

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-846

21.11.2018

AmTrust Europe Limited

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

41 år gammel hytte – flere forhold – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En fritidseiendom i Hyllestad kommune oppført i 1976 ble solgt "som den er" for kr 1 400 000 ved kjøpekontrakt datert 26.6.17. Etter overtakelsen oppdaget kjøper bl.a. skjevheter/setninger i stuegulv, fukt- og råteskader i yttervegg og manglende stubbloft under bad. Kjøper anførte at det forelå en opplysningssvikt fra selger, og at forholdene samlet sett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste til at forholdene ikke utgjorde mangler etter avhendingsloven. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 282 350.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Følgende forhold er anført som mangler ved fritidsboligen:

- Skjevheter/setninger i stuegulv
- Fukt og råteskader i yttervegg
- Manglende stubbloft under bad

Den aktuelle saken omhandler en fritidseiendom i Hyllestad kommune oppført i 1976.

Det ble bl.a. opplyst i salgsdokumentene at hytten var oppført på søyler som var gravd ned på "*antatt faste masser*". Det var montert dragere på søylene med bjelkelag og tregulv. Videre hadde hytten reisverk med forhudningspapp som vindtetting og liggende spalteledning med ca. 10-15 mm åpning. Yttertaket var bygd opp av papp med eternitt der det var lagt knastepapp med torvteking.

I tillegg ble det opplyst i verdi- og lånetaksten at:

Hytten har enkel konstruksjon der det er brukt rimelige løsninger i oppbygning og materialvalg.

I takstmannens beregning av boligens tekniske verdi ble det gjort et fradrag på 55 %, som tilsvarte kr 605 000 av antatt nybyggkostnad på kr 1 100 000.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger i hovedsak svart benektende på selskapets spørsmål. I skjemaets felt for tilleggskommentar fremgikk

2 vinduer er skiftet for å kunne åpne. (Soverom og stue). Taket på mellomgang er skiftet pga lekkasje. Nytt belegg er sveiset. Alle takrenner og nedslagsrør er skiftet. På stovetak er deler av knotteplast og torv fornyet, grunnet det hadde seget ned. Nye kledningsbord er skiftet der de var dårlige. Nye trapper ved inngang og opp til terrassen foran. Arbeid utført i 2015. På badet var det opprinnelig dusjkabinett. Det ble skiftet ut 2013. Ikke innsatt nytt. Inngangsparti fra terrasse til stue ble flislagt da denne inngangen blir mye benyttet og må tåle trakk. 2017. 2 av de store vinduene i stuen er i ferd med å bli punktert. Hytten har vært impregnert

under for å bli beskytte mot sopp og råte fra grunnen. Ellers vanlig vedlikehold og maling. Varmtvannstank skiftet grunnet elde.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 400 000 ved kjøpekontrakt datert 26.6.17, og overtatt av kjøper i august 2017.

Det oppsto en lekkasje i desember 2017 på grunn av frostskaide i vannrør. I forbindelse med utbedringsarbeidene ble kjøkkenet demontert og gulvet i stue/kjøkken revet opp. Det ble da oppdaget setninger i gulvkonstruksjonen og fuktskader nederst på ytterveggen mot vest.

Ifølge skaderapport fra byggmester B.M. var årsaken til skjevheter på gulvet i stue og kjøkken sig i fyllmassene og dårlig fundamentering. Fra rapporten hitsettes:

I Stove /kjøkken har eg funne at vi har ca. 7 cm høgdeskilnad på bjelkelaget. Det er høgast langs høgveggen mot gang/sovedel og lågast ved frontvegg. Eg finn også vesentlege loddavvik på høgveggen men ikkje så store som siget i golvet tilseier. Dette stiller også spørsmål ved vindavstivinga i veggane. Dette har også skapt bevegelse i konstruksjonen mot dei andre delane av bygget, spesielt mellombygget.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 224 100 inkl. mva. Dette inkluderte bl.a. å rive terrassen for å utføre grunnarbeider og støpearbeider på nytt, nytt punktfundament og støp av nye søyler.

Videre påpekte rapporten råteskader i yttervegg som skyldtes den valgte løsningen for utvendig tetting med enkel forhudningspapp og spaltepanel. I tillegg ble det avdekket fukt og råteskader i noen bjelker og stendere grunnet utett balkongdør. Ytterdør og balkongdør var også skadet som følge av lekkasjen. Utbedringskostnadene for ny balkong og ytterdør ble estimert til kr 25 750 inkl. mva. Utbedringskostnadene for bjelker ble estimert til kr 19 750 inkl. mva. I tillegg ble det avdekket manglende stubbloft/isolasjon under bad/gang hvor vannrør hang løst ned uten isolasjon. Montering av nytt stubbloft ble estimert til kr 12 500 inkl. mva.

Selskapet engasjerte deretter takstmann S. som gjennomførte befaring og utarbeidet rapport. Fra rapporten hitsettes:

Setninger i søyler/ fundamenter har ført til skjevheter i stue/kjøkken. Dette er mest sannsynlig eldre skader og det er usikkert om det er pågående sig i grunnen. For å være sikker på om det er pågående setninger må det iverksettes måleprogram. For øvrig er det ingen direkte fare for at konstruksjonene skal bryte sammen.

Dersom det er pågående setninger eller kan dokumenteres at grunnen er ustabil, må det iverksettes tiltak tilsvarende det som er beskrevet i rapport fra M. Har grunnen stabilisert seg er det tilstrekkelig med innvendig avretting av gulvet. Veggene vil likevel være ute av lodd, men det er ikke uvanlig i eldre hytter. Denne vurderingen tar hensyn til at det i verditakst ble gjort høye fradrag for eldre og slitasje på 55 % i teknisk verdiberegning.

Vedrørende fukt og råteskader i yttervegg fremgikk det bl.a. i rapporten fra takstmann S.:

Ovennevnte oppbygging av ytterveggene har svakheter fordi pappen bak kledningen har begrenset levetid når den delvis står eksponert mot vær og vind. I tillegg virker det som om veggen heller ikke er vindavstivet, og derfor har det oppstått noe vridning i konstruksjonen. Yttervegger oppført i bindingsverk vil normalt vindavstives med enten skråbånd eller utvendige plater. Veggen som her vurderes har ingen form for vindavstivning.

Ytterveggene har fungert brukbart i over 40 år og det er kun registrert skader i kjøkkenvegg mot vest. På grunn av konstruksjonens alder og oppbygging må det påregnes at det kan bli behov for utbedringer og vedlikehold på flere vegger, og da er det naturlig å forsterke konstruksjonene med bedre vindavstivning.

Hva gjaldt stubbloft hitsettes fra takstmann S. sin rapport:

Bjelkelaget er underkledd med panel for å holde på plass isolasjonen. Denne underkledningen kalles for stubbloft. Under badet er det oppdaget at stubbloftet mangler slik at man kan se opp i isolasjonen. Dette kan føre til redusert isolasjonsverdi og mulig adkomst for gnagere og skadedyr.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar for selskapet. Det ble bl.a. vist til at det var et misforhold mellom den opplyste og den faktiske tilstand på hytten, som medførte at hytten var vesentlig dårligere enn det kjøper kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 282 350.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble vist til at det ikke foreligger en opplysningssvikt, og at avviket heller ikke var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Vedrørende mangelsvurderingen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, ble det vist til at det ikke var sannsynliggjort at selger var kjent med forholdene, og at det heller ikke var gitt objektivt uriktige opplysninger. Under vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum bemerket sekretariatet at det ikke var upåregnelig med et vedlikeholdsbehov på bakgrunn av bygningdelenes alder og opplyst standard.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 viser nemnda til sekretariatets vurdering:

Selger har til selskapet opplyst at de er ukjent med de påreklamerte forholdene. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger klare holdepunkter som sannsynliggjør at selgers tilbakemelding er uriktig. Det vises i den sammenheng til at forholdene først ble avdekket etter inngrep i konstruksjonen, slik at forholdet må antas å ha vært skjult og skal etter sekretariatets oppfatning vurderes etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda tiltrer dette fullt ut.

Dernest blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene i herværende sak, på kr 282 350, ligger klart over dette.

Med hensyn til det kvalitative element, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt. I tråd med nemndspraksis skal det mye til for at det foreligger et kvalitativt avvik på over 40 år gamle fritidsboliger der det ikke er foretatt utbedringer av konstruksjonen siden byggeåret, jf. bl.a. FinKN-2018-355, der det ikke ble ansett upåregnelig med omfattende kondensproblematikk ved takkonstruksjonen på en 40 år gammel fritidsbolig. Nemnda legger videre vekt på det høye fradraget i teknisk verdi som ble foretatt ved verdivurderingen. Nemnda kan i denne sammenheng slutte seg til takstmann S. sin uttalelse om at dette fradraget "*må tolkes*

som et varsel om at konstruksjonen er svekket og (at) det er påregnelig med tiltak". Til slutt viser nemnda til at kjøpers forventninger må ses i lys av den begrensede undersøkelsen av eiendommen som verdi- og lånetaksten representerte. Nemnda tiltrer her følgende merknad fra sekretariatets vurdering:

All den tid det kun var foretatt en enkel visuell befaring av eiendommen, kombinert med at takstmannen hadde påpekt en enkel konstruksjon med rimelige løsninger og materialvalg, er det etter sekretariatets vurdering påregnelig for kjøper at det ville kunne bli avdekket forhold som krevde utbedring.

Nemnda mener derfor det ikke kan sies å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).