

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-567

29.8.2018

Protector Forsikring ASA

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

Eldre fritidsbolig – råteskader i tak, gulv og vegger – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Noe tid etter overtakelsen av en fritidseiendom i Averøy kommune fra 1968, reagerte kjøpers overnattingsgjester på at klær og sengetøy på soverom ble fuktige. Kjøper åpnet konstruksjonen flere steder og oppdaget råteskader i tak, gulv og vegger. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger kjente eller burde ha kjent til skadene. Uansett var skadene ikke påregnelige sett hen til opplysningene i salgsdokumentasjonen, og avvikene var vesentlige. Selskapet avviste ansvar. Selskapet viste til at selger ikke kjente til skadene og viste til at selger hadde arvet hytta kun 5 år før kjøpet. Det forelå etter selskapets syn heller ikke et vesentlig avvik fra forventbar stand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 507 764 samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikring som en følge av råteskader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en fritidseiendom i Averøy kommune oppført i 1968 med påbygd soverom fra 1974 og påbygd stue fra 1978.

I salgsprospektet ble eiendommen markedsført som nydelig og sjarmerende. Prisantydning var kr 1,69 mill. Om byggemåten, ble det opplyst om grunnmur av betong og Leca, konstruksjon over grunnmur av bindingsverk med stående kledning og tak tekket med torv. På bilder inntatt i prospektet, kunne det ses mørke felt i tak i flere rom.

I egenerklæringen opplyste selger at eiendommen ble arvet i 2010. Videre opplyste selger om skjevheter ved vindu i tilbygget stue, men svarte "nei" på selskapets spørsmål om kjennskap til råteskader. Selger svarte "ja" på selskapets spørsmål om kjennskap til utettheter i blant annet tak med tilleggsopplysning om at dette gjaldt garasjetaket.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport med verdivurdering. Det ble gjort et fradrag for elde og slitasje på kr 1,25 mill. og estimert en tomteverdi på kr 1,26 mill. Det ble opplyst at hytta var oppført i gode og kjente konstruksjoner i henhold til byggemåte på oppføringstidspunktet. Videre ble det også opplyst at avvik skyldtes elde og slitasje og at det måtte påregnes utbedring av takrenner og fukt i taktro. Takstmannen påpekte at hytta var oppført i henhold til forskrifter/regler på oppføringstidspunktet og at dagens forskriftskrav stilte strengere krav til isolasjon, klima og innemiljø. Under pkt. "*Grunnmur og fundamenter*", ble det opplyst om fundament både på fjell og sandgrunn hvilket var uheldig i forhold til setningsskader. Under pkt. "*Drenering*", ble det opplyst om naturlig avrenning og noe ny drenering på baksiden i 2008. Både veggkonstruksjon og utvendige flater fikk tilstandsgrad 1. Om veggkonstruksjonen, ble det opplyst at det ikke ble registrert påkostninger utover normalt vedlikehold og at det måtte påregnes

reparasjoner av bindingsverket fra 40 til 80 år etter byggetid. Om kledningen, ble det opplyst om kledning mot vest og nord fra 2010 og også her påpekte takstmannen at dagens krav til isolasjon og tetthet var strengere. Takkonstruksjonen fikk tilstandsgrad 1 og taktekingen fikk tilstandsgrad. Det ble opplyst at teknisk levetid på stålplater var 30 til 50 år. Tilstandsgraden ble satt grunnet fuktmerker i innvendig tak som takstmann trodde kunne komme av feil ved takrenner. Om etasjeskille ble det opplyst om støpt plate mot mark og trebjelkelag mot kjeller. Under pkt. "Innvendige overflater", ble det opplyst om fuktmerker både ved terrassedør og vindu mot sør. Dette forholdet fikk tilstandsgrad 2. Øvrige gulv fikk tilstandsgrad 1 og det ble bemerket at det var normale skjevheter i gulv ut i fra byggeår. Under terrengforhold, ble det opplyst at det var fall mot hytta på baksiden som medførte fukt i krypkjeller. Forholdet fikk tilstandsgrad 2.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,13 mill. ved kjøpekontrakt datert den 28.5.15, og overtatt av kjøper den 7.6.15.

Ved overnattingsbesøk, påpekte kjøpers gjester at klær og sengetøy, som ble oppbevart på tilbygd soverom, var fuktige. Selger foretok destruktive inngrep i konstruksjonen og fant fuktskader i både tak, gulv og vegger i tillegg til konstruksjonsskader i selve taket. Kjøper oppdaget også sølvkre i tilbygd stue samt svikt i gulvet og mistenkte fuktskader i konstruksjonen grunnet manglende fuktsperre og utilstrekkelig fundamentering. Kjøper reklamerte til selskapet den 13.1.16.

Kjøper innhentet en skaderapport fra C. datert den 28.1.16. I henhold til opplysninger i rapporten, ble det avdekket at taket på tilbygget fra 1974 ikke var dimensjonert for å tåle vekten av torvtak i tillegg til fukt- og råteskader. Det ble påpekt at dette burde vært oppdaget da papp og kledning mot nord ble byttet. I tillegg var det fuktskader i veggkonstruksjonen grunnet manglende fuktsperre og kondens. I gulvet var det fjell direkte under plassbygde senger og område manglet fuktsikring. Takstmannen var enig i at det var indikasjoner på at det kunne være fuktskader i tilbygget stue, men det ble ikke målt fukt. Takstmannen anbefalte at gulvet ble åpnet. Samtlige feil var avvik i forhold til pre-aksepterte løsninger fastsatt av Sintef. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 370 856 inkl. mva. Dette inkluderte blant annet nytt tak og nye vegger i tilbygget fra 1974 samt ny gulvkonstruksjon av betong i begge tilbyggene.

Den 28.7.17 reklamerte kjøper til selskapet over råteskader i vegger og tak i stue. Den 1.8.17 ble det reklamert på utett vindsperre, manglende lufting av kledning og utettheter ved gavlvegg. Det ble opplyst at det var disse feilene som hadde medført fuktinntrengning og råteskader.

I henhold til opplysninger fra selskapet, hadde selger opplyst at han og svigerfaren hadde byttet noen kledningsbord på vestveggen. Vindsperren var ikke blitt skiftet da denne så fin ut.

Kjøper innhentet en ny skaderapport fra C. datert den 3.9.17. I henhold til opplysninger i rapporten, oppdaget kjøper svikt og fuktmerker i gulv ved stuevindu mot sør. Kjøper hadde da åpnet utvendig kledning og avdekket råteskade i bunnsvill og bindingsverk flere steder. Det ble også registrert at bindingsverket tidligere var blitt delvis utskiftet trolig ved utskifting av kledning mot vest. Nøyaktig tidspunkt kunne imidlertid ikke stadfestes. Årsaken til råteskadene var utett veggkonstruksjon grunnet dårlig beslag rundt vindu samt kondens. Feilene var avvik i forhold til pre-aksepterte løsninger fastsatt av Sintef. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 103 083 inkl. mva.

Selskapet innhentet en skaderapport fra sin interne takstmann uten at det ble foretatt befarings. Det ble konkludert med at det var påregnelig med utskifting av samtlige berørte bygningsdeler også ut i fra nyere bygningsprinsipper. Selskapets takstmann påpekte at det ikke hadde vært noen krav til hytter på byggetidspunktet i forhold til blant annet isolering, tetthet, innemiljø og fukt. Hytta hadde en takkonstruksjon med lite plass til isolasjon og lufting slik byggeskikken var på 60-

tallet. Det var da ikke upåregnelig med fukt i overgang mellom tak og vegg slik de mørke merke i taket på bildene i prospektet viste.

Den 8.3.18 reklamerte kjøper på fukt- og råteskader i nordveggen. Kjøper oversendte samtidig kopi av pristilbud for utbedring på kr 35 801.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om sin kjennskap til råteskader, jf. avhl. § 3-7, og viste til at selger måtte ha sett råteskadene i forbindelse med arbeidet med å skifte kledning samt funn som indikerte at råteskadene var forsøkt skjult. Kjøper anførte videre at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at det forelå et kvantitativt avvik da utbedringskostnadene utgjorde 22,15 % av kjøpesummen. Vedrørende det kvalitative avviket, bemerket kjøper at påviste feil ikke var påregnelige ut i fra opplysningene i salgsdokumentasjonen, og kjøper påpekte at både veggkonstruksjon og utvendige fasader fikk tilstandsgrad 1 i boligsalgsrapporten.

Selskapet har avvist kravet. Hva gjaldt kravet knyttet til tilbygget soverom, anførte selskapet at kjøper hadde tapt kravet grunnet ulovfestede passivitetsbetraktninger. Uansett forelå det ingen mangel etter avhl. § 3-7, og selskapet viste til at selger hadde arvet hytta og ikke hadde noen kjennskap til hvordan hytta var konstruert. Ettersom som utbedring av berørte bygningsdeler uansett var påregnelig grunnet alder, var heller ikke innvirkningskriteriet oppfylt. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, viste selskapet til at kostnadene knyttet til utbedring av taket til tilbygg med soverom måtte holdes utenfor vurderingen da dette var påregnelige kostnader. Kostnadene knyttet til utbedring av gulvet til tilbygg med stue kunne heller ikke tas med da det ikke var avdekket noen konkrete feil. Selskapet viste videre til at det ikke gjaldt noen forskrifter for hytter på oppføringstidspunktet. Det var derfor ikke upåregnelig at hytta hadde en enklere konstruksjon i forhold til dagens krav til isolering, tetthet, innemiljø, ventilasjon og fukt og at slike konstruksjoner hadde en kortere levetid. Utbedring av taket var påregnelig ut ifra de opplysningene som ble gitt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom, under noe tvil, til at det ikke forelå konkrete holdepunkter for å anta at selger kjente eller måtte kjenne til råteskader i ytterveggene, jf. avhl. § 3-7. Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, viste sekretariatet til at flere av kostnadene fremsto som påregnelige på bakgrunn av boligens alder og opplysninger ved salget, og det forelå dermed ikke et vesentlig avvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum som en følge av fukt- og råteskader i tak, yttervegger og gulvkonstruksjon.

Sekretariatet har i sin vurdering av saken kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til da denne i hovedtrekk også er dekkende for nemndas syn på saken.

Også nemnda har vært noe i tvil når det gjelder avhl. § 3-7, men da nemndas saksbehandling er skriftlig – og hensyntatt at det er kjøper som har bevisbyrden for at kunnskapskravet er oppfylt – har nemnda kommet til at det ikke foreligger konkrete holdepunkter i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene i ytterveggene. Nemnda har sett hen til kjøpers e-post 14.8.18, men kan ikke se at den er egnet til å endre nemndas vurdering.

Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, vil nemnda kort bemerke at den finner å måtte legge avgjørende vekt på alder og levetidsbetraktninger, slik denne saken ligger an.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om kjøper har tapt sitt krav som følge av passivitet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).