

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-567

17.7.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Fritidsbolig – råteskader – forekomst av mus – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En fritidsbolig i Kongsvingerkommune oppført 1969 ble solgt "som den er" for kr 550 000, og overtatt av kjøper den 15.6.18. Det ble opplyst ved salget at hytta hadde en enkel standard, men at den var godt vedlikeholdt og noe oppgradert. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper mus, og senere ble det også avdekket større råteskader i lafteveggen ved at maling på del av en yttervegg begynte å flasse av. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om skadedyr, og at råteskadene utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente. Selskapet avviste ansvar da selger ikke hadde kjent til forholdene, samt at det uansett var påregnelig med råteskader og forekomst av mus ut fra boligens alder, bruk og beliggenhet. Nemndas flertall kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 180 000 inkl. mva., krav om takstutgifter kr 11 966.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader og forekomst av mus, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en fritidseiendom oppført i 1969.

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

STANDARD

Koselig tradisjonell hytte med enkel standard. Bra vedlikeholdt og noe oppgradert av tidligere eier. Skiftet takteking og tilbygget entre og toalettrom i senere tid. Innvendige vegger av tømmer og trepaneler - hovedsakelig malt (...).

BYGGEMÅTE

Tradisjonell rektangulær tømmerhytte med tilbygg i bindingsverksvegger. Fundamentering av murte lecablokker som pilarer- blokkene er påvist noe skjeve og har beveget seg samt sprekk i blokk ved opplegg av midt-dragere. Isolert stubbloftkonstruksjon m/bord på underside. Malte tømmervegger og isolerte bindingsverksvegger med liggende "tømmerpanel" på entretilbygget (...).

I egenerklæringen fremgikk at selger kjøpte hytta i 2015, og selv hadde benyttet den de siste 12 månedene. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller skadedyr som mus.

I verdi- og lånetaksten som forelå ved salget ble teknisk verdi av hovedhytta vurdert til kr 440 000. Normale byggekostnader ble vurdert til kr 700 000. Fra verdi- og lånetaksten hitsettes:

Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten (...).

MARKEDSVURDERING

Det er ei tradisjonell tømmerhytte med entretilbygg fra nyere tid. I tillegg er det 2 mindre laftede stabbur/boder. Alt i alt fremstår bygningene godt vedlikehold, men en enkel/tradisjonell standard uten vann, avløp eller strøm.

(...)

Standard: Tradisjonell hyttestandard. Vedlikehold: Fremstår godt holdt

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 5.6.18. Kjøpesummen var kr 550 000 og overtakelsen fant sted den 15.6.18.

Etter å ha avdekket mus på hytta og råte i lafting, engasjerte kjøper takstmann S. Han besiktiget eiendommen og vurderte skadene. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 62 500 inkl. mva. Fra skaderapport datert 27.5.19 hitsettes:

Etter at hytten ble overtatt av ny eier ble det oppdaget at maling på del av yttervegg på et soverom begynte å flasse av. Ved nærmere undersøkelser vist dette at det var råteskader på tømmerveggen. Det ble videre undersøkt utvendig. Det ble da funnet tydelige råteskader på deler av tømmerveggen. Enden på en lafteknute var helt løs. Dette må ha blitt oppdaget av tidligere eier nå veggene ble malt.

Takstmann S. uttalte senere i e-post av 2.6.20 at tømmervegger på en hytte fra ca. 1970 normalt ikke trengs å skiftes ut, og at skaden var en tydelig overdekket råteskade.

Kjøper kontaktet L. AS for nærmere skadevurdering og pristilbud for utbedringer. I rapport datert 12.6.19 fremgikk bl.a.:

RAPPORT

Laftene har betydelig råteskader i omfar på soveroms hjørne i 5 til 6 omfar på begge sider av hjørne. Jeg vil anta at laft som er felt inn ikke har hatt tilstrekkelig uttørking før montasje / utskifting og har fått en underdimensjonering etter uttørking. Skjøter er ikke fingerskjøtt men skråkuttet i ca 10 til 12 grader med innfylling av bygnings skum for tetting. Meddraget er tettet med isolasjon overrekt med plasthylse. Råteskade er kommet så langt at lafteknute faller av.

KONKLUSJON AV SKADE OG OMFANG

Skade på vegg synes å ha oppstått ved at tidligere utbedringer / reparasjoner har vært utført på en mangelfull og ikke kvalitetsmessig måte.

Skade har blitt malt over i et forsøk (min objektive mening) på å skjule råte og åpninger / glipper i meddrag og skjøter, samt at det er brukt bygnings skum samt akrylmasse for å etterligne strukturen i lafteveggene. Dette er vanskelig å oppdage før en grundigere inspeksjon og mekanisk avdekking ble utført.

Jeg antar at det også at det ikke har vært brukt tilstrekkelig nedtørket laft under utskifting / reparasjon av tidligere skadested. Det er også et antall skjøter som ikke har rett utførelse som vil både trekke fuktighet, samt åpne opp mellom varm og kald sone, noe som vil skape grobunn for soppdannelse.

I henhold til pristilbudet utgjorde utbedringskostnadene kr 180 000 inkl. mva.

Kjøper fremla e-post datert 28.5.19 fra takstmannen utarbeidet verditaksten ved salget, hvor det fremgikk at fradraget i teknisk verdi ikke tok høyde for så store råteskader som nå var avdekket.

Ifølge selskapet, hadde selger opplyst at de i sin eiertid ikke har malt hytta eller gjennomført større vedlikehold. De var heller ikke kjent med musefeller i hytta.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har vist til at det fremsto lite sannsynlig at selger ikke var kjent med forekomst av mus. Det ble ikke opplyst om skadedyr i egenerklæringen, men det ble funnet feller og gift flere steder i hytta. Da mus på eiendommen ble avdekket umiddelbart etter overtakelsen, måtte det kunne legges til grunn at dette hadde vært et vedvarende problem. Hva angikk råteskadene var kostnadene til utbedring betydelige i forhold til kjøpesummen, og forholdet måtte anses som en

vesentlig mangel. Selv om hytta var fra 1969, var ikke dette en indikasjon i seg selv på at lafteveggene måtte byttes.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 180 000 inkl. mva. og krav om erstatning for utgifter til takstrapper på kr 11 966, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet har vist til at selger ikke var kjent med råteskader eller forekomst av mus. Videre ble det vist til at forholdene var påregnelige for kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger iht. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter for at selger hadde malt hytta, eller hatt kjennskap til de påreklamerte forholdene. På bakgrunn av hyttas alder og opplysninger ved salget, kom sekretariatet videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om råteskader og mus i hytta, jf. avhl. § 3-7, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Tilsvarende gjelder spørsmålet om uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8.

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 er oppfylt. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at råte- og museskadene i saken ikke innebærer noe vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente. I vurderingen heter det bl.a. følgende:

Kjøper har vist til at utbedringskostnadene knyttet til råteskadene tilsvarer ca. 26 % av kjøpesummen. Med henvisning til FinKN-2012-613 som sier at takseringskostnader kan medregnes, og hensyntatt at utbedringskostnadene er beregnet uten merverdiavgift av L., mener vi at det kvantitative avviket som skal legges til grunn er kr 191 966. Dette tilsvarer om lag 35 % av kjøpesummen.

Det uttales imidlertid i FinKN-2015-496 at der kjøpesummen er lav, vil prosentberegningen være av underordnet betydning, og mangelsspørsmålet må primært avgjøres ut fra en overordnet vurdering av hva kjøperen kunne forvente. Se også tilsvarende i FinKN-2016-079, FinKN-2017-206, FinKN-2019-453, FinKN-2018-901 og FinKN-2017-832.

Generelt følger det av praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte at det skal svært mye til for at det foreligger et kvalitativt avvik ved eldre fritidsboliger hvor det ikke er foretatt utbedringer av konstruksjonen siden byggeåret. Hytta er opplyst å være av enkel standard og fra 1969. På bakgrunn av hyttas alder og levetidsbetraktninger vil det etter vårt syn være en risiko for feil og mangler.

Videre ble hytta kjøpt med verdi- og lånetakst, hvilket innebar at det ikke hadde vært foretatt en byggteknisk vurdering av hyttas konstruksjon og tilstand. Selv om hytta ble beskrevet som godt vedlikeholdt, må det ha vært usikkerhet knyttet til disse forholdene, og kjøpers forventninger må ses i lys av den begrensede undersøkelsen som er gjort, se bl.a. FinKN-2017-832. Da det ikke forelå en byggteknisk gjennomgang av hytta i forkant av salget måtte følgelig en kjøper ta høyde for at det ved bruk og nærmere undersøkelser ble avdekket avvik og oppgraderingsbehov som ikke konkret ble opplyst om ved salget.

Vi er enige med kjøper i at det tekniske fradraget ikke utelukker at det kan foreligge en vesentlig mangel. Samtidig bemerker vi at det tekniske fradraget på kr 260 000 innebærer at kjøper ville måtte påregne tilsvarende kostnader dersom hun hadde ønsket å tilbakeføre hytta til opprinnelig stand. Selv om vi ikke nødvendigvis er enige med selskapet i at fradraget er høyt for en hytte fra 1969, må det ha vært påregnelig at hytta på kort sikt ville ha et betydelig vedlikeholdsbehov.

Saken har således flere likhetstrekk med ovennevnte FinKN-2018-901 der en laftehytte fra 1973 hadde blitt solgt med verdi- og lånetakst for kr 510 000, og der det etter overtakelse ble avdekket råteskader som et tidligere salgsledd hadde forsøkt å tette med silikon. Vi bemerker at det tekniske fradraget i nevnte sak kun hadde blitt satt til 18 %, men også at hytta også hadde blitt solgt med en 7 år gammel verdi- og lånetakst som indikerte høye fuktverdier. Det vises bl.a. til følgende utdrag fra nemndas begrunnelse:

(...) SINTEF Byggforsk utarbeider tabeller som beskriver utskiftningsintervaller for ulike bygningsdeler. Normal levetid angis i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilken faktor som gjør seg gjeldende, slik som grunnforhold, eiendommens beliggenhet, utførsel, forurensning og bruk. For laft uten utvendig kledning angir SINTEF en levetid på mellom 20 og 60 år. Innenfor dette tidsintervallet er det påregnelig med utbedring og rehabilitering, og man må være forberedt på at funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå plutselig. Alderen innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til (kjøper) når eiendommen som her er solgt med et "som den er" forbehold i kjøpskontrakten. I dette tilfellet var hytta 41 år på avtaletidspunktet, det var dermed ikke upåregnelig at tømmeret måtte utbedres/repareres.

Nemnda kan tiltre dette. 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.

Se også nemndas betraktninger i FinKN-2017-832:

Til tross for at utbedringskostnadene i denne saken er store, er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andrepunktum. Det vises særlig til at fritidsboligen var oppført i 1970, og at hovedkonstruksjonen, overflatene og installasjonene fremsto å være fra byggeåret. Det var følgelig påregnelig for kjøper at boligen hadde et oppgraderingsbehov og at det ville påløpe større kostnader i den forbindelse. Slik nemnda ser det, er store deler av utbedringskostnadene i den foreliggende saken knyttet til bygningsdeler hvor det var påregnelig med utgifter til vedlikehold ut fra deres alder. At det ville påløpe så vidt store utgifter til sanering av mureskadene og utbedring av råde og husbukk, kan nok for kjøper ha fremstått som noe mindre påregnelig. Men sett i lys av den risiko kjøper tok da han signerte kjøpekontrakten uten at fritidsboligen var vurdert av en uavhengig fagkyndig person, kan nemnda ikke se at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

Vi er på bakgrunn av ovennevnte enige med selskapet i at det var påregnelig for kjøper at hun ville måtte utbedre og rehabilitere lafteveggene. I slike tilfeller kan det etter vårt syn ikke være avgjørende at selve skadeårsaken, herunder bl.a. underdimensjonert laft og mangelfull skjøting, var upåregnelig.

Hva gjelder mus viser vi til vår vurdering ovenfor, og at det etter nemndspraksis er påregnelig med mus i eldre bygninger. Se bl.a. FinKN-2014-423, FinKN-2016-515, FinKN-2017-299, FinKN-2017-589 og FinKN-2020-138.

Etter en samlet vurdering er vi enige i at årsaken til råteskadene var upåregnelig for kjøper, men finner ikke å tillegge dette avgjørende vekt når kjøper i utgangspunktet kunne ha begrensede forventninger til hyttas konstruksjon og tilstand, og utbedringer av laftevegger måtte påregnes.

Avhl. § 3-9 andre pkt. er begrenset til tilfellene der misforholdet mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med er utvilsomt, og slik saken er dokumentert har vi ikke funnet at et utvilsomt misforhold er sannsynliggjort.

Nemnda slutter seg både til sekretariatets rettslige utgangspunkt og de angitte momentene i vesentlighetsvurderingen. Når det gjelder den konkrete vurderingen, har nemnda delt seg i et flertall og mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Norman – bemerker:

Flertallet har kommet til at det foreligger et åpenbart og utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med.

Flertallet legger særlig vekt på de høye utbedringskostnadene, 35 % av kjøpesummen, og at selve skadene må anses upåregnelige ut fra de opplysninger som ble gitt i salgsdokumentene. Selv om

utgangspunktet i nemndspraksis er at det skal svært mye til før det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt for eldre fritidsboliger uten utbedringer siden byggeåret, mener flertallet at hytta i saken er av noe nyere dato enn det som er tilfellet for mye av den praksis som etablerer dette utgangspunktet. Videre mener flertallet det ble gitt svært begrenset med risikoopplysninger i forbindelse med dette salget. Tvert imot fremgår det to steder i taksten at bygningene fremstod "*godt vedlikeholdt*", og i prospektet fremheves det at hytta er "*Bra vedlikeholdt og noe oppgradert av tidligere eier*". Selv om hytta gjennomgående ble markedsført som tradisjonell og med enklere standard, mener flertallet at kjøper ikke kunne forvente så omfattende råteskader i lafteveggen som det her er tale om. Råteskaden lot seg heller ikke avdekke uten at det ble foretatt inngrep i konstruksjonen, og det får etter flertallets syn derfor noe mindre betydning at det kun ble utarbeidet en verdi- og lånetakst. Som det fremgår av takstmann M. sin uttalelse i e-post av 28.5.20 tok beregningen av det tekniske fradraget i taksten heller ikke høyde for slike skjulte råteskader i konstruksjonen som her er avdekket. Etter en konkret helhetsvurdering har flertallet kommet til at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt, og at det foreligger en mangel.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, må dette fastsettes skjønnsmessig med utgangspunkt i de anførte utbedringskostnadene og med et betydelig fradrag for den standardheving som nye laftestokker vil innebære. Prisavslaget kan passende settes til kr 100 000, som også inkluderer utgifter til sakkyndig/takstrapport.

Mindretallet – Hødnebo – bemerk:

Mindretallet har kommet til at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Mindretallet slutter seg i det alt vesentlige til sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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