

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-360

6.5.2019

**AmTrust International Underwriters Ltd.**

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

Eldre fritidsbolig – fukt- og råteskader – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Frogn kommune oppført i 1953 ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill., og overtatt av kjøper den 13.8.17. Ved salget ble det bl.a. opplyst at hytta var betydelig oppgradert på 2000 tallet, og tilbygd av ufaglærte. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og råteskader i konstruksjonen og takstmann anga utbedringskostnadene til ca. 5,5 % av kjøpesummen. Kjøper viste til at de skjulte råteskadene etter sin art måtte anses som alvorlige, og at det dermed forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til bygningens alder og at opplysninger gitt ved salget tilsa at utbedringsarbeider måtte påregnes. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 135 195 inkl. takstutgifter, samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig oppført i 1953, som ble tilbygd i 2000. I forkant av salget ble kjøper gjort kjent med prospekt, verdi- og lånetakst og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Fritidsboligen er betydelig oppgradert på 2000 tallet med nyere ytterdør og terrassedør fra 2000/2001, flere nye vinduer med isolerglass fra 2012, opparbeidelse av nytt bad og tilknytting til nytt VA-anlegg 2015.

...

Sydvendt solrik terrasse fra ca. 2004 på ca. 29 kvm. Adkomst fra stue.

Fra opplysninger i verdi- og lånetaksten hitsettes:

Hytta er betydelig oppgradert på 2000-tallet med div. utskiftninger og opparbeidelse av nytt bad med tilknytning til det nye VA-anlegget. Bygningene fremstår med normal bruksslitasje fra både nyere og eldre tid. Tilbygget mot vest virker oppført med noe ufagmessig håndverk, men bygningene, foruten lekestue, fremstår normalt godt vedlikeholdt.

...

Etasjeskille ned mot underliggende kryprom.

...

Bygning med normalt vedlikehold og bruksslitasje.

...

- Ytterkledning på bygningen ble utvendig overflatebehandlet sist i 2014.
- Taktekking på bygningen Er fra ca. 1990 og 2000.
- Nedløp, takrenner, beslag og pipebeslag fra ca. 2006. Overgang fra hovedtak til tak ved inngang bør legges i nedløpsrør til nedre takrenne, for å unngå vannsprut på veggen.
- Eier opplyser om at det ble tatt to mus 1 felle vinteren 2016. Noe tilfelle av mus må anses som normalt i eldre bygninger i landlige omgivelser.
- Større skjevheter i tak på tilbygg, som virker noe ufagmessig utført. Stort justeringsbehov i innerdører tyder på større skjevheter og oppstivning/oppretting kan være nødvendig.
- Generelt svakt underdimensjonert bjelkelag i opprinnelig del og svikt i gulv, spesielt ved yttervegger bør stives opp.
- Det er krypkjeller under opprinnelig del og erfaringsmessig ansees krypkjeller som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og overvåking av krypkjeller. Stedvis noe mer fuktig grunn mellom fjellhøydene og noe tegn på fuktig luft med edderkoppballer. Det anbefales lufting for tørking sommerstid. Tidvis fukt/ vann på fjell må påregnes, men det viktigste er at dette vannet dreneres videre ut av rommet Krypkjeller virket forøvrig tørr befaringsdag og ingen skader ble avdekket ved enkel inspeksjon fra adkomstluke. Plasseringen av hytta på en høyde virker gunstig, men ytterligere undersøkelser av krypkjeller anbefales for fullstendig avdekking av forholdet. Forøvrig er det åpent under tilbygd del.
- Kaldtloft uten adkomst med ventiler for lufting av kryploft i gavler. Det anbefales etablering av inspeksjonsmulighet og ytterligere undersøkelser av kryploft for fullstendig avdekking av forholdet.

...

Utgang fra stue fra sydvendt terrasse på ca. 29 kvm Terrasse fra 2004. Fundamentert med trepåler på søylepunkter i fjell.

- Et gulvbord med rateskade bør skiftes ut.
- Skjevt rekkverk mot vest bør rettes opp.

...

Adkomst til krypkjeller via innvendig gulvluke i kjøkken. (...) Krypkjeller ble ikke inspisert i detalj kun med lommelykt fra luke.

...

Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid eiendommen siden 1991. På spørsmål om det har vært *"problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker"* hadde selger svart *"nei"*. Det ble videre opplyst om at ufaglærte snekkere hadde utført arbeidene på tilbygget.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.8.17. Overtakelse fant sted 13.8.17.

Den 12.2.18 fremsatte kjøper reklamasjoner over *"vesentlig råte i konstruksjonen/bunnsvill"*. Kjøper engasjerte takstmann B. for å undersøke forholdene nærmere. Fra hans befæringsrapport datert 8.2.18 hitsettes:

Stuevegg mot syd:

Undertegnede ble forevist råte i bunnsvill i søndre stuevegg ut mot terrasseplattning. Skaden i bunnsvill ble oppdaget av kjøper ved utskifting av skadet ytterkledning. Skaden berører 3,5m bunnsvill. Terrasseplattning er støpt betongplate med påliggende tilfarer/spikerslag og terrassebord. Det er ikke funnet fuksikring mellom støpt plate og bunnsvill på murkrone. Veggen er kledd med tømmermannskledning. Denne og deler av treplattningen må avdekkes for adkomst for utskiftnings av råteskadet svill. Det er påregnelig med noe råte i nedre del av stendere som står på bunnsvillen. Fra krypkjeller observeres råte i originalt bordgulv. Arbeidet

utføres fra yttersiden, kombinert med adkomst fra krypkjeller, for utkapping/ reparasjon av råteskadet bordgulv. Det ligger parkett ovenpå originalt bordgulv og det ble ikke observert skade på parketten ved befaringen. Det er ikke synlige skader på innsiden av stueveggen.

...

Anneks: Areal: 8m2.

Rommet er innredet til soverom og er koplet til hovedbygg med tak og terrasseplattung. Kjøper merket misstenkelig lukt og åpnet gulvet. Det ble funnet råteskader og muggvekst. Videre avdekket kjøper skråhimlingen og det ble funnet råte i taksperre nr 2, på høyre side for inngangsdør. Himling var isolert og uten luftespalter i skråtak. Det var ikke montert diffusjonssperre.

...

#### KONKLUSJON

Stuevegg mot syd:

Manglende fuktsikring mellom terrasseplattung og nedkant av yttervegg/stueside. Vann har fått kontakt med tresvill og råtenedbrytning har oppstått.

Uthus/anneks:

Fukt /vanddamp fra grunnen har trengt opp i bjelkelag/etasjeskiller og forårsaket råtenedbrytning og muggvekst. Taksperre viser råtenedbrytning. Det ses stedvis fuktmerker i undertak. Manglende diffusjonssperre antas være årsak til fuktbelastning i taket. Alderen på råteskader er vanskelig å fastsette konkret, men i hht besiktiget nedbrutt trevirke antas skadene å ha starte for min 3-5 år siden. Råte har sein utvikling og ffa man kan se begynnende nedbrytning har prosessen pågått minimum 1 år.

...

Sum inkl. mva. 127 812,50

Ifølge selgers e-poster til selskapet var hun ukjent med de påreklamerte forholdene.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det ble gitt opplysninger om nyere oppgraderinger av hytta ved salget, og at det aktuelle skadeomfanget dermed er så stort og upåregnelig at det foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 135 195, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

**Selskapet** har avvist kravet, og vist til at det samlede opplysningsbildet ved salget tilsa at avviket ikke var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til risikopplysningene som ble gitt ved salget.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål ved 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 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.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i spørsmålet om det kvalitative elementet er oppfylt bl.a. vist til følgende:

Ved salget ble det gitt en rekke risikoopplysninger som vi finner å tillegge betydning. Bl.a. ble det i taksten vist til at hytta har krypkjeller, og at dette innebærer økt risiko for skader. Det ble også gitt konkrete oppfordringer til nærmere undersøkelser av forholdene. Se til sml. FinKN-2014-092, FinKN-2013-251 og FKN-2010-002. Det ble også vist til at det er observert større skjevheter og underdimensjonerte bygningsdeler. Det ble videre opplyst om tidligere oppgraderingsarbeider, men at deler av arbeidene var utført av ufaglærte og fremstod ufagmessig utført. Opplysningene innebærer økt risiko for at utførelsen er mangelfull, med dertil påregnelig utbedringsbehov. Ved salget var omfanget av de opplyste risikomomentene uavklart. Da kjøper ikke gjorde nærmere undersøkelser eller tok forbehold før kjøp, taler dette for at kjøper selv må bære risikoen for det avdekkede skadeomfanget. Se til sml. Rt. 2002 s. 1425, FinKN-2017-589, FinKN-2016-447 og FinKN-2017-832.

Et moment i helhetsvurderingen er videre at boligen ble solgt med en verdi- og lånetakst. Som det fremgår av rapportens mandat er dette ingen teknisk tilstandsvurdering, men enkel beskrivelse av visuelle forhold. Kjøpers forventninger må dermed ses i lys av den begrensede undersøkelsen av eiendommen som verdi- og lånetaksten representerer. Det vises også til at det i verdi- og lånetaksten ble gjort et betydelig fradrag i teknisk verdi. Dette er følgelig et forhold som sammen med det ovennevnte underbygger at utbedringsarbeider måtte forventes. Se tilsvarende i FinKN-2012-460, FinKN-2013-061 og FinKN-2013-128.

Etter en konkret helhetsvurdering av samtlige forhold, har vi kommet til at bestemmelsens kvalitative side ikke er oppfylt.

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets drøftelse og konklusjon. Det kvalitative elementet i avhl. § 3-9 andre punktum kan ikke anses oppfylt, og det foreligger ingen mangel.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Helen Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).*