

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-416

4.5.2021

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

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

Eldre fritidsbolig – lekkasje ved pipe – fukt- og råteskader – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Flesberg kommune oppført i 1961 ble solgt "som den er" for kr 1,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.8.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at ca. halve gulvkonstruksjonen ble skiftet i 2005 grunnet en råteskade, og at det i tillegg ble satt inn ventiler i grunnmuren. I tilstandsrapporten ble det opplyst om fukt og soppvekst oppunder bjelkelaget, også i den delen som var skiftet, høy fuktighet i trevirke, og stedvis råteskade. Det ble videre opplyst at konstruksjonen burde undersøkes nærmere og at tiltak måtte påregnes, og det ble gitt TG 3 for deler av konstruksjonen. Takkonstruksjon ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at det ikke var inspeksjonsmulighet til kryploft i møne over soverom. Takteking ble gitt TG 1, og det ble opplyst at taket ble tekket om med shingel i 2005. Utvendige beslag ble generelt gitt TG 1, men beslag ved pipe ble gitt TG 2, med opplysning om løs fugemasse. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over lekkasje fra pipe med påfølgende skader i tak, vegg og gulv. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at selger ikke kjente til skadene, samt at forholdene ikke utgjorde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 93 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje ved pipe med påfølgende fukt- og råteskader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle boligen er en fritidsbolig i Flesberg kommune oppført i 1961.

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

Pen hytte beliggende i solrike og naturskjønne omgivelser

(...)

Utvendige overflater består av stående trepanel og taket er tekket med asfalttakshingel i 2005.

(...)

Byggemåte

Yttervegger i stående trepanel, ringmur av betong. Det er kjeller under kjøkkengulv. Luke til kryperom fra kjelleren. Doble vinduer fra byggeår. Saltak tekket med asfaltshingel, tekket om i 2005. Takrenner og beslag ble skiftet samtidig. Halve gulvkonstruksjonen ble skiftet grunnet råteskade i tillegg til at det ble satt inn større ventiler i grunnmuren. Takstmann har besiktiget kryperommet og registrert fukt og soppvekst oppunder bjelkelag/stubbloft. Tiltak må påregnes. Se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven for ytterligere teknisk beskrivelse av eiendommen.

I tilstandsrapporten ble det under "*Konklusjon tilstand*" opplyst om følgende:

Eiendommen består av en fritidsbolig/hytte og et frittstående uthus/anneks. Det er opplyst at hytta er oppført i 1961. Hytta har standard hovedsakelig fra byggeåret. Det ble satt inn ny kjøkkeninnredning i 2005. Ny takteking og takrenner i 2005.

Det er kryperom under hytta, stedvis rått i kryperommet. I 2005 ble ca. halve gulvkonstruksjonene skiftet grunnet råteskade.

Kryperommet ble besiktiget på befaringsdagen, det ble registrert fukt og soppvekst oppunder bjelkelag/stubbloft også i den delen som ble skiftet. Høy fuktighet i trevirke, opp mot 25 %. Stedvis også råteskade, tiltak må påregnes.

Under punktet "*Yttervegger*" ble det opplyst at konstruksjonen ikke ble kontrollert, og det var ikke satt noen tilstandsgrad.

Utvendige overflater ble gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Vurderingen ble gjort fra bakkenivå. Kledning fra byggeår. Ingen vesentlige skader registrert på kontrollerte steder. Normalt vedlikehold er foretatt.

Takkonstruksjonen ble gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Skråhimling/åpen løsning i deler av hytta. Det er ikke inspeksjonsmulighet til krypeloft i møne over soverom. Konstruksjon fra byggeår, konstruksjonen ble ikke kontrollert/vurdert.

Slitte dekkbord på vindskiene, avflassing.

Svertesopp på bord i himlingen på takoverbygget ved inngangen.

Taktekkingen ble gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Taket ble tekket om med ny shingel i 2005

Utvendige beslag ble generelt gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Plastbelagte stål takrenner og beslag. Galvanisert beslag ved pipa. Gummimembran ved luftepipa.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Takrenner og beslag fra 2005.

Eldre beslag ved pipa. Det er løs fugemasse (feil type) ved pipa. Løs membran ved luftepipa TG 2.

Gulvsystemer ble generelt gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

I 2005 ble ca. halve gulvkonstruksjonene skiftet grunnet råteskade. Det ble også satt inn større ventiler i grunnmuren. Kryperommet ble besiktiget på befaringsdagen, det ble registrert fukt og soppvekst oppunder bjelkelag/stubbloft også i den delen som ble skiftet. Høy fuktighet i trevirke, opp mot 25 %. Stedvis også råteskade.

Hele gulvkonstruksjonen ble ikke besiktiget. Konstruksjonen bør undersøkes nærmere, tiltak må påregnes. TG 3 for deler av konstruksjonen.

Fritidsboligens tekniske verdi ble angitt til kr 920 000 etter et fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, etc., på kr 640 000.

I egenerklæringsskjemaet hadde ikke selger opplyst når boligen ble kjøpt. Selger svarte "*Ja*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil ved drenering/fuktinnsig, sopp, råteskader, skadedyr, og på spørsmål om kjennskap til arbeid på takteking, takrenner og beslag. Selger oppga "*Se vedlegg*" til hvert spørsmål.

I vedlegg til egenerklæringsskjemaet fremgikk følgende:

- Angående hovedhytta

I 2005 ble det oppdaget fukt/råteskader i deler av hyttas gulv. Dette ble utbedret samme år av snekkere fra firma (...). Snekkerne opplyste at skaden hadde oppstått som følge av for dårlig ventilasjon under gulv. Det ble således montert ytterligere lufteventiler i grunnmur som førte til vesentlig større utlufting.

- I sammenheng med utbedringen av gulvet ble ny kjøkkeninnredning montert.

- Samme år ble nyt takpapp lagt på hytta, utført av (...) ved (...).

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.8.19.

Kjøper reklamerte den 14.9.20 over lekkasje ved pipe og påfølgende skader i tak, vegg og gulv.

I skaderapport utarbeidet av takstmann R. fremgikk følgende:

Undertegnede takstmann var på befaringspåkyn på hytta 3.12.2019

- I august 2020 ble undertegnede kontaktet av eier da de hadde revet innvendig trepanel i himling og i deler av vegg for å avdekke omfanget av skaden.

Oppdraget gjelder at ny eier oppdaget en vannskade i vegg på et soverom i det nordøstre hjørnet på hytta.
(...)

Taket er nå tekket om og det er utført en omfattende utbedring.

- Skade:

Det er synlige tegn til fukt i himling og i yttervegg samt i bjelkelag i krypkjeller.

Ut fra observasjoner er det klart at skaden ikke er ny, men har pågått en stund.

Det må påregnes å skifte deler av yttervegg samt himling og hele gulvet på soverommet.

Skaden kommer etter all sannsynlighet fra utetthet rundt pipe. Dette blir bekreftet ved ny befaringspåkyn 26.8.2020.

Det var isdannelser i gesims samt målbar fukt i himling, innvendig gulvlist.

- Ved ny befaringspåkyn ses det betydelige fukt og råteskader i himling, takkonstruksjon og i bærende yttervegg. Det legges ved bilder som viser omfanget av skaden. Det er i tillegg mye soppdannelser i konstruksjonen. Gulvet er ikke revet men grunnet de funn som er funnet i vegg, er det klart at det er skade også her som medfører at gulvet må rives og utbedres. Det måles og observeres fukt og råte i overgang bjelkelag yttervegg. Under er en oversikt over hva som må utføres av utbedringer etter skade.

Undertegnede takstmann mener at det må rives av innvendig trepanel på vegg fra hjørnet og ca 2 meter utover på langvegg og 1 meter på gavlvegg fra hjørnet.

Himlingspanel må rives og skiftes i sin helhet da det vil bli skjøter som ikke er tilfredstillende om man kun fjerner skadede bord.

Isolasjon i vegger og himling må fjernes og erstattes med ny.

Da det er fukt og råtekader i isolasjon og bjelkelag i gulv, må gulvbord, isolasjon og stubbeloftet skiftes. Dette er medtatt i materialkostnaden.

Ny utvendig trepanel på hjørnet må påregnes skiftet i det aktuelle området. Dette grunnet skade i vindtetting på bindingsverk bak utvendig trepanel.

Lekkasje må tettes og dette bør gjøres så snart forholdene tillater dette (vår 2020). Dette er gjennomført i august 2020 etter en lokal skadebegrensning/tetting etter at skaden ble oppdaget vinter 2019/2020.

Det er beregnet en lokal utbedring av taktekking ved pipe.

Undertak og sperrer må rives og erstattes med nytt grunnet råte og soppskader i et areal på ca 4 m² fra pipe til yttervegg.

Kjøper fremla senere en oppdatert versjon av takstrapporten. Takstmann R. estimerte utbedringskostnadene til kr 93 750 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger forklart at de ikke var kjent med råteskaden i vegg på soverommet.

Kjøper har i hovedsak anført at selger holdt tilbake opplysninger og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det var en gammel skade, som selger burde vite om. Særlig i forbindelse med arbeidene med gulvet i selgers eiertid, burde skaden i veggen blitt oppdaget. Skadene var omfattende, og hadde ikke sammenheng med opplysningene om fukt andre steder i fritidsboligen. Skadene kom fra taket, og takteking og veggkonstruksjon ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Kjøpe har krevd å få dekket utbedringskostnadene på kr 93 750, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har bestridt at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble anført at selger ikke hadde holdt tilbake opplysninger, og vist til at selger opplyste at de ikke var kjent med råteskaden i veggen på soverommet, skaden ble ikke avdekket av takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, samt at skaden først ble avdekket i forbindelse med at kjøper skulle skru skruer i en stikkontakt og det kom vann ut av kontakten. Selskapet har videre anført at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, og i hovedsak vist til risikopplysningene i salgsdokumentene og Rt. 2002 s. 1425.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til skader utover det som ble opplyst ved salget, og sekretariatet kom derfor til at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Etter sekretariatets vurdering forelå det heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 om opplysningssvikt fra selger. Nemnda er enig i dette, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda legger for sin del særlig vekt på at sentrale skadeforhold først ble avdekket gjennom konstruksjonsmessige inngrep, og at synligheten av mangelsforholdene var begrenset.

Sekretariatet har videre kommet til at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum og bl.a. vist til følgende i sin konklusjon:

Selv om skader og utbedringsbehov går ut over det som uttrykkelig ble opplyst ved salget, har skadene sammenheng med risikopplysninger som ble gitt og utbedringsbehovet knytter seg også til eldre bygningsdeler. Vi påpeker at det er de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare, misforhold bestemmelsen skal beskytte mot. Etter en samlet helhetsvurdering, hvor det særlig er lagt vekt på boligens alder, påregnelig utbedringsbehov og de risikopplysninger som ble gitt ved salget, er sekretariatets vurdering at det ikke foreligger et slikt utvilsomt misforhold i saken. Det foreligger følgelig ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har etter en samlet kommet til samme resultat, og kan også på dette punkt tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Som sekretariatet, legger nemnda avgjørende vekt på at det var tale om en eldre fritidsbolig solgt med betydelige risikopplysninger. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i e-post av 11.3.21 med vedlegg, men finner ikke at det fremkommer noen opplysninger her som er egnet til å endre nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).