

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-301

26.3.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Råteskadet kledning – fritidsbolig fra 1975 med annekset fra 1985 – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Lurøy kommune oppført i 1975 ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill., og overtatt av kjøper den 1.4.20. Ved salget ble det opplyst at annekset var bygget i 1985, og at det var skiftet kledning på sørveggen på hovedhytta i 2004. Det ble innhentet en verdi- og lånetakst, og fritidsboligen ble markedsført som godt innvendig og utvendig vedlikeholdt. Det ble videre opplyst at alle bygningene ble malt av selger i 2016/2017. Ved skraping av veggene etter overtakelsen avdekket kjøper råteskader i kledning og vinduskarmer, og det ble avdekket at det lå et eldre lag med kledning under den ytterste kledningen. Selger erkjente kjennskap til at tidligere eier hadde skiftet kledning på hovedbygningen i forbindelse med bygging av annekset i 1985. Kjøper reklamerte overfor selskapet, som avsto kjøpers krav under henvisning til at selger ikke kjente til avvik ved kledningen, og at selger ikke kunne holdes ansvarlig for ufagmessig arbeid gjort av tidligere eier. Selskapet anførte videre at kledningens alder og eiendommens beliggenhet tilsa at utbedringsbehov på kledningen måtte anses påregnelig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 250.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en fritidsbolig i Lurøy kommune oppført i 1975, med annekset oppført i 1985.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Flott fritidseiendom med egen strandlinje (..).

Type, eierform og byggeår

Fritidseiendom, Selveier, 1975.

Annekset oppført 1985.

Bygninger og byggemåte

Selve hyttetunet består av 4 bygninger; hovedhytten, gjestehus og 2 uthus samt bakerovn.

Standard

Eiendommen har en meget høy stand og er godt vedlikeholdt både innvendig og utvendig.

Hovedhytten : Det er ny bordkledning på sørvegg 2004. Utvendig malt 2016. Nytt taktekke i 2003. I 2017 ble det skiftet nytt vindu i stue og noen nye glass i resterende vinduer.

Feil/mangler/merknader

Ingen vesentlige feil eller mangler registrert på befaring foruten ett glass i storvindu stue i hovedhytten og ett glass i annekset som er punktert.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst, hvor det fremgikk følgende:

Taksten er kun basert på en enkel visuell befarings uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. ... 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.

Standard: Fritidsboligen og omliggende bygninger, fremstår som smakfullt innredet og gjennomført.

Andre forhold: (...) Alle bygninger ble nymalt i 2016.

Fritidsbolig

Bygning generelt: Boligen er en fritidsbolig antatt oppført i 1975 med datidens materiell og byggeskikk. Boligen er stedvis oppusset opp gjennom årene.

Boligen og omkringliggende bygninger fremstår som godt vedlikeholdt både innvendig og utvendig.

Utvendig: (...) Yttervegger: Vegger over fundament av isolert bindingsverk og malt liggende kledning. Vedlikehold: Ny bordkledning på sørveggen i 2004. Hytten ble nymalt i 2016

Anneks

Byggeår: 1985

Bygning generelt: (...) Yttervegger med bindingsverk og utvendig liggende kledning.

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at selger hadde eid boligen siden 2001. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

"Nei. Takshingel fra 2013 og 2015 (uthuset). Ingen lekkasjer påvist i perioden vi har eid hyttene."

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

"Ja, kun av faglært. Firmanavn: Hytta fra 1985 er bygget av K. AS, Huset som inneholder toalett, redskaper og aggregater er bygget av L. AS. Opprinnelig hytte fra antatt 1975 er ukjent. Skifte av vinduer er utført av K. AS.

Redegjør for hva som er gjort og når: Utvendig maling (2017) og bygging av terasser (2001) rundt hyttene er utført av undertegnede."

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

"Nei. Hytter bygd i flere etapper. Ukjent hvem som bygget 1 etappe (1975), øvrige bygg utført av fagpersonell."

Ifølge kjøper forklarte selger muntlig på visning at all utvendig kledning ble skiftet i samme tidsperiode som sørveggen. Selger har bestridt at det ble gitt annen informasjon enn det som fremgikk av de skriftlige dokumentene.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill., og overtatt av kjøper den 1.4.20.

Kjøper avdekket at kledningen på fritidsboligen var i dårlig forfatning i forbindelse med skraping av malingen etter overtakelse. I den forbindelse innhentet kjøper en skaderapport fra takstmann S. datert 29.6.20:

Skadeårsak

Råteskader i utvendig liggende kledning:

- Det er oppdaget råteskader i liggende kledning rundt hele hytten og delvis i anekset. Dette kommer av at ny kledning er montert direkte på gammel kledning med en papp i mellom gammel kledning og ny kledning. Dette vil si at den nye kledningen ikke har lufting og kledningen tar opp fukt som ikke blir utluftet. Dette gjelder også kledningen på anekset,

- Det er oppdaget råteskader i trerammene i vinduene på stue/kjøkken (2 stk, kjøkken og på stue)

Skadeomfang

- All bordkledning har tatt opp fukt som igjen har forårsaket råteskader på grunn av ingen lufting av den ytterste ledningen. Dette gjelder både hoved hytten og ankeset på eiendommen.
- Vindu med råteskader i trerammene har trolig fått disse skadene ved mye kondensering

Iverksatte tiltak

- Det er delvis revet kledning for å avdekke årsaken til råteskader i kledningen.
- Vindusrammer er delvis skrapet for maling

Reperasjoner

- All gammel og råteskadet kledning må rives og kledningen må tilbakeføres med lufting på minimum 19mm.
- Vindu med råteskader i trerammer må skiftes.

I rapporten var det også inntatt et skadeforhold tilknyttet takkonstruksjonen, som ikke var en del av klagen til Finansklagenemnda. Avslutningsvis ble de totale kostnadene beregnet til kr 164 313 inkl. mva. Takstmann S. hadde ikke skilt ut kostnadene til utbedring av taket fra de totale utbedringskostnadene, men takstmannen la til grunn at avviket på taket måtte undersøkes nærmere. Ifølge kjøper utgjorde utgifter for takstrapporten kr 9 000.

Kjøper tok deretter kontakt med snekker J., som påpekte at tilstanden til kledningen var dårlig da det ikke var lufting bak kledningen, og det var lagt papp rett på gammel kledning uten lufterlekter. Det ble gitt et pristilbud for bytte av kledning på kr 172 000 inkl. mva. Snekker J. bekreftet deretter at han hadde sett skadetaksten fra takstmann S. Kjøper forklarte videre de økte kostnadene med at takstmann S. ikke tok hensyn til de forhøyede fraktkostnadene som fulgte av at eiendommen lå på en øy og kun var tilgjengelig med båt. I tilbudet fra snekker J. var også sanering av gammel kledning hensyntatt.

Ifølge selskapet forklarte selger at han ikke hadde kjennskap til råte i kledningen. Selger var kjent med at tidligere eier la ny kledning på hovedhytten samtidig som det ble lagt kledning på annekset i 1985.

Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper hadde forventninger om at all kledning var fra 2004, idet hele kledningen var av samme type som den på sørveggen som var opplyst utskiftet. Kledningen fra 1975 var uansett av en helt annen type. Det var sannsynlig at selger avdekket feil i forbindelse med maling av yttervegger i 2016, eller tidligere ved bytte av vinduer eller annet arbeid. Det var usannsynlig at slik råte hadde oppstått etter det siste malingsstrøket. Kjøper påpekte at eiendommen hadde vært eid av selgers familie i mange år, og at byggefirmaet som hadde utført arbeidet på boligen var familieeid. Uansett utgjorde utbedringskostnadene over 13 % av kjøpesummen, og dermed en vesentlig mangel. Det ble opplyst at fritidsboligen var godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Tilbudet fra snekker J. var mer reelt enn estimatet fra takstmann S., idet tilbudet tok hensyn til fraktkostnader og sanering av gammel kledning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedrings- og takseringskostnader på kr 300 250.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selger hadde ikke kjennskap til råteskader, og kunne ikke anses å ha måtte kjent til forholdet som følge av at kledningen ble malt tre år før salget. Selger kunne heller ikke hefte for feil utført ved kledningen før sin eiertid, all den tid han selv ikke hadde kjennskap til råten, eller at utførelsen var fagmessig feil. Det ble bestridt at selger opplyste om at all kledning var skiftet i 2004, og det hadde formodningen mot seg at selger i salgsdokumentene kun ville ha trukket frem kledningen på sørsiden dersom all kledningen var av nyere dato. Kjøper måtte forvente kledning fra 1975 og

1985. Det var påregnelig med utskiftning av kledning etter 40 år under normale forhold, og i denne saken var hytta plassert på et særlig værutsatt sted på en øy ut mot havet. I et slikt tilfelle måtte kjøper påregne hyppigere behov for utskiftning. Kjøper måtte videre akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente til feil ved eller ufagmessig arbeid utført på kledningen, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., bl.a. på bakgrunn av boligens alder.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og nemnda har kommet til samme konklusjon. Nemnda er enig med sekretariatet i at det er noe påfallende at selger ikke skal ha vært kjent med råteskadene den lange eiertiden tatt i betraktning, men det er vanskelig å foreta noen fullstendig bevisvurdering på dette punktet kun ut fra dokumentene i saken. Bevisumiddelbarhet og troverdighetsvurderinger står regelmessig sentralt ved slike problemstillinger, så også her. Det er eksempelvis vanskelig for nemnda å ta stilling til kjøpers påstand fremsatt i brev av 1.2.21 til nemnda om at selger måtte ha sett råteskadene da han skiftet vinduer i 2017, eller at råteskadene må ha vært merkbare grunnet selgers familiære tilknytning til hytta utover den formelle eiertiden. Nemnda tiltrer derfor sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for tilbakehold av opplysninger om råteskadene i kledningen eller vinduskarmene.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum har nemnda vært noe mer i tvil. For så vidt gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, viser nemnda til at eiendommen ble opplyst å ha "*meget høy stand*" og "*er godt vedlikeholdt både innvendig og utvendig*". Etter nemndas syn må disse opplysningene tillegges adskillig vekt i vurderingen av hvilke forventninger kjøper kunne ha til fritidsboligens standard – også kledningen. Samtidig ble det eksplisitt opplyst om "*ny bordkledning på sørvegg i 2004*", og nemnda mener dette tilsier at kjøper ikke kunne ha forventning om ny kledning – enten fra 2004 eller senere – på boligens øvrige vegger. Nemnda er derfor enig med sekretariatet i at det kun er utbedringsbehovet for kledningen fra 2004 som er upåregnelig og av særlig vekt for det kvalitative elementet. Nemnda har merket seg kjøpers anførsel i brev av 1.2.21 om at det fremsto naturlig for ham å legge til grunn at også de øvrige veggene hadde nyere kledning enn fra 1975, men nemnda mener det på dette punktet må legges størst vekt på opplysningene som ble gitt i salgsoppgaven. Nemnda finner det også usikkert om det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret er oppfylt, all den tid kostnaden for sørveggen ikke synes skilt ut i de fremlagte pristilbudene. Under enhver omstendighet må det tas i betraktning at pristilbudet på kr 291 250 innebærer en helt ny kledning og omberamming av vinduer, og at mangelen i alle tilfeller må vurderes i lys av en forventning om kledning fra 2004. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at markedsføringen av boligen som godt utvendig vedlikeholdt og i meget god stand ikke er tilstrekkelig til at vesentlighetsvilkåret kan anses oppfylt, og at det derfor ikke foreligger en 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) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).