

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-355

1.6.2018

Protector Forsikring ASA

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

44 år gammel fritidsbolig – fuktskader – stokkmaur – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Etter overtakelse av en hytte i Trysil, som ble kjøpt for kr 580 000, oppdaget kjøper en rar lukt. Det viste seg at lukten skyldtes fuktproblematikk og maur i takkonstruksjonen. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at dette var noe selger og selgers takstmann burde gitt opplysninger om, og at skadene uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar da skadene var påregnelige ettersom hytta var gammel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 95 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av fuktskader og maur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en fritidsbolig i Trysil kommune oppført i 1972.

I prospektet ble hytta beskrevet som koselig med en usjenert beliggenhet. Prisantydning var kr 690 000. Det ble opplyst at hytta fremsto som godt vedlikeholdt.

I forbindelse med salget ble det fremlagt en verdi- og lånetakst datert 23.9.14. Tomteverdien ble anslått til kr 150 000 og det ble gjort en verdireduksjon på kr 375 000, tilsvarende 30 % av hyttas tekniske verdi. Det ble opplyst at hytta hadde en enkelt standard og at den var godt vedlikeholdt innvendig. Utvendig var det noe behov for vedlikehold og reparasjoner. Videre ble det opplyst at hytta hadde en takkonstruksjon med saltak bestående av rundtømmer- og limtreåser med isolert sperrelag og antatt 20 cm mineralull. Taket var tekket med pappshingel som trengte rensing grunnet mose.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 1993, og at hytta var blitt påbygget i 1994. Selger svarte "ja" på selskapets spørsmål om kjennskap til sopp, råte eller skadedyr og opplyste samtidig at hytta lå i et område hvor det var mus. Selger kjente ikke til utettheter i tak eller fasade og det var heller ikke blitt utført arbeid på tak eller fasaden i løpet av de siste 10 årene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 580 000 ved kjøpekontrakt datert 2.11.16, og overtatt av kjøper den 19.11.16.

Kjøper reklamerte til selskapet den 16.6.17 etter å ha oppdaget forekomst av maur i hytta.

Kjøper kontaktet sitt bygningsforsikringsselskap som innhentet rapport fra takstfirma A, hvor det fremgikk at det var stokkmaur i taket i stuen og gangen, og at angrepet var mellom 1 til 3 år gammelt. Etter As vurdering, var det en nær sammenheng mellom en fukt- og råteskade ved pipen

og angrepet av stokkmaur. Fuktskaden måtte fjernes ved rivning og dette ville avdekke hvor maurene hadde tilhold.

Det ble også oppdaget fuktskjolder og svertesopp i takkonstruksjonen, og i rapport fra firma R. var fuktmerkene av eldre dato, og årsaken var dårlig/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen i kombinasjon med konstruksjonsmessige feil ved pipe og i overgangen mellom ny og gammel del av hytta.

I e-post til selskapet den 25.6.17 opplyste selger at han aldri hadde sett maur i hytta. Selger opplyste at hytta hadde fått nytt tak i 1994 og at det hadde vært en lekkasje ved pipen i ca. år 2000 som var blitt utbedret.

Kjøper har fremlagt en rekke kvitteringer og tilbud for utbedringskostnadene, og påløpte utbedringskostnader utgjør til sammen kr 75 079 i tillegg medgått arbeidstimer.

Kjøper har i hovedsak anført mangelsansvar som en følge av opplysningsvikt fra selgers side samt at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har også anført at selgers takstmann burde ha oppdaget maurinvasjonen og fuktskaden.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 95 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det ikke var holdepunkter for å anta at verken selger eller selgers takstmann hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl §§ 3-7 og 3-8. Uansett var innvirkningskriteriet ikke oppfylt da det var påregnelig med oppgradering og rehabilitering av både takkonstruksjon og taktekking ut i fra alder. Det forelå da heller ikke et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet påpekte at takshingel hadde en levetid på 20 til 30 år.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Det er også et vilkår for at det skal foreligge en mangel etter bestemmelsen, at en kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen som ble inngått at opplysningen ikke ble gitt. Det er i nemndspraksis forutsatt at det må foreligge konkrete bevismessige holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet er oppfylt. Bevisbyrden tilligger kjøperen.

Selgeren har benektet kjennskap til maur i hytta. Slik saken er opplyst kan nemnda ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selgeren kjente eller måtte kjenne til at det var maur i hytta, at det var fuktskader i tak og vegger eller den lukten som kjøperen har opplyst at ble oppdaget ved fyring. I denne forbindelse viser nemnda til at dens saksbehandling er skriftlig, og nemndas avgjørelse er følgelig basert på sakens dokumenter. Nemnda bemerker dog at selgeren etter reklamasjonen har opplyst at det var en lekkasje ved pipen omkring 2000, og at lekkasjen ble vellykket utbedret. Nemnda tar ikke stilling til om dette var en opplysning som skulle vært gitt i egenerklæringsskjemaet, herunder om egenerklæringsskjemaet er besvart uriktig, jf. avhl. § 3-8, da en eventuelle uriktig eller ufullstendig opplysning ikke har virket inn på avtalen, slik nemnda ser det. Det vises i denne forbindelse til at lekkasjen var utbedret på en fullgod måte, slik selger hadde oppfattet det, samt at hytta hadde en enkel standard fra 1972.

For så vidt gjelder takstmannens kunnskap om de anførte manglene, viser nemnda til at verdi- og lånetaksten er utarbeidet cirka to år og ni måneder før skadene ble oppdaget. Det fremgår av taksten at den i all hovedsak er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket. Kjøper innhentet en rapport i forbindelse med reklamasjonen, hvor det fremgår at det var et ett til tre år gammelt stokkmaurangrep i taket i stuen og gangen. Sett i lys av dette er det mulig at det ikke var noe maurangrep da takstmannen befarte eiendommen, og fuktskjoldene og svertesoppen i takkonstruksjonen kan også ha oppstått i perioden etter befaringen og frem til forholdet ble oppdaget av kjøperen. Nemnda finner det etter dette ikke sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte kjenne til de anførte manglene.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er deretter om boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med etter omstendighetene ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A. Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 95 000, noe som er 16,38 % av kjøpesummen. Nemnda legger til grunn at det kvantitative element er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen, bemerker nemnda at det ikke var gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen om at det var foretatt utbedringer av taket eller takkonstruksjonen siden byggeåret. Det er imidlertid i ettertid fremkommet opplysninger om at taktekkingen var byttet, men det er opplysningsbildet på salgstidspunktet som danner utgangspunktet for kjøpers berettigede forventninger. Det var da ikke upåregnelig for kjøper at det ville påløpe kostnader knyttet til utbedringer av taket. Slik nemnda ser det var det heller ikke upåregnelig med kondensproblematikk tatt i betraktning at takkonstruksjonen på fritidsboligen var over 40 år. Det vises i denne forbindelse også til at det var opplyst at fritidsboligen hadde en enkel standard. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).