

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-782

04.11.2019

**HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)**

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

Fritidsbolig - råteskader og lekkasje fra tak – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Vinje kommune oppført i 1970 ble solgt "som den er" for kr 990 000 og overtatt av kjøper den 8.9.18. Kjøper har forklart at de oppdaget vanninntrenging på soverommet første natten de sov i boligen. Under boligens torvtak ble det avdekket omfattende råteskader, hull i takpapp og feilmontert knotteplast. Kjøpers takstmann la til grunn at lekkasjer hadde pågått over flere år. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om takets tilstand, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper viste til at selger hadde oppgradert/oppusset deler av fritidsboligen før salget, og med det forsøkt å skjule skadene. Selskapet avviste kravet, og anførte at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt eller at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet viste til at fritidsboligen hadde blitt lite brukt de siste 10 årene før salget, og at selger ikke hadde noen kjennskap til de anførte forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 121 181

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav mot selskapet som en følge av råteskader og lekkasje fra tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en fritidsbolig i Vinje kommune oppført i 1970.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Enkel hytte oppført i loft (..)

Byggemåte

Torv på tak.

Hytten har ikke vært mye brukt de siste 10 årene opplyser selger.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Enkel standard hytte oppført i loft. Hytte er fundamentert på peler/steinsøyler forbundet med sement. Torv på tak.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Observerte en del avrenninger på panel inne i hytta, da mest synlig i soverom 1 hvor det også er vått på vegg. Det er flere avrenninger synlig inne i hytten. Det er viktig å være klar over at tilstandsrapporten kun er en rapport på nivå 1 – dvs. at det ikke er foretatt inngrep i bygningskonstruksjonene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler som ikke kan sees.

TG 2

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Taket er standard åstak, som normalt for laft/hytter av denne utførelsen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Taket er kun besikket fra bakkeplan og gulvplan innvendig. Ingen indikasjoner på vesentlige skjevheter eller skader. Full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser.

TG 1

Taktekking

Beskrivelse: Tak er belagt med torv.

Utskiftning/vedlikehold: Normal tid før utbedring av torvtak er 10-30 år.

Normal tid før omlegging av torvtak er 30-50 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Taktekking er i stor grad ikke mulig å vurdere fra bakkenivå, men det skimtes takpapp ved renner.

TG 1

I selgers egenerklæringsskjema ble det oppgitt at selger hadde eid fritidsboligen siden 1998. Selger har videre svart "nei" på spørsmål om kjennskap til "om det er/har vært utettheter i (..) tak".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 990 000 ved kjøpekontrakt datert 2.9.18, og overtatt av kjøper den 8.9.18.

Kjøper oppdaget vanninntrenging fra boligens tak kort tid etter overtakelsen, ved første regnskyll.

I skaderapport fra takstmann A. fremgikk følgende:

(Kjøper) var klar over vann inntrenging i tømre vegger som var beskrevet i tilstandsrapport under salg. Første natta han overnattet i hytta 10.11.2018 dryppet det vann fra himling i soverom og ned i seng. (Kjøper) fikk da lokal snekker til å se på taket, torvtaket ble tatt av og (kjøper) oppdager store råteskader i sutak/undertak.

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Takkonstruksjonen er oppbygd med sperr, sutak/undertak, takpapp, torvplast/knotteplast og torv. Det viser seg at takpapp fra 1970 har flere hull og skader samt knotteplast ligger feilmontert og fører til mangelfull lufting. Pga tilstand og råteskader har lekkasjer pågått over flere år. Det er lagt torvplast/knotteplast over takpapp samt torv tekking. Pga torvtak har det ikke vært mulig for (kjøper) og oppdaget svekkelse og råte i undertak og taksper. (Kjøper) kjøpte/overlevering hytta 10.09.18 og var ikke opplyst om skadene i takkonstruksjonen. Viser til tilstandsrapport fra 21.08.2018 fra takstmann der det ikke er opplyst skader på tak.

Skadeomfang

Takflate på talt 56 m2, fjerne torvtekking, torvplast og papp rives, hele undertak fjernes pga store råteskader, en del taksper/bærende konstruksjoner byttes pga råteskader. Under utskiftning av taksper må også innvendig panel i himling rives.

Kjøper innhentet pristilbud fra Byggmester E.:

Riving av eksisterende tak, gjenbruker gamle åser. Ny panel innvendig 14x120 skygge u behandlet. 48x198 sperrer med isolasjon og 5 cm lufting, rupanel.

Tilbud som beskrevet: Kr 110 150 ink MVA

Papp med legging: kr 11 031 ink MVA

På spørsmål fra selskapet om hvilke arbeider selger hadde utført på fritidsboligen, ga selger følgende forklaring:

1. Beiset hytta og malet vinduer.

2. Det er bytta noen pilarer. Vindbord ble bytta for ca fire år siden etter å ha ligget under hytta i ca 10 år, beisa i fjor. Det ble satt inn do i skjulet for ca fire år siden. Det ble bytta torvstopper for 10-15 år siden. Jeg arvet denne hytta av mine foreldre, de hadde bruksretten på den, var der oppe uten meg så har ikke helt oversikt. Men i de siste ti åra er den nesten ikke brukt fordi vi har hatt sykdom. Dette kan vel sikkert

bekreftes av naboer og leses av strømregninger. Jeg solgte hytta som den var. Mekler, takstmann og kjøper gikk over hytta, tror ikke det var gjort noe for å skjule feil.

**Kjøper** har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt da selger hadde holdt tilbake opplysninger om takets tilstand, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste bl.a. til at selger hadde oppgradert/oppusset deler av hytten, herunder byttet vindskier, og malt boligen utvendig under takutstikk og montert nye vannbord på taket, ettersom det lå materialer under boligen. Dette talte for at selger hadde kjent til feil ved taket. Videre anførte kjøper at selger hadde vært oftere på hytten enn hva det ble gitt uttrykk for i salgsoppgaven. Kjøper anførte også at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., da taket hadde omfattende råteskader og at takets konstruksjon var svært svekket. Kjøper viste bl.a. til at taket var vurdert til TG 1.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selger har forklart til selskapet at hun ikke var kjent med at taket var utett eller råteskadet. Selskapet har videre anført at boligen ikke har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og vist til boligens alder og opplysningene ved salget.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om råteskader i taket. Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets vurdering. Også nemnda legger vesentlig vekt på at selger i liten grad har bebodd hytta de siste ti årene, samt at råteskadene først ble avdekket da det ble foretatt inngrep i takkonstruksjonen. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og slik den er opplyst per i dag er det ikke bevismessige holdepunkter for at selger har dekket over råteskader i forbindelse med oppussing, etc.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Dette er nemnda enig i. Nemnda legger særlig vekt på at kjøper ikke kunne forvente noe annet enn tak/takkonstruksjon fra byggeåret – dvs. 1970. I tillegg ble det gitt risikopplysninger om at boligen i liten grad hadde vært benyttet de senere år, at den var av enkel standard, og observasjoner av avrenninger på panel inne i hytta og våt vegg i et soverom. 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, 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 Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).*