

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-572

8.7.2019

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig – stokkmaur – råteskader – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Verran kommune oppført i ca. 1950/60 ble solgt "som den er" for kr 430 000 ved kjøpekontrakt datert 28.9.17. Selger hadde i egenerklæringen svart "nei" på spørsmål om kjennskap til råteskader og skadedyr i hytta. Våren 2018 avdekket kjøper råteskader og stokkmaur, og reklamerte til selskapet. Det ble anført at dette var noe selger måtte ha kjent til, og som uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kjøpers krav og viste til at forholdet først ble avdekket etter inngrep i konstruksjonen. I alle tilfeller var det påregnelig med utskiftninger ut fra hyttas alder. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på kr 68 152, samt utgifter til takst på kr 16 112 og juridisk bistand på kr 26 720.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av stokkmaur og råteskader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen er en fritidsbolig fra 1950/1960 i Verran kommune.

I forkant av salget ble det fremlagt salgsprospekt og selgers egenerklæringsskjema.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid hytta siden 2005. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært råteskader eller skadedyr i boligen, som for eksempel maur, hadde selger svart "nei". Selger hadde videre svart "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i bl.a. fasade. Det ble også svart "nei" på spørsmål om det hadde vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 430 000 ved kjøpekontrakt datert 28.9.17. Overtakelsen fant sted den 17.10.17.

Kjøper oppdaget våren 2018 sagflis og maur på gulvet ved stue og kjøkken. Etter nærmere undersøkelser ble det avdekket et betydelig omfang stokkmaur. Byggmester og takstmann L. ble engasjert til å befare hytta og utarbeide rapport. Fra hans rapport datert 17.8.18 hitsettes:

Kjøper har etter å ha hørt kraselyder og observert trespon under kjøkken vindu, foretatt demontering av vinduskledning for videre imdersøkelser. Under demontering opplyses det at mengder av maur kom ut mellom losholt og kledning, samt at det ble avdekket råteskader i bindingsverk og vindu ved ytterligere demontering. Det registreres under befaringen at kjøkkenveggen mot vest er revet innvendig, hvor det fortsatt er døde maur og maurmiddel langs bunnsvill. Videre registreres råteskader på losholt og bindingsverk i tilknytning til kjøkkenvindu. Høye fuktverdier måles i bunnsvill under kjøkkenvindu ved bruk av hammerelektroder. Ved åpning i nedre del av vindu på stue indikeres større omfang, med døde maur og trespon på losholt til stuevindu, samt åpning av kjøkkenvindu mot sør viser at det er foretatt reparasjoner i nyere tid.

Årsak:

Vanninntrenging utenifra over grunn.

Vann ved nedbør og snøsmelting har over tid ført til råteskader i vindu og tilliggende bindingsverk.

Rot-årsaken er utettheter i og rundt vindu, hvor vann ved nedbør og snøsmelting ledes inn i veggkonstruksjon.

Vurdering:

Det er påviselig vanninntrenging i veggkonstruksjon, råteskader som skyldes vedvarende fuktighet over tid, samt sekundært angrep av stokkmaur.

Under besiktigelse er det registrert at det er foretatt arbeid med utbedring av skader tidligere, der det bla. er byttet treverk og isolasjon under vindu mot sør.

Erfaring viser at råteskader normalt utvikles sakte over mange år med høy fuktpåkjenning, hvor det her anslås utviklingstiden på mellom 25- 35 år. For etablering av kolonien som registreres under besiktigelsen anslås til min. 8 år. Dette vi si at råteskadene i vegg og maurkolonien allerede var etablert når ny eier overtok fritidsboligen.

Vurdering av svikt mot referansenivå:

Ingen avvik registreres fra byggeforskrift eller brudd på datidens byggeskikk mht. oppføringstidspunktet. Bygningens alder, beliggenhet og byggeskikk på oppføringstidspunktet, tilsier høyere skadefrekvens og større vedlikeholdsbehov.

Avvik registreres fra opplysninger gitt i tidligere eiers egenerklæring punkt 5, 6 og 6.1.

Konklusjon:

Råteskadene har oppstått over lengre tid med fukttilskudd fra lekkasje, samt sekundært angrep av stokkmaur. Med bakgrunn i råteskader og aktivitet av stokkmaur fra før overtakelsen i 17.10.2017, ønsker kjøpere av eiendommen å reklamere på forhold de mener hefter ved eiendommen.

Utbedringsforslag og kostnader (se vedlagt kalkyle):

Bekjempelse av stokkmaur er foretatt av kjøper på kjøkken, men det registreres et godt etablert samfunn og det tas derfor forbehold om flere reir.

Estimerte utbedringskostnader hittil iht. vedlagt kalkyle kr 68 152,- inkl. mva.

Ifølge selskapet hadde selger ikke registrert verken råteskader eller maur i sin eiertid. Det ble opplyst at det ikke var utført arbeider på hytta, og den "nyere" isolasjonen og treverket kjøpers takstmann viste til måtte være fra arbeider som var utført før selger kjøpte hytta i 2005.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om forholdene ved salget, og at avviket uansett var så stort og upåregnelig at det foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremmet krav om prisavslag/erstatning på totalt kr 94 872, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble vist til at selger ikke hadde kjennskap til forholdene, og at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det vanskelig å kunne ta stilling til hvorvidt selger kjente eller måtte kjenne til maur ut i fra en skriftlig behandling, jf. avhl. § 3-7. Etter sekretariatets vurdering forelå det heller ikke et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet råteskader og stokkmaur i fritidsboligen, som er oppført i 1950 med et tilbygg fra 1960. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om omstendigheter som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om. Finansklagenemnda har i sin praksis lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet er oppfylt, jf. bl.a. FinKN-2014-304. Nemndas saksbehandling er skriftlig, slik at nemndas vurdering av saken må baseres på sakens dokumenter.

Fra sekretariatets vurdering av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 siteres:

Etter sekretariatets syn foreligger det ikke tilstrekkelig med holdepunkter som entydig trekker i retning av at selger i denne saken har holdt tilbake opplysninger om råteskader og maur. Ifølge selskapet var selger ukjent med de påreklamerte forholdene, og det er opplyst at det ikke har blitt utført arbeider på de aktuelle bygningsdelene i selgers eiertid. Den "nyere" isolasjonen og treverket som kjøpers takstmann har vist til er fra før de kjøpte eiendommen.

Riktignok fremgår det av reklamasjonsrapporten at kolonien av maur som er registrert, anslås å ha etablert seg i løpet av minimum 8 år. Bildedokumentasjonen viser også en betydelig aktivitet av stokkmaur. Det er imidlertid vanskelig for sekretariatet å ta stilling til hvorvidt selger rent faktisk kjente eller måtte kjenne til maur ut i fra en skriftlig behandling. Dette gjelder særlig når selger benekter for dette og det ikke foreligger konkrete holdepunkter for noe annet. Som tidligere nevnt baseres vår vurdering seg utelukkende på dokumentene i saken, og vi kan vanskelig gå nærmere inn i konkrete troverdighetsvurderinger knyttet til selgers kunnskap om de påreklamerte forhold.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i denne vurderingen, og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i klagen til nemnda, men kan ikke se at det basert på sakens dokumenter kan legges til grunn at arbeidene med den "nyere" isolasjonen og treverket er utført i selgers eiertid.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at fritidsboligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen av om fritidsboligen er i vesentlig dårligere stand beror på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn i retts- og nemndspraksis at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre omkring kr 68 000 pluss utgifter til takst på kr 16 000. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt selv om enkelte av utbedringskostnadene fremstår som påregnelige sett i lys av opplysningsbildet ved salget.

Når det gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, siteres fra sekretariatets vurdering:

Slik vi forstår den fremlagte dokumentasjonen, er årsaken til skaden vanninntrengning utenifra. Det fremgår videre av rapporten at det ikke er registrert noen avvik fra byggeforskrift eller brudd på datidens byggeskikk mht. oppføringstidspunktet. Bygningens alder, beliggenhet og byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier høyere skadefrekvens og større vedlikeholdsbehov. (...)

Etter sekretariatets vurdering, er det ikke upåregnelig at det kan bli nødvendig å skifte deler av en konstruksjon, som på kjøpstidspunktet var over 67 år gammelt. Det bemerkes at selv om alder ikke anses som skadeårsak i seg selv, så kan den likevel være relevant, jf. FinKN-2013-470 og FinKN-2016-415. I henhold til SINTEFs levetidsbetraktninger, har bindingsverk av tre en levetid på 40 til 80 år. Avgjørende for antatte levetidsbetraktninger vil videre være påvirket av for eksempel materialvalg, klimatiske forhold, vedlikehold o.l.

For så vidt gjelder maurene, bemerkes det at det ikke er uvanlig med maur i fritidsboliger med en slik beliggenhet og alder som i denne saken. Det må videre hensyntas at det ikke forelå noen tilstandsvurdering

av hytten. Kjøpers forventninger må da ses i lys av den begrensede undersøkelsen som er gjort av eiendommen, jf. FinKN-2017-832.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette, og viser til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har særlig lagt vekt på fritidsboligens alder samt at det ikke var utarbeidet noen takst eller tilstandsvurdering av fritidsboligen i forbindelse med salget. Det forelå følgelig få opplysninger om boligens tilstand på salgstidspunktet. Etter nemndas syn var det i en slik situasjon påregnelig for kjøper at det kunne påløpe kostnader til utbedring av boligen i et omfang som her.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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