

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-901

10.12.2018

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig – solgt privat uten fornyet takst – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En hytte fra 1973 i Stor-Elvdal kommune ble solgt "som den er" for kr 510 000 ved kjøpekontrakt datert 3.9.14. Salget ble gjort utenfor det åpne markedet, og oppgjøret ble gjennomført via megler. Det ble ikke utarbeidet prospekt eller takst. Ved salget ble imidlertid verdi- og lånetakst og egenerklæringsskjema som forelå når selger kjøpte hytta i 2007 fremlagt. I tillegg fylte selger ut egenerklæringsskjema i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring hos selskapet. I verdi- og lånetaksten fra 2007 var det bl.a. bemerkt at det ble *"målt høye fuktverdier, opp til 34 %, i tømmeret ved taknedløpene"*. Omtrent tre år etter overtakelsen, oppdaget kjøper fuktskader ved fjerning av fastmonterte møbler. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at avviket uansett var vesentlig. Selskapet bestred ansvar, og viste til at selger ikke var kjent med forhold utover det opplyste, og at kjøper på bakgrunn av opplysninger i tidligere verdi- og lånetakst uansett hadde tatt risikoen for fuktskadene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 161 444 og 375 000 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av fukt- og råteskader, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en hytte oppført i 1973. I forkant av salget ble kjøper gjort kjent med verdi- og lånetakst fra tidligere salg i 2007, egenerklæringsskjema fra salget i 2007, og egenerklæringsskjema utfyllt av selger. Salget ble gjort privat, og oppgjøret ble gjennomført via oppgjørsmegler.

Fra opplysninger i verdi- og lånetaksten datert 22.8.07 hitsettes:

Maskinlaftet tømmerhytte (...).

Isolert trebjelkelag med stubbeloft av tre, bordgulv. Alle vegger er i 5" maskinlaftet tømmer. Hytta er beiset utvendig. Ved besiktigelsen ble det målt høye fuktverdier, opp til 34 %, i tømmeret ved taknedløpene. Jfr. Tak.

...

Mønet åstak med åser av rundtømmer. Taket er tekket med bølgeblekkplater. Sink takrenne med tynt kjettingnedløp på den ene siden av hytta.

I takstmannens beregning av teknisk verdi var det gjort et fradrag på 18 % av antatte nybyggkostnader. Salgsverdien ble videre vurdert til kr 630 000. I egenerklæringsskjemaet fra 2007 hadde selger besvart benektende på kjennskap til råteskader.

I egenerklæringsskjemaet utfylt av selger i 2014 var det også svart benektende på spørsmål om kjennskap til råteskader. For øvrig var det ikke gitt opplysninger av relevans for saken.

Hytta ble solgt "som den er" for kr 510 000 ved kjøpekontrakt datert 3.9.14. Overtakelsen fant sted 5.9.14.

I forbindelse med fjerning av fastmonterte møbler den 17.7.17 ble det oppdaget fuktskader på hytta. Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring, som innhentet rapport fra takstmann AF. datert 30.8.17 hvor det fremgikk:

Følgende pkt medfører fuktighet i tømmer primært alle nedre sider hytte.

- Manglende takrenner og nedløp

- Snø og nedbør generelt mot tømmer

- Tømmer sin beskaffenhet vedr. en vertikalt spor i laft samt normale sprekker som det er i tømmer som samler vann

...

Fukt i tømmer over siden byggeår medfører råteskade i store deler av nedre del av tømmer. (Manglende vedlikehold med rett type beis er vesentlig for å hindre råteskade)

...

Råte i nedre deler av tømmerkasse i hele hytte i nerkant i noe varierende høyde. Tømmer kan plukkes for hånd flere steder som følge av normal brunråte. Slike skader inntreffer langsomt og tømmer råtner langsomt innenfra – selve råteskade er rs 20 år.

...

Fuktighet er kjente skader ref til fukt i salgsrapport 2007.

...

Tidligere eiere har tettet med silokon basert masse i sprekker i lafteknuter etc.

...

Alt tømmer i nedre del må byttes i varierende høyde – ca snitt 0,8 meter.

...

Kostnad kr 300 000,- eks mva.

Selskapet engasjerte deretter takstmann TF. for en ny vurdering av forholdene. I rapport av 6.12.17 ble utbedringskostnader angitt til kr 161 444 inkl. mva.

Ifølge selskapet var selger ukjent med forhold utover det som ble kommunisert i den fremlagte verdi- og lånetaksten fra 2007. Videre opplyste selger at det var utført utvendig beising, men at det ikke var hun som hadde fuget med silikon.

Kjøper har i korte trekk anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om forholdene ved salget, og at avviket uansett var vesentlig. Kjøper påpekte at sprekker i tømmeret var fylt med silikon i løpet av selgers eiertid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. §§ 4-12 annet ledd og 4-14.

Selskapet har avvist ansvar i saken. Det ble bl.a. vist til at selger ikke var kjent med forhold utover det opplyste, og at det samlede opplysningsbildet tilsier at avviket uansett ikke var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente til forholdene, at selgers svar på spørsmål i egenerklæringen ikke fremsto som uriktig, og at boligens alder og risikoopplysninger tilsa at det heller ikke forelå en vesentlig mangel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene. Selger har til selskapet opplyst at hun var ukjent med råteskadene - utover opplysningene som fremgikk av verdi- og lånetaksten fra 2007. Vi har vurdert samtlige påberopte forhold i saken, men har ikke funnet klare holdepunkter som sannsynliggjør at selgers tilbakemeldinger i saken er uriktig. Vi finner derfor ikke å kunne legge til grunn at selger har vært kjent med forhold utover det opplyste, og dermed ingen opplysningssvikt etter avhl. § 3-7. Se til sml. FinKN-2013-097 og FinKN-2013-596.

Nemnda slutter seg til dette. Når det gjelder anførselen om at sprekker i tømmeret ble fylt med silikon i selgers eiertid, kan nemnda ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for dette. Selger har opplyst at det eneste av utvendige arbeider hun har gjort er beising, og med nemndas skriftlige saksbehandling er det vanskelig å gå inn i noen troverdighetsvurdering på dette punkt.

Når det gjelder spørsmålet om uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8, mener nemnda at det isolert sett er gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet når det er krysset av for "*nei*" i punktet om kjennskap til råteskader. Verdi- og lånetaksten fra 2007 inneholdt jo nettopp opplysninger om høye fuktverdier. Derimot kan dette ikke ses å ha virket inn på avtaleinngåelsen: Kjøper ble jo selv kjent med opplysningene ved at nevnte verdi- og lånetakst ble fremlagt i forbindelse med kjøpet. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å tolke selgers avkryssing slik at denne skulle overstyre og dermed eliminere opplysningene i taksten. Tvert imot var jo taksten det eneste sentrale dokumentet som ble aktivt fremlagt fra selger ved siden av egenerklæringen. Nemnda mener derfor at det heller ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger 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 elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Med hensyn til det kvalitative elementet, 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.

Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Hytta er bygget i 1973 og det er gitt opplysninger ved salget om at det ved befaring i 2007 ble funnet målt forhøyede fuktverdier i tømmeret. Kjøpers forventning ved kjøp av hytta, var derfor at det var fukt i tømmeret, samt at det kun var takrenne på den ene langsiden av hytta (..).

Det følger av både takstmann AF. og takstmann TF. sin rapport at noe av årsaken er manglende takrenner og nedløp. Videre skriver takstmann AF. at snø og nedbør mot tømmer, samt tømmer i sin beskaffenhet fører til fuktighet.

SINTEF Byggforsk utarbeider tabeller som beskriver utskiftningsintervaller for ulike bygningsdeler. Normal levetid angis i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilken faktor som gjør seg gjeldende, slik som grunnforhold, eiendommens beliggenhet, utførsel, forurensning og bruk. For laft uten utvendig kledning angir SINTEF en levetid på mellom 20 og 60 år. Innenfor dette tidsintervallet er det påregnelig med utbedring og rehabilitering, og man må være forberedt på at funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå plutselig. Alderen innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til (kjøper) når eiendommen som her er solgt med et "som den er" forbehold i kjøpskontrakten. I dette tilfellet var hytta 41 år på avtaletidspunktet, det var dermed ikke upåregnelig at tømmeret måtte utbedres/repares.

Nemnda kan tiltre dette. Slik saken er opplyst, kan vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke anses oppfylt. Nemnda viser til sekretariatets vurdering, og legger særlig vekt på hyttas alder, det tekniske fradraget som ble gjort i taksten fra 2007, samt den klare oppfordringen kjøper hadde til å ettergå de negative opplysningene om fuktproblematikken som ble gitt i denne taksten. Det foreligger etter dette heller ikke en 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), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant)