

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-834

18.11.2020

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig – stripet borebille – manglende lufting av kledning – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Alver kommune oppført i 1962 og tilbygd i 1980, ble solgt "som den er" for kr 1,475 mill., og overtatt av kjøper den 1.5.17. I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om "*en del mit i takkonstruksjon*". I forbindelse med oppussing av kjøkkenet avdekket kjøper betydelige skader fra stripet borebille (mit) i ytterveggene, samt sviktende gulv. Kjøper kontaktet en takstmann, som også oppdaget at luftingen av kledningen var mangelfull. Kjøper anførte at selger hadde gitt manglende opplysninger om borebille/mit, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning oppad begrenset til kr 382 850, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av stripet borebille (mit) og mangelfull lufting av kledning, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle eiendommen er en fritidsbolig i Alver kommune oppført i 1962 og tilbygd i 1980.

I begynnelsen av 2017 kom kjøper i kontakt med selger, som ønsket å selge fritidsboligen. Det ble ikke utarbeidet salgsprospekt, men selger hadde innhentet en tilstandsrapport med verditakst, og utfyllt et egenerklæringsskjema.

Fritidsboligens tekniske verdi ble fastsatt til kr 1 232 000 etter et fradrag på kr 500 000, og fra tilstandsrapporten hitsettes:

KONKLUSJON TILSTAND

Hytte fra 1962 i bra stand, den ble tilbygget i 1980. Det er skiftet 3 vinduer i hytten på 2000-tallet, øvrige vinduer fra 1980. Yttertak skiftet i 1990. Kjøkken og bad fra 1980-tallet Dei fleste gulv, veggoverflater er fra 1980-tallet

(...)

YTTERVEGGER

Beskrivelse: Yttervegger av stenderverk i hoveddel. Yttervegger av bindingsverk, isolasjon og vindtette plater i tilbygg.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG: 1

(...)

UTVENDIGE OVERFLATER

Beskrivelse: Liggende kledning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 – 12 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG: 2

(...)

TAKKONSTRUKSJONER

Beskrivelse: Sal takkonstruksjon av sperrer og sutaksbord i hoveddel. En del mit i takkonstruksjon.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG: 2

(...)

GULVSYSTEMER

Beskrivelse: Tre bjelkelag mellom etasjene, isolert med glassvatt.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG: 2

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE GULV – 1. ETASJE / KJØKKEN

Beskrivelse: På gulv er det furugulv.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 – 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Fra byggeår, litt slitt. TG: 2

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE GULV – 1. ETASJE / STUE

Beskrivelse: På gulv er det furugulv.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 – 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Fra byggeår, litt slitt. TG: 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte fritidsboligen i 1984, og selger oppga å ha benyttet fritidsboligen de siste 12 månedene. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig eller øvrig fukt i kjeller/underetasje svarte selger "ja", og oppga: "Fukt merke Nordre/vestre vegg". På spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller skadedyr svarte selger "ja", og opplyste: "Har vert maur. mus i innerkjeller".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,475 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.3.17, og overtatt av kjøper den 1.5.17.

I desember 2017 skulle kjøper pusse opp kjøkkenet, og avdekket i den forbindelse betydelige skader etter stripet borebille (mit) i ytterveggene, og sviktende gulv. Kjøper reklamerte til selskapet den 8.1.17.

Kjøper innhentet en befæringsrapport fra takstmann S., som anslo samlede utbedringskostnader til kr 386 281 inkl. mva. Takstmann S. konkluderte med at hovedårsaken til skadene var mangelfull lufting på grunn av feilmontert bordkledning på den opprinnelige delen av fritidsboligen. Det hitsettes fra rapporten:

Yttervegger:

Ytterveggene i opprinnelig del er bygget opp med bindingsverk med bredde på ca. 7,5 cm. Innvendig er det underpanel, og videre er det innvendige overflater av panel eller plater. Utvendig har veggene asfaltplater, papp og liggende bordkledning. Undersøkte vegger er delvis isolert.

På opprinnelig del av bygningen er denne konstruksjonen feil oppbygget fordi det ikke er lufting bak utvendig kledning. Kledningen på ytterveggen mot sørøst er skiftet etter opprinnelig byggeår. På denne veggen er det gjort forsøk på å etablere lufting, men dette fungerer ikke fordi asfaltplatene har vært nedfuktet og buler ut mot kledningen. Dette forholdet ble avdekket i forbindelse med at vi løste ned et kledningsbord på befaringsdagen.

På de øvrige veggene i opprinnelig del er det registrert at det ikke er lufting i nedkant av bordkledningen, og i tillegg kan man i lufteventiler se at kledningen er montert direkte på asfaltplatene. På tilbygget fra 1980 er kledningen riktig montert med utlekting som danner lufting.

Kjøkken:

På kjøkkenet var innvendige overflater på ytterveggen revet. Det gjenstår kun noe underpanel øverst på veggen. Det er registrert at deler av bunnsvill og stenderverk er svekket av mit. På ett sted, over vinduet, er det i tillegg registrert kraftig mitangrep på underpanelet.

Stue:

Ytterveggen under vinduet mot sørøst er åpnet. Det er registrert fuktskader på asfaltplater. Bunnsvill og deler av stenderverket er kraftig svekket av mit.

Gulv:

Stuen har opprinnelige gulvbord fra byggeåret. Det er registrert svikt i gulvet ved stuevindue. Nærmere undersøkelser viser at gulvbordene er betydelig svekket av mit.

(...)

VURDERING

I tilstandsrapporten var det opplyst om mit på loftet, men dette angrepet er ikke spesielt omfattende og har ikke ført til synlige svekkelser av konstruksjonene. Ferskt boremel viser at dette er aktive angrep. Konstruksjoner som er angrepet på loftet har lett tilkomst slik at disse kan behandles med insektmiddel. Dårlig ventilasjon er trolig hovedårsaken til mitangrep på loftet.

Etter overtakelse er det enkelte steder oppdaget boremel ved gulvlistene i hovedetasjen. Med bakgrunn i skadeomfanget som er avdekket innvendig i veggene har det trolig vært slike symptomer over lengre tid. Det er ganske sannsynlig at det har vært mit i bygningen over flere tiår.

De største skadene er i hovedsak skjult innvendig i veggene. Fuktskader på asfaltplatene viser at konstruksjonene er nedfuktet på grunn av fukt fra utsiden, noe som har direkte sammenheng med manglende lufting bak kledningen. Bygningen som her vurderes står i mildt og fuktig vestlandsklima. Manglende lufting fører til at både kledning og bakenforliggende konstruksjoner har svært dårlige forhold for uttørking. I løpet av året er trolig kledning og asfaltplater nedfuktet i lange perioder. Dette gir gode forhold for mit. Bunnsvill og nederste del av stenderverket er kraftig angrepet der konstruksjonene er åpnet, og dette har etter hvert forplantet seg til gulvbordene i stuen.

Utvendig kledning blir ofte beskrevet som bygningens værhud. All utvendig kledning må lektes ut slik at det blir gode forhold for uttørking. Dette har vært nødvendig og er kjent byggeskikk langt tilbake i tid. Kledning på opprinnelig del av bygningen som her vurderes er derfor direkte feil utført.

Ytterveggene er åpnet på to ulike steder. På grunn av manglende lufting bak kledningen må det påregnes tilsvarende skader på øvrige deler av den opprinnelige hytten. Tilbygget fra 1980 virker riktig utført med hensyn til lufting bak kledningen. Det er heller ikke oppdaget skader på denne delen.

(...)

KONKLUSJON

Det må påregnes at mit kan forekomme i eldre bygninger som står uoppvarmet om vinteren. Likevel er skadene som her vurderes ekstraordinære. Det er avdekket at deler av bunnsvill, stenderverk og gulvbord er kraftig svekket av mit. Hovedårsaken til de alvorlige mitskadene er at utvendig bordkledning er feilmontert på den opprinnelige delen av hytten. Manglende lufting bak kledningen fører til dårlige forhold for opptørking, noe som har ført til fuktskader på asfaltplatene og fuktig luft innvendig i veggene. Dette gir gode forhold for mitangrep.

Selskapet rekvirerte deretter takstmann H. for en vurdering av forholdene. Takstmann H. var ikke enig i at luftingen av kledningen var mangelfull eller at dette var hovedårsaken til mit-skadene. Takstmann H. beskrev imidlertid mit-angrepet som ekstraordinært, og anslø utbedringskostnadene til kr 192 023 inkl. mva.

Kjøper har forklart at utbedringsarbeidene ble igangsatt etter dette, og at mye av arbeidet ble utført av kjøper selv, noe som tok tid grunnet skadeomfanget og sykdomsavbrekk. Kjøper har opplyst at det i forbindelse med arbeidene ble avdekket at badet måtte rives grunnet ufagmessige forhold ved tak og vegg. Totale utbedringskostnader knyttet til materialer, snekkerutgifter, rørlegger og behandling av mit ble estimert av kjøper til ca. kr 249 600. I tillegg har kjøper anslått at det minst er brukt 126,5 timers egenarbeid, som med en estimert timepris på kr 500 ga en totalkostnad på kr 63 250. Videre beregnet kjøper gjenstående arbeider, herunder elektrikerarbeider, til mellom kr 70 000 og kr 85 000.

Selger har forklart til selskapet at han ikke har hatt kjennskap til mit-skader. Ifølge selger ble han opplyst om mit gjennom tilstandsrapporten. Han hadde riktignok sett "trestøv" ved sørveggen, men var ikke klar over at dette skyldtes mit, selv om han hadde en vag mistanke om at det skyldtes dette.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at fritidsboligen måtte totalrenoveres, og at utbedringskostnadene tilsvarte 26 % av kjøpesummen. Videre hadde ikke selger agert på sin kunnskap og heller ikke videreformidlet denne til kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning oppad begrenset til kr 382 850, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at kjøpers krav var bortfalt som en følge av passivitet/reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Selskapet anførte videre at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt., og bemerket bl.a. at en eventuell opplysningssvikt uansett ikke ville virket inn på avtalens innhold, og at det var påregnelig for kjøper med mit-skader av større omfang enn opplyst, smh. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til problemer utover det opplyste, jf. avhl. § 3-7. Uansett hadde sekretariatet vanskelig for å se at en eventuell opplysningssvikt ville ha virket inn på avtalens innhold. Sakens fagkyndige var uenige om hvorvidt det var feil ved luftingen, og sekretariatet viste til at kjøper langt på vei hadde overtatt risikoen for omfanget av skadedyr, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum da kjøper etter overtakelsen avdekket forekomst av stripet borebille ut over det som fremgikk av salgsdokumentasjonen, samt at det var mangelfull lufting av ytterkledningen.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har anført at selger har gitt mangelfulle opplysninger om forekomsten av stripet borebille og skader i denne forbindelse. Det var ved salget opplyst om forekomst av stripet borebille i takkonstruksjonen. Selger har opplyst at han hadde sett trestøv ved sørveggen, noe som ga ham en vag mistanke om at dette kunne skyldes stripet borebille.

Nemnda finner det ikke nødvendig å ta endelig stilling til om det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, da nemnda finner at en eventuell opplysningssvikt uansett ikke kan ha virket inn på kjøpsavtalen. Det vises til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

Selger har som nevnt ingen undersøkelsesplikt i forkant av salg, og det må ved innvirkningsvurderingen dermed tas høyde for at selger ikke kunne formidlet annen informasjon enn en ev. vag mistanke. Som nevnt ble det gitt betydelige risikoopplysninger ved salget om angrep av både mus ved loftet, og for øvrig mus og maur. Når kjøper uforbeholdent og uten nærmere undersøkelser valgte å kjøpe boligen med slike opplysninger, finner vi det følgelig lite sannsynlig at en ev. opplysningssvikt om en "vag mistanke" er egnet til å virke inn på denne kjøpsavtalen.

Nemnda slutter seg til dette. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det kan legges til grunn at en eventuell opplysningssvikt kan ha virket inn på kjøpsavtalen. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om fritidsboligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Hva gjelder utbedringskostnadenes størrelse, så er det uenighet mellom kjøper og selskapet om omfanget av disse. Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør omkring 26 % av kjøpesummen, mens selskapet har anført at utbedringskostnadene utgjør 13 % av kjøpesummen. Nemnda bemerker at det følger av fast nemndspraksis at den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden skal legges til grunn. Slik denne saken ligger an, finner nemnda det ikke nødvendig å ta uttrykkelig stilling til omfanget av utbedringskostnadene, da det uansett er klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet og vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, viser nemnda til sekretariatets vurdering:

Som nevnt ovenfor følger det av nemndspraksis at kjøper langt på vei overtar risikoen for problemets omfang når det er opplyst om problemet. Vi er også enige i selskapets anførsel om at kjøper aksepterte en risiko for at skadeomfanget var større enn opplyst ved å ikke ta forbehold eller foreta nærmere undersøkelser i forkant av kjøpet. Sakens fagkyndige har riktignok vurdert skadeomfanget som ekstraordinært, og vi finner det noe tvilsomt om kjøper kan sies å ha akseptert et så stort omfang som her.

Det er imidlertid de utvilsomme avvikene mellom forventbar og faktisk stand som gir grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Vi viser til at fritidsboligen ble solgt med et fradrag i teknisk verdi på kr 500 000, hvilket betød at kjøper måtte påregne tilsvarende kostnader ved et eventuelt ønske om å tilbakeføre bygningsmassen til opprinnelig standard. Dette ga i seg selv et signal om et betydelig vedlikeholdsbehov, se til sml. FinKN 2019-405. Bygningsmassen var i stor grad av eldre dato, og basert på opplysningene i salgsdokumentene måtte det antas at denne hadde blitt utsatt for fuktbelastning over tid. Sakens fagkyndige har også konkludert med at det må påregnes mye i eldre bygninger som står uoppvarmet om vinteren. At skadeomfanget og utbedringsbehovet kunne være betydelig større enn opplyst var derfor noe kjøper måtte ta høyde for ved kjøpet.

Selv om skadeomfanget vurderes som ekstraordinært, har vi ikke funnet at avviket mellom fritidsboligens forventbare og faktiske stand er utvilsomt, og det er derfor ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 andre punktum at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøper mot. Nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken, og har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).