

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-562

17.7.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

110 år gammel fritidsbolig – råteskader og stokkmaur – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Nes kommune antatt oppført i 1908 ble solgt "som den er" for kr 450 000, og overtatt av kjøper den 9.7.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst om "*noe råte i en tømmerstokk*", og at selger hadde påkostet hytta betydelige summer i den senere tid med nyere tak, el-anlegg og anneks. Etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende råte- og stokkmaurskader i hytta, og utbedringskostnadene ble estimert til kr 925 000. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om råte og stokkmaur, og at det forelå en vesentlig mangel ved hytta. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke hadde kjennskap til forholdene utover det som ble opplyst i egenerklæringsskjemaet. Selskapet anførte at det heller ikke forelå en vesentlig mangel bl.a. sett hen til hyttas alder. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 925 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader og stokkmaur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en fritidsbolig i Nes kommune antatt oppført i 1908.

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

En koselig Hallingstue som nåværende eier har påkostet betydelig summer den senere tid. Det er nyere tak, nytt elektrisk anlegg og nyere anneks.

Bebyggelsen består av en laftet hytte, anneks, utedo og uthus.

I verdi- og lånetaksten ble det gjort et fradrag på kr 600 000 i hyttas tekniske verdi på grunnlag av alder/utidsmessighet/vedlikeholdsmangler/tilstandssvekkelser. Videre fremgikk det bl.a. av verditaksten:

Standard: Hytta har en enkel og grei standard. Den har innlagt strøm men er uten vann/avløp.

Andre forhold: (...) Feil/mangler som er lett synlige og forårsaket av normal bruk eller slitasje er ikke kommentert.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt som et dødsbo (en av selgerne var avdød), og at selgerne i sin tid kjøpte hytta i 2006. Videre ble det opplyst om "*Noe råte i en tømmerstokk*" i egenerklæringsskjemaet. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært sopp/råteskader eller skadedyr (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende).

Kjøper har opplyst at de undersøkte boligen grundig utvendig før inngivelse av bud.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 450 000 ved kjøpekontrakt datert 30.5.19, og overtatt av kjøper den 9.7.19.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen mye sagflis da de fjernet oppvaskbenken på kjøkkenet. Etter nærmere undersøkelser ble det avdekket råte og stokkmaur i gulvet. Kjøper begynte å undersøke bak møbler, og registrerte også råteskader i gulv og vegger flere steder i stua.

På befaring med S. Takst AS den 20.9.19 ble det registrert råte/stokkmaurskader i gulv, råte/stokkmaurskader i bunnstokker rundt hele hytta, samt skader i tre-fire rader laft rundt hele hytta (utenom gavlvegg på kjøkken). Fra rapporten hitsettes:

Skadeårsak:

Råte/stokkmaurskader i gulv og bunnstokker har oppstått som en følge av grunnmur på hytte ikke har lufteventiler. Uten tilstrekkelig lufteventiler i grunnmur medfører dette til fuktigheter i krypkjeller som igjen fører til råteskader over tid. Stokkmaur tiltrekkes av fuktig/råteskadet trevirke. Råte/stokkmaurskader på laftet tømmer i yttervegger forøvrig skyldes en kombinasjon av fuktinntrengning under vinduer og stokkmaur.

Beskrivelse av reparasjon:

Gulv:

Utskifting av hele gulv inkl. bjelkelag, 40 m².

Yttervegger:

En kan ikke bytte ut flere rader med laft i yttervegger på stedet. Skal en fjerne laftet tømmer med skader må en erstatte laft med bindingsverk. Skal nedre del av yttervegger erstattes med bindingsverk må hytte kles med panel innvendig og utvendig.

S. Takst AS estimerte utbedringskostnadene til kr 925 000 inkl. mva.

Selgers forklaring fremgikk av brev datert 6.11.19:

Vi har, som nevnt i egenerklæringen, registrert at det er råte i en stokk. Vi har ikke vært plaget av maur i hytta. Vi har selvfølgelig registrert maur på tomta. Den ligger jo i et skogsområde. Det er ikke unaturlig med maur i skogsområder. For 5-6 år siden, kanskje lengre, så la vi ut maurverk utenfor hytta, men vi har ikke registrert maur inne i hytta.

Vi nevnte dette på kontraktsmøtet også.

Jeg kan også nevne at kjøper ikke har besiktiget hytta innvendig, før bud.

Kjøper har bestridt at de på kontraktsmøtet fikk opplysninger om maur utenfor hytta.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har anført at selger har holdt tilbake opplysninger om råte og stokkmaur i hytta, og vist til at det i boden var satt igjen stokkmaurmidler fra tidligere eier, og at det på gulvet i stua (under møblene) var forsøkt dekket over hull i gulvet med gammel silikon. Videre forelå det en vesentlig mangel, og kjøper viste til at det ikke var påregnelig med utbedringskostnader på kr 925 000 for å utbedre skjulte feil og mangler som følge av råte og stokkmaur.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende estimerte utbedringskostnadene på kr 925 000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet har vist til at selger ikke kjente til de påreklamerte forholdene, og at det på bakgrunn av fritidsboligens alder heller ikke forelå et vesentlig avvik. jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper kunne ha oppdaget forholdene dersom kjøper hadde overholdt sin undersøkelsesplikt etter avhl. § 3-10 og besiktiget hytta før kjøpet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet kom imidlertid til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN-2018-128.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om råte og stokkmaur i hytta, jf. avhl. § 3-7, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er det springende punktet hvorvidt det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret kan anses oppfylt. Sekretariatet har i sin vurdering under tvil kommet til at råte- og stokkmaurskadene i saken innebærer et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente. I begrunnelsen heter det bl.a. følgende:

Kjøper har reklamert på omfattende råte- og stokkmaurskader i laftet hytte oppført i 1908.

Hytta var 111 år gammel ved salget. I salgsprospektet ble hytta beskrevet som en "koselig Hallingstue som nåværende eier har påkostet betydelig summer den senere tid", og i verditaksten fremgikk det at "hytta har en enkel og grei standard". Kjøper opplyste i egenerklæringsskjemaet om "noe råte i en tømmerstokk".

Kjøper har fremlagt en skaderapport som konkluderer følgende med hensyn til skadeårsak:

" Råte/stokkmaurskader i gulv og bunnstokker har oppstått som en følge av grunnmur på hytte ikke har lufterventiler. Uten tilstrekkelig lufterventiler i grunnmur medfører dette til fuktigheter i krypkjeller som igjen fører til råteskader over tid. Stokkmaur tiltrekkes av fuktig/råteskadet trevirke. Råte/stokkmaurskader på laftet tømmer i yttervegger forøvrig skyldes en kombinasjon av fuktinntrengning under vinduer og stokkmaur. "

I skaderapporten er utbedringskostnadene estimert til kr 925 000. Utbedringskostnadene er betydelige sett i forhold til kjøpesummen på kr 450 000, og sekretariatet legger følgelig til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt.

Boligens alder er et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen, og feil ved eiendommen er mer påregnelig jo eldre den blir. Det er opplyst i salgsdokumentasjonen at hytta er antatt oppført i 1908, og det må legges til grunn at konstruksjonen (herunder laft og bjelkelag) og overflater er fra byggeåret. Det vises til LB-2006-075433, hvor lagmannsretten uttalte at når det ikke er gitt opplysninger om det motsatte, må kjøper regne med at en bygningsdel er fra byggeåret.

I henhold til nemndspraksis skal det i utgangspunktet mye til for at det foreligger et vesentlig avvik ved eldre fritidsboliger der det ikke er foretatt utbedringer av konstruksjonen siden byggeåret, jf. bl.a. FinKN-2018-846 (41 år gammel fritidsbolig), FinKN-2018-355 (44 år gammel fritidsbolig) og FinKN-2019-572 (67 år gammel fritidsbolig).

På den annen side foreligger det også eksempler fra retts- og nemndspraksis som gir kjøper medhold etter § 3-9 andre pkt. til tross for boligens høye alder, jf. bl.a. LB-2013-024608 (over 100 år gammel bolig) og FinKN-2018-128 (fritidsbolig fra 1953).

Sekretariatet finner grunn til å bemerke at innvendige konstruksjoner, ut fra bildene inntatt i salgsprospektet, bærer preg av tidens tann. I verdi- og lånetaksten ble det også gjort et fradrag på kr 600 000 på hyttas tekniske verdi, som også indikerer at kjøper bør ha begrensede forventninger til eiendommens tilstand, jf. bl.a. RG 1996 s. 435, RG 999 s. 366 og RG 2000 s. 765. Slik sekretariatet ser det, var det på denne bakgrunn påregnelig for kjøper at hytta hadde et oppgraderingsbehov og at det ville påløpe kostnader i den forbindelse.

Sekretariatet er likevel enige med kjøper i at utbedringskostnader på kr 925 000 er høyere enn hva som fremsto som påregnelig. Etter sekretariatets syn trekker dette i retning av at det foreligger et vesentlig avvik fra det påregnelige, og at vilkårene for mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. er oppfylt.

Sekretariatet legger særlig vekt på skadeomfanget og at utbedringskostnadene var svært høye og upåregnelige i lys av opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen.

Nemnda slutter seg både til sekretariatets rettslige utgangspunkt og de angitte momentene i vesentlighetsvurderingen. Når det gjelder den konkrete vurderingen, har nemnda funnet avveiningen vanskelig.

På den ene siden er det tale om en meget gammel hytte, solgt som et dødsbo, og der det kun foreligger en verdi- og lånetakst. Taksten opplyser dessuten om enkel standard og har et fradrag på kr 600 000 i teknisk verdi på hytta grunnet alder og utidsmessighet. Det ble fra selgers side opplyst om råte i en tømmerstokk, og innvendige bilder av hytta viser et klart preg av elde og slitasje. Kjøper tok videre en ikke helt ubetydelig risiko ved å kjøpe hytta uten å besiktige den innvendig.

På den annen side opplyser salgsprospektet at nåværende eier har *"påkostet hytta betydelige summer den senere tid"*. Påkostningene gjelder muligens kun det som fremkom av neste setning, *"Det er nyere tak, nytt elektrisk anlegg og nyere anneks"*, men dette kunne ha vært enda tydeligere. Risikoen for at en kjøper tolker de *"betydelige"* summene til også å gjelde andre deler av hytta, må selger til en viss grad derfor bære. I tillegg er det tale om meget høye utbedringskostnader – kr 925 000 – og selv om det ble opplyst om råte i en tømmerstokk, fremstår det klart upåregnelig med råte/stokkmaurskader i hele gulvet, i bunnstokker rundt hytta samt i tre-fire rader laft rundt hytta.

Som Høyesterett påpeker 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Nemnda har delt seg i spørsmålet om det foreligger et slikt åpenbart misforhold.

Flertallet – Jakobsen og Hødnebø – bemerk:

Flertallet har kommet til at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Flertallet legger særlig vekt på at hytta på avtaletidspunktet var mer enn 110 år gammel, og at både opplysninger i verdi- og lånetakst og bildene i salgsoppgavene klart viser at tømmeret bærer preg av elde og var modent for utskiftning. Flertallet mener de markedsførte påkostningene nokså tydelig gjelder andre sider ved eiendommen. Flertallet finner videre at kjøper tok en betydelig risiko ved å kjøpe hytta uten å besiktige den innvendig. Særlig må dette gjelde når hytta ble opplyst å være et dødsbo, det var opplyst å være råte i en tømmerstokk, standarden betegnet som *"enkel"* og det kun forelå en begrenset verdi- og lånetakst. Etter flertallets syn hadde kjøper en klar oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser av hytta. Under enhver omstendighet må kjøper ha hatt begrenset forventning til hyttas konstruksjon og tilstand. I henhold til nemndspraksis skal det mye til for at det foreligger et vesentlig avvik ved eldre fritidsboliger der det ikke er foretatt utbedringer av konstruksjonen siden byggeåret, og flertallet har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – Sørli – bemerk:

Mindretallet har under noe tvil kommet til at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum må anses oppfylt. Mindretallet slutter seg til sekretariatets konklusjon. Mindretallet mener at det store skadeomfanget og de svært høye utbedringskostnadene fremsto som upåregnelige ut fra det totale opplysningsbildet, og at det dermed foreligger et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente. Mindretallet mener det må legges mindre vekt på at kjøper ikke besiktiget hytta

innvendig før avtaleinngåelsen, all den tid råte- og maurskadene trolig ikke ville ha vært oppdaget uten at man fjernet innredningen eller uten at det ble foretatt inngrep i konstruksjonen.

I tråd med flertallets syn anses det ikke å foreligge noen mangel ved eiendommen.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).