denne forbindelse bemerker nemnda at salgssummen ikke var spesielt høy, og utbedringskostnadenes størrelse må sees i lys av dette. Det må legges til grunn at svikten i bunnsvillen har sammenheng med slit og elde, og denne svikten tillegges liten vekt i vesentlighetsvurderingen. Særlig tatt i betraktning anneksets alder, de risikoopplysninger som var gitt ved salget og det faktum at boligsalgsrapporten i liten grad inneholdt en vurdering av anneksets tilstand, er nemnda kommet til at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).