

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-576

14.6.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

61 år gammel fritidsbolig – råteskader – mus – dødsbo – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig oppført i 1958 i Tysvær kommune ble solgt "som den er" for kr 5,7 mill. ved kjøpekontrakt den 14.6.19. Ved salget ble det opplyst at boligen trengte oppgradering, og kunne anses som et renoveringsobjekt. Etter overtakelsen avdekket kjøper råteskader og at det under regnvær strømmet store vannmengder inn mot hytteveggen, og reklamerte til selskapet. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at skadene var påregnelige i lys av 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 kr 375 000, krav om erstatning for utgifter til takst på kr 9 188.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidsbolig i Tysvær kommune oppført i ca. 1958.

Siden eiendommen ble solgt som et dødsbo var ikke egenerklæringen fylt ut.

I tilstandsrapportens konklusjon fremgikk bl.a. følgende:

Boligen trenger oppgraderinger, og kan ansees som et renoveringsobjekt.

Som konklusjon tilstand kan nevnes stor slitasje på kledning, og vinduer er i dårlig forfatning. Det er spor etter vanninntrengning i store deler av tak innvendig i bolig. Dette bør undersøkes nærmere. Det er også spor etter lekkasjer i velux vindu på kjøkken.

I tilstandsrapporten ble bl.a. punktene "*Grunn og fundamenter*" og "*Drenering*" gitt TG 2, og det ble opplyst at boligen var antatt bygget på drenerende masser. Også "*Utvendige fasader*" ble vurdert til TG 2, og det ble opplyst om normal elde og slitasje, at utvendig trekledning var slitt, og at det var påvist råteskader på kortvegg mot øst.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 700 000 ved kjøpekontrakt datert 14.6.19. Overtakelsen var avtalt til den 15.7.19.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen råteskader i nordveggen av fritidsboligens tilbygg. Under regnvær ble det avdekket at store vannmengder strømmet fra terreng og inn på hytteveggen. Kjøper reklamerte over forholdet den 13.8.19, og kontaktet deretter takstmann for nærmere undersøkelser.

Ifølge skaderapport fra takstmann T., ble følgende avvik registrert:

Registrerte avvik:

Takstmanns befaring der en har gjennomgått bolig og utvendig avrenninger/ dreneringer:

1) Etter nedbørs perioder renner det store mengder med overflatevann fra overliggende terreng ned til fritidsboligen, ned i yttervegg mot Nord med soverom og gang innenfor. Vann legger seg også i putter oppe på parkering, for så å renne i strie strømmer nedover fjell/ terreng og ned på gårds plass inn til fritidsboligen. Her anbefales det oppgravinger/ dreneringer for å lede vekk vannet mot fritidsboligen.

2) Råteskader mot yttervegg i gang/ soverom og i ganggulv som har signeringer mot yttervegger, kommer utfra de store vannmengdene som renner fra overliggende terreng ned til yttervegg på fritidsboligen. Vann trenger inn i fritidsboligen i vegg/ krypkjeller utfra svake utvendige dreneringer og svake vann tettinger mot yttervegg/ ringmur. Her anbefales riving av yttervegg/ ringmur og opparbeide dreneringer/ tettinger. Innvendig gulv og vegger repareres - tilbakebygges.

3) Her er det store problemer med mus i gulv/ vegger/ tak. Det er synlig i kaldloft ganger i isolasjonen/ avføring / oppdratt lau- blader etc til bol osv. Lyder en hører i vegger og alle fanget mus i feller både utvendig og innvendig i fritidsboligen bekrefter dette. Vider så ser en eldre stål plater rundt innvendige rør gjennomføringer i vegger, der de er oppmontert for å holde mus ute. Stor sannsynlighet at musene kommer inn gjennom åpninger i ringmur - lødd gråsteinsmur/ overgang ringmur/ treverk- yttervegger etc. Åpningene her må tettes for å slippe å få mus inn i konstruksjonene.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 412 438.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper anerkjente at det ble gitt flere risikoopplysninger i forbindelse med salget, men disse knyttet seg til konkrete forhold og til andre bygningsdeler. Det var ikke påregnelig med store kostnader for å rette opp bl.a. grunnforhold og drenering på eiendommen. Kjøper anførte også at det var gitt feilaktige opplysninger i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene med et fradrag på 5 %, på kr 375 000, sml. LB-2004-55104. Det ble videre fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til takst på kr 9 188.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til at det kvalitative elementet i dette tilfellet ikke var oppfylt da det er gitt klare risikoopplysninger i salgsoppgaven.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne etter en samlet vurdering ikke se at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN 2020-643 og FinKN 2017-771.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har etter en samlet vurdering kommet til at det kvalitative element i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt og bl.a. vist til følgende:

Den aktuelle fritidsboligen var 61 år på kjøpstidspunktet. Det ble opplyst at boligen var et dødsbo, og den ble solgt som et "renoveringsobjekt". Samtidig ble det opplyst om stor slitasje på kledning og spor etter vanninntrenging i store deler av tak innvendig i bolig. Drenering, veggkonstruksjon og utvendige fasader og grunn og fundamenter ble i tilstandsrapporten vurdert til TG 2 som innebærer at det må påregnes behov for utbedring innen kort tid. Ut fra de opplysninger som ble gitt, sammenholdt med boligens alder, er sekretariatet av den oppfatning at det var påregnelig at det kunne påløpe betydelige kostnader til utbedring. Sekretariatet viser til avgjørelsene i FinKN 2020-643, FinKN 2017-771 og FinKN 2016-332.

Sekretariatet bemerker at dersom uttrykk som "renoveringsobjekt" er benyttet i salgsdokumentasjonen, skal det mye til for at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. bl.a. LB-2005-048518.

Det ble også opplyst at boligen var et dødsbo. Ved kjøp av dødsbo er det også i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper aksepterer en større risiko for at det kan forekomme feil ved eiendommen. Til sammen medfører dette at vesentlighetsterskelen heves, se for eksempel RG 2000 s. 765 og FinKN 2018-658.

Det er fra kjøpersiden fremholdt at skadetaksten peker på en annen skadeårsak – nemlig stor vannpåkjenning fra terreng, enn det risikoopplysningene i salgsdokumentene omhandlet. Denne forskjell innebærer imidlertid ikke at saken på avgjørende måte kommer i en annen stilling. Det vises i den sammenheng til FinKN 2013-563 hvor nemnda uttalte:

"Negative opplysninger eller risikoopplysninger som kjøperne fikk før kjøpet, kan medføre at vesentlighetskravet i § 3-9 ikke er oppfylt, selv om det avviket som avdekkes etter kjøpet viser seg helt eller delvis å ha en annen årsak eller være av større økonomisk omfang enn det som uten videre følger av salgsopplysningene".

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at mangelsforholdene i saken ikke medfører at eiendommen er i "vesentleg ringare stand" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. 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, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Nemnda har videre vurdert om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 for så vidt gjelder opplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten om dreneringen. Nemnda kan ikke se at så er tilfelle, i lys av de konkrete forbehold og det spesifikke undersøkelsesnivå som ble angitt av takstmannen. Nemnda finner heller ikke at det er grunnlag for takstansvar etter reglene om identifikasjon mellom takstmann og selger. Grensedragningen mellom TG 2 og TG 3 for så vidt gjelder dreneringen beror i stor grad på et faglig skjønn foretatt på befaringstidspunktet. At det i ettertid er avdekket forhold som kan tilsa at dreneringen ligger nærmere TG 3 enn TG 2, kan således i dette tilfellet ikke være avgjørende. Samlet sett finner nemnda ikke at takstmannen har opptrådt med slik klanderverdighet at mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 er aktuelt for hans vedkommende.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).