

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-568

8.7.2019

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig – omfattende råteskader – mus – uenighet om utbedringsmetode – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-13.

En fritidsbolig i Kongsberg kommune fra 1964 ble solgt "som den er" for kr 950 000 ved kjøpekontrakt datert 18.1.16. Ved salget var det opplyst om "*litt råte i hjørnevegg utvendig*". Kjøper oppdaget etter overtakelsen omfattende råte på hele den nordøstlige og sørøstlige ytterveggen. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om råtens omfang, og at forholdene utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kravet, og anførte bl.a. at selger ikke hadde kjennskap til råtens omfang, og at kjøper hadde overtatt risikoen for omfanget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om heving, subsidiært krav om prisavslag på kr 764 063, og krav om advokatutgifter kr 75 365.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om heving og prisavslag under selgers boligselgerforsikring som en følge av sopp- og råteskader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Eiendommen er en fritidsbolig oppført i 1964.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger følgende:

Litt råte i hjørnevegg utvendig. Kledd igjen

Videre svarte selger "*ja*" på spørsmål om kjennskap til skadedyr, og opplyste:

Mus hver vinter

I verdi- og lånetaksten ble det bl.a. opplyst:

Bygningen er bygget i en tid med andre forskriftskrav bla til snøbelastning og isolasjon / tetthet.

Rapporten baserer seg på befaring, innhentede og opplysninger fra eier.

...

Eldre hytte i utkanten av hytteområdet, beliggende på usjenert solrik tomt med vid utsikt mot (...).

...

Skader og sprekker i panel der denne er nær bakken. Mindre råte i et hjørne

Ved beregningen av fritidsboligens tekniske verdi, ble det gjort et fradrag på 30 % for elde og slitasje.

Kjøper har opplyst at han som en følge av opplysningen om råte kontaktet selger i forkant av salget, som da bekreftet at det var snakk om svært begrenset råte, og kun i det ene hjørnet av boligen. Her hadde selger montert trepanel for å dekke til og forhindre videre råte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 950 000 ved kjøpekontrakt datert 18.1.16, og overtatt av kjøper den 1.4.16.

Etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende råte på hele den nordøstlige og sydøstlige veggen. Kjøper rekvirerte takstmann R., som utarbeidet rapport datert 8.8.18:

I gavlvegg mot nord er over halve veggens høyde sterkt angrepet av sopp og råte.

I det nordvestre hjørnet er ca. halvparten av lafteknuter råtnet bort slik at det ikke er noe "hold" igjen som forhindrer at vegger forskyver seg og blir skjeve.

I den nordre langveggen fra det nordvestre hjørnet er det mange stokker som og er råtne. Ved befaring ble det oppdaget at flere stokker var hule og man kunne bryte vekk store stykker av tømmeret.

I den sydlige gavlveggen har ca halve veggen fra bunnstokk og opp til vindu store råteskader.

Videre fant takstmann R. at det var nødvendig med omfattende restaureringsarbeider, og estimerte utbedringskostnadene til kr 764 063.

Selskapet innhentet rapport fra takstmann B., som konkluderte med at forholdet kunne utbedres for kr 225 000. Fra hans rapport fremgikk:

Utbedringer som er lagt til grunn i rapport fra takstmann R. medfører inngrep i gulv, vegg og takkonstruksjonen. Det er også lagt til grunn å demontere hele hytta, og bygge opp igjen etter utskifting av stokker som er råteskadet.

Løsningen som er lagt til grunn innebærer i praksis å bygge hytten opp igjen på ny, med ny gulvkonstruksjon, ny komplett takkonstruksjon og mye nytt tømmer i tillegg til gjenbruk av eksisterende tømmer i vegger.

Undertegnede er av en annen oppfatning av hva det er riktig og nødvendig å utføre som utbedring. Gulvet i hytta må ikke demonteres selv om vegger utbedres. Gulvet ligger på innsiden av eksisterende tømmervegg, og kan frigjøres fra vegg (hvis gulvet er festet i nedre stokker).

De vegger det er påvist råte i, og som det er behov for å utbedring av, er gavlvegger og vestvegg frem til vindfang.

Det vil være hensiktsmessig og riktig å vurdere en løsning der nevnte vegger (gavler + vestvegg til vf.) rives og bygges opp igjen i bindingsverk og utvendig kledning med tømmermannspanel. Innvendig i stue og ene soverommet kan det f.eks. vurderes en tømmerpanel på yttervegg (gavl) slik at det tømrede preget fortsatt beholdes, hvis det skulle være ønskelig.

Vegger som er skiftet ut vil få en helt annen isolasjonsevne og vindtetting enn dagens konstruksjon. Hytta vil få samme utvendige preg som allerede mye av vegg-overflatene har i dag – med utvendig kledning av tømmermannspanel.

Kjøper innhentet deretter rapport fra Mycoteam som også avdekket soppsporer i boligen. Kjøper fjernet så gulvet, og det viste seg da at isolasjonen i gulvet var tilnærmet oppspist av mus. Ifølge kjøper måtte gulvet skiftes, uavhengig av råteskadene.

Selgers forklaring ble ikke innhentet da selger hadde gått bort.

Kjøper reklamerte over råteskadene den 23.10.17. Varsel om heving ble fremsatt den 21.8.18.

Kjøper anførte i hovedsak at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde kun opplyst om et svært begrenset omfang av råteskader. Selger hadde kledd inn råteskadene med planker, og råten kunne ikke oppdages av kjøper. Kjøper anførte videre at den omfattende forekomsten av mus var noe selger måtte ha kjent til. Soppskadene var ikke påregnelige ut ifra opplysningene kjøper fikk på kjøpstidspunktet, og det forelå dermed også en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Utbedringskostnadene utgjorde 80 % av kjøpesummen. Selv om kjøper kunne forvente en annen byggestandard enn dagens hytter, var det ikke påregnelig å måtte rive hele hytten.

Kjøper krevde prinsipalt heving etter avhl. § 4-13. Det forelå store usikkerhetsmomenter rundt omfanget av sopp- og råteskadene, og det var uvisst om et prisavslag satt til utbedringskostnadene ville være tilstrekkelig når man måtte åpne resten av konstruksjonen. Subsidiært krevde kjøper prisavslag etter avhl. § 4-12 i tråd med utbedringskostnadene på kr 764 063. I tillegg fremsatte kjøper krav om erstatning for advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14, samt kostnadene for innhenting av takstrapporter.

Selskapet avviste kravet, og anførte at selger verken kjente eller måtte kjenne til et større omfang av råte enn opplyst, jf. avhl. § 3-7. Videre hadde kjøper overtatt risikoen for råteskadene som ble avdekket som følge av opplysningene gitt før salget. Det forelå dermed ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Fritidsboligen var av høy alder, med en annen byggestandard for oppføring enn det man kunne forvente i dag. Selskapet avviste at det forelå grunnlag for heving etter avhl. § 4-13, og at hevingskravet uansett ble fremsatt for sent etter bestemmelsens andre ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter til at selger hadde kunnskap om råte i større omfang enn det som ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-7. Videre la sekretariatet den rimeligste utbedringsmetoden til grunn, og kom til at råteskadene ikke utgjorde en vesentlig mangel i lys av risikoopplysningene som ble gitt om råte ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av råteskader på fritidsboligen, som er oppført i 1964. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved fritidsboligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Nemndas saksbehandling er skriftlig, noe som innebærer at nemndas vurdering av saken må baseres på sakens dokumenter.

Det fremgår av sakens dokumenter at det i salgsdokumentasjonen, både i selgers egenerklæringsskjema og i verdi- og lånetaksten, var opplyst om råte på et av hjørnene av fritidsboligen utvendig. Det var i egenerklæringsskjemaet også opplyst om at det var mus i fritidsboligen hver vinter. Selger har etter salget avgått ved døden, og nemnda finner at det ikke er holdepunkter for at selger har forsømt sin opplysningsplikt hva gjelder råte på den utvendige kledningen. En samlet nemnd har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda tar etter dette stilling til om fritidsboligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har ved denne vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – bestående av Nygaard, Hødnebo og van der Lagen-Larsen – bemerker:

Flertallet er enige med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet bemerker at kjøper og selskapet har fremlagt hver sin rapport som redegjør for hvilke utbedringsarbeider som er nødvendige, og utbedringskostnadene utgjør henholdsvis kr 225 000 og kr 764 063. Det er kjøper som har bevisbyrden og som må sannsynliggjøre både skadeårsaken og hvilke utbedringskostnader som er nødvendige. Videre må kjøper godta den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Slik saken er forelagt nemnda, har flertallet kommet til at rapporten fra selskapet og de utbedringskostnader som der skisseres må legges til grunn for vurderingen av mangelsspørsmålet. Flertallet kan ikke se at den utbedringsmetoden som der

skisseres ikke er forsvarlig. Utbedringskostnadene utgjør da omkring 23 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er i utgangspunktet oppfylt.

Forut for salget var det gitt relevante risikoopplysninger av betydning for vurderingen av om vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt, og fra sekretariatets vurdering siteres:

Vi bemerker imidlertid at det før salget ble gitt risikoopplysninger med direkte tilknytning til den avdekkede feilen, herunder råte, som kvalitativt sett kan tilsi at utbedringsbehov selv i et omfang som her, er påregnelig. Se til illustrasjon FinKN-2018-901. En hytte fra 1973 ble solgt for kr 510 000. Ved salget ble verdi- og lånetakst og egenerklæringsskjema som forelå da selger kjøpte hytta i 2007 fremlagt med opplysning om *"målt høye fuktverdier, opp til 34 %, i tømmeret ved taknedløpene"*. Kjøper reklamerte over råteskader men selger bestred å være kjent med forhold utover det opplyste. Nemnda kom til at på bakgrunn av opplysninger i tidligere verdi- og lånetakst hadde kjøper tatt risikoen for fuktskadene og at det ikke forelå noen mangel.

Boligen i ovennevnte sak har flere likhetstrekk med denne saken. I herværende sak er det i tillegg gjort større fradrag i beregning av teknisk verdi og boligen er eldre. Det var i begge sakene gitt risikoopplysninger i forkant som kunne tilsi råteskader av et stort omfang. Det siteres fra nemndas avgjørelse:

"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. "

...

Vi bemerker avslutningsvis at boligen er bygget i tråd med oppføringsårets byggeskikk. For en fritidsbolig oppført i 1964 innebærer det at kjøpers krav til byggestandard må være noe begrenset. Basert på en totalvurdering er vi derfor av den oppfatning at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Flertallet er enige i det sekretariatet her fremholder, og slutter seg også til begrunnelsen da denne er dekkende for flertallets syn. Flertallet har særlig lagt vekt på fritidsboligens alder, fradraget som ble gjort i den tekniske verdiberegningen samt risikoopplysningene som var gitt ved salget. For ordens skyld bemerker flertallet at det ut fra opplysningene som var gitt ved salget, var påregnelig at det kunne være museskader i fritidsboligen.

Flertallet finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til kjøpers krav om heving av kjøpet.

Mindretallet – bestående av Hafnor og Sørli – bemerker:

Mindretallet er av den oppfatning at rapporten utarbeidet av takstmann R. må legges til grunn, med følgende begrunnelse: Takstmann B. sitt forslag til utbedring innebærer å erstatte laftede tømmervegger med vegger kledt med tømmermannspanel. Mindretallet er av den oppfatning at man må legge til grunn at hytta gjenoppbygges på tilnærmet samme måte og med samme materialer som den som står der i dag, og en slik oppbygging har takstmann R. lagt til grunn i sin vurdering. Videre har takstmann B. lagt til grunn at det ikke skal være nødvendig å fjerne gulvet, men det fremgår at hans konklusjon er fattet på usikkert grunnlag, da den forutsetter at *"gulvet er festet i nedre stokker"*, noe takstmann B. ikke har undersøkt. Til sist er mindretallet av den oppfatning at en sakkyndig rapport utarbeidet av en uavhengig takstmann, som har erklært at han ikke har bindinger til partene, som utgangspunkt må veie tyngre enn en rapport utarbeidet av en takstmann som er ansatt i selskapet som er part i saken.

Mindretallet er enige med flertallet i at utbedringer direkte knyttet til forekomst av mus var påregnelig. Mindretallet er videre enige med flertallet i at opplysningen gitt i egenerklæringen og verdi- og lånetaksten om *"litt råte i hjørnevegg utvendig/mindre råte i et hjørne"* er risikoopplysninger som kjøper må regne med at vil kunne medføre et visst utbedringsbehov. Mindretallet kan imidlertid ikke se at det er tale om en risikoopplysning av et slikt omfang at det

skadebildet som senere er avdekket ikke er å regne som et avvik fra det forventbare. Takstmann R. beskriver omfattende råte på hele den nordøstlige og sydøstlige veggen, og halvparten av lafteknutene har råtnet bort i det nordvestre hjørnet, slik at det ikke er noe "hold" igjen som forhindrer at vegger forskyver seg og blir skjeve. Takstmann R. har estimert utbedringskostnadene til kr 764 063, noe som utgjør 80 % av kjøpesummen. Mindretallet er derfor av den oppfatning at omfanget av skadene utgjør både et kvantitativt og kvalitativt avvik fra det forventbare, og at fritidsboligen dermed er i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet er videre av den oppfatning at avviket innebærer at det foreligger et vesentlig avtalebrudd, og at vilkåret for å heve kjøpet dermed er oppfylt, jf. avhl. § 4-13.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).