

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-1024

30.12.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Fritidsbolig – råteskadet tak – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Fritidsbolig i Nord-Aurdal kommune oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 725 000, og overtatt av kjøper den 10.2.18. Det ble opplyst i egenerklæringen at taket ble renoveret for ca. 20 år siden med ny ytre takteking. I forbindelse med arbeider på pipen i juni 2018 ble det avdekket råteskader i taket. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det forelå mangelsansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Det ble bl.a. vist til at råteskaden var skjult under nyere teking, samt at taket var stivet opp med en plank av nyere dato. Selskapet avviste ansvar, og anførte at skadene var påregnelige ut fra alder på boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på kr 257 878.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav under selgers boligselgerforsikring som en følge av råteskadet tak, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig oppført i 1956.

Det fremgikk av prospektet at det var en laftet hytte, som var vedlikeholdt og noe oppgradert.

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst under punktet "*sammendrag*" at:

Hytten er noe renoveret og oppgradert de siste årene, bla. er øvre langvegg og sørlige gavlvegg lektet ut og kledt med stående villmarkspanel. Det er lagt nytt taktekke samt en del andre mindre forhold rettet. Det skal for øvrig merkes at hytten er ihht det som kan betegnes som tradisjon og byggemetode på den tiden. Dette viser seg bla. på fundamenteringsmåter, isolasjonsverdier og andre forhold som event. Avviker fra dagens generelle byggemetoder og bestemmelser. Det er påvist noe skjevheter i hytten som følge av valgt fundamentering. Sprekkdannelse ses i grunnmuren som følge av dette. Videre ble det påvist noe fukt- og råteskader i stubbloftet i både matkjeller under kjøkkengulvet samt i krypkjeller under stuegulvet. Skader i krypkjeller er relatert til fukt fra grunn samt kondenssskader og skader i matkjeller som følge av lekkasje (antatt årsak da skaden er etter vegg) (mulig også lekkasjeskade i krypkjeller).

Hva gjaldt taket ble følgende opplyst:

Takkonstruksjon med yttertak: Plassbygd saltak med innvendig raustet himling med bærende tømmeråser og sperrekonstruksjon gjennomgående i hele hytten. Pappshingel som ytre teking. Takrenner i svartlakkert stål etter øvre langside, nedløp til terreng. Ikke takrenner på nedre langside. Kommentar: Taket er besiktiget fra bakken. Taket er renoveret med bla ny ytre teking.

Takstmannen foretok et fradrag på 39 % ved beregningen av hyttens tekniske verdi.

Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utettheter i tak. Det ble videre opplyst at det hadde vært utført arbeid på takteking, som var nærmere beskrevet med:

Tak er renoveret m/ny ytre takteking ca. 20 år siden (pluss minus)

Arbeidet ble utført av "snekker (pensjonert) A. J. ".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 725 000 ved kjøpekontrakt datert 20.1.18. Overtakelsen ble avtalt til 10.2.18.

I juni 2018 ble det i forbindelse med arbeid på pipe, avdekket at taket var råteskadet. Ifølge skaderapport fra V. Eiendomstaksering AS ble følgende avdekket på befaring:

Under befaring av undertegnende ble det innvendig registrert fuktmerker stedvis i himling og ved overgang vegg. Det ble foretatt fuktmålinger av yttervegg og himling ved skjolder, målingene viste fuktverdier som normalt konstruksjoner tørket siden fuktgjennomtrengningen.

Utvendig ble det fra yttertak registrert nedbøying og mykt undertak fra pipestamme og utover mot takflate. Det ble foretatt åpning av yttertak ved skadeområde, her ble det avdekket tydelig råteskade i undertak.

Råte fra pipestamme og ned på takflaten. Som følge av skadens karakter og trevirkets tilstand ansees råten å være fra før taktekkingen ble skiftet. Da det under fuktmåling ikke utslag av fukt, noe som tyder på eldre skade. Råten var tørr og svært porøs.

Det ble kun åpnet opp ved pipe for å avdekke type skade, skadeområdes skadeomfang antas å omhandle undertak ca 10 kvm på takflateside. Men ytterligere skade kan avdekkes etter åpning av ytterligere tekking/undertak.

Takkonstruksjonen fra yttertak hadde montert shingel fra nyere dato, under denne er antatt tidligere tekking av asfaltapp som da ble undertak for ny tekking. Ny tekking ble da lagt oppå eksisterende med innfestinger av 22 mm pappspiker. Ihenhold til legganvisning fra icopal skal det på eksisterende tekking benyttes pappspiker med 28 mm lengde.

Under befaring var pipe og pipebeslag nylig renover og konkret årsak til skade var ikke mulig å avdekke. Men antas å være lekkasje ved overgang pipebeslag/yttertak på tidligere tekking eller lekkasje som følge av utett yttertak.

Det ble innhentet pristilbud fra E. AS på kr 257 878.

Selger har forklart bl.a. følgende til selskapet:

Nei, jeg kjente ikke til problemet med fyring/faren for brann bak peisen, men som nevnt i salgspapirene var det kjent om gammel fuktskade. Vi tok av skifter som lå på fra 1956 taket da hytta ble bygd og erstattet den med singel. Dette er ca 17 år siden (ikke 5 som ble nevnt i papirene fra kjøper) Det har ikke vært problemer med fukt/lekkasje siden. Det var heller ikke den gang.

Det er kun gammel fuktskaden som var kjent for meg. Ikke visst om problemet med peisen i det hele tatt.

Se pkt 1; Vi tok av gammel skifer som lå på taket da den ble bygd og erstattet den med singel. Dette er ca. 17 år siden (ikke 5 som ble nevnt i papirene fra kjøper) det har ikke vært problemer med fukt/lekkasje siden. Det var heller ikke den gang. At omfanget var så stort som 10 m2 var også helt ukjent. Den som var med å la singelen heter (L. S.) og bor i (sted). Han og hans familie leide også hytte i over 20 år. Jeg har vært i kontakt med han i dag og når det gjelder pipa ble ikke den brukt til å fyre i mens de leide den.

Vi var med på å legge ny papp/singel (håper jeg bruker rett navn på dekket?). Dette ble gjort sammen med de som da leide hytta (L. S. som er sønn av A. J. som nevnt i egenerklæringen. Han er nå så gammel at L. S. har tatt over). At det den gang ble funnet råte og dekket over med ny plank hadde jeg ikke kjennskap til da jeg la hytta ut for salg, påstanden er feil. Jeg stolte på at takstmannen også gjorde jobben sin som han skulle. Jeg som eier av hytta den gang ville vel ikke ha skjult en slik skade på taket hvis det ble oppdaget? Som jeg skrev tidligere, vi har opplyst alle andre ting og spør hvorfor vi skulle holde dette skjult? Jeg selger en hytte som ligger 100 m fra min!

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Det ble bl.a. vist til at råteskaden var skjult under nyere tekking, samt at taket var stivet opp med en plank av nyere dato. Det fremgikk heller ingen opplysninger i salgsdokumentasjonen som skulle tilsi at arbeider på taket var forventbart innen kort tid.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har hatt kjennskap til råteskaden det henvises til, slik at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Videre viste selskapet til at det var tale om en eldre fritidsbolig med en betydelig risiko for skjulte feil og vedlikeholdsbehov.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved fritidsboligen da det i forbindelse med arbeider på pipen ble avdekket råteskader i taket.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Slik vi leser salgsdokumentasjonen ble fritidsboligen markedsført med at taket var renoveret med ny takteking av shingel. Det ble videre opplyst at dette ble utført for ca. 20 år siden av pensjonert snekker. Etter vårt syn innebærer opplysningen kun en forventning om at taktekingen ble fornyet, og at underliggende konstruksjoner var av ukjent tilstand og alder.

Selger har videre forklart at de er ukjent med råteskader i taket, og påpeker at arbeidet på taket kun knytter seg til taktekingen. Det er videre forklart at da arbeidet ble utført for om lag 20 år siden, ble det ikke avdekket råteskader i takkonstruksjonen. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at selgers tilbakemelding er uriktig. Slik vi forstår det ble forholdene også først ble avdekket etter inngrep i takkonstruksjonen.

Sekretariatets saksbehandling er som nevnt skriftlig, og slik saken er opplyst per i dag er det ikke bevismessige holdepunkter for at selger har dekket over råteskader i forbindelse med oppussing etc.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn. Slik nemnda ser det, foreligger det følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Det er også anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Bestemmelsen inneholder både et kvalitativt og et kvantitativt element, og spørsmålet om lovens vesentlighetskrav er oppfylt beror på en helhetsvurdering. Etter retts- og nemndspraksis må utbedringskostnadene som et utgangspunkt utgjøre fra 5-6 % av kjøpesummen for at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen kan anses oppfylt. Slik denne saken er opplyst, legger nemnda til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, heter det i sekretariatets vurdering:

I denne saken må kjøpers forventning ha vært en fornyet takteking utført av fagfolk. Ved skifte av takteking inngår gjerne en sjekk av undertaket, der også synlige skader repareres. Vi kan ikke se ut ifra den innsendte dokumentasjonen, at råteskadene som nå er avdekket, også var tilstede da taktekingen ble skiftet for ca. 20 år siden. Etter hva vi forstår er det i hovedsak skader i eldre underliggende konstruksjoner som nå er avdekket. Slik boligen ble markedsført kunne ikke kjøper ha noen forventning om at selve takkonstruksjonen var nyere enn byggeåret. Alder alene utgjør etter vårt syn en risiko for skjulte skader, med dertil påregnelig utbedringsbehov. (...)

Det vises videre til at det følger av nemndspraksis at det generelt skal svært mye til for at det foreligger et kvalitativt avvik på over 40 år gamle fritidsboliger hvor det ikke er foretatt utbedringer av konstruksjonen siden byggeår. (...)

Etter en samlet vurdering, der det særlig legges vekt på fritidsboligens alder, påregnelig utbedringsbehov og de opplysninger som ble gitt forut for salget, har sekretariatet kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetskravet ikke kan anses oppfylt.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering – hvor det også er sett hen til kjøpers anførsler i klagen til nemnda – har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som Høyesterett 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, og det kan ikke anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger derfor etter nemndas oppfatning ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).