

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-662

6.7.2021

Protector Forsikring ASA

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

49 år gammel fritidsbolig – fukt- og råteskader – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Skien fra 1969 ble solgt "som den er" for kr 1,4 mill., og overtatt av kjøper den 18.7.18. Det ble ikke utarbeidet tilstandsrapport eller verditakst i forbindelse med salget, men det ble opplyst at boligen hadde en enkel standard fra byggeåret, med påregnelig elde og slitasje. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til fukt i kjelleren, el.l. Omtrent to år etter overtakelsen oppdaget kjøper store fukt- og råteskader i krypkjeller, bjelkelag og bunnsvill. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke var kjent med råteskader, og at det var tale om en eldre hytte med enkel standard. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 207 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av fukt- og råteskader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig på 32 kvm (BRA) i Skien kommune oppført i 1969.

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

Hytta har enkel standard, men fremstår som lys og koselig med svært godt utnyttet plass.

Det er ikke innlagt vann/avløp og strøm, men hytta har et umontert solcellepanel i boden, ledninger er delvis montert. (...)

De fleste overflater er fra byggeår, og det er påregnelig med elde og slitasje på div. bygningselementer. (...)

BYGGEMÅTE

Enkel hytte i trekonstruksjon med stående ytterkledning. Saltak tekket med shingel. Hytta står fundamentert påsementbaserte byggematerialer.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid fritidsboligen siden 2005. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, fukt i kjeller, etc. Videre opplyste selger at det hadde blitt oppdaget maur på loft ved forrige eierskifte, som ble utryddet. Selger opplyste også om råteskader i vindskier.

Det ble ikke utarbeidet tilstandsrapport eller verditakst i forbindelse med salget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 400 000 ved kjøpekontrakt datert 13.7.18, og overtatt av kjøper den 18.7.18.

Kjøper reklamerte først i 2018 til selskapet etter å ha oppdaget råteskader i et kjellerrom i boligen. Kravet ble avslått av selskapet, og ble ikke videre forfulgt av kjøper.

I 2020 oppdaget kjøper store fukt- og råteskader i krypkjeller, og reklamerte på nytt til selskapet den 3.3.20.

Kjøper engasjerte takstmann S., som utarbeidet en rapport datert 14.8.20:

På bakgrunn av oppussing på innvendige overflater som gulv, vegg og tak, blir det avdekket svikt i gulv. Ved nærmere undersøkelser er det i kryperommet påvist råte i bunnsvill og gulvbjelker og stubbeloft. Det er merkbar svikt i etg. skiller som følge av manglende ventilerings av kryperommet.

(...)

Konklusjon:

Som følge av at det ikke er foretatt normale undersøkelser fra en takstmann som i sin instruks skal undersøke kjeller og kryperom, er det nå etter overtagelse påvist omfattende skader i etg. skiller mot grunn. Den direkte årsaken til skaden er manglende ventilerings av kryperommet og fuktinnsig via fast fjell under grunnmur.

Skaden vil kunne vært påvist i en ordinær kontroll og dette ville vært fremlagt i en tilstandsrapport med TG:3 (sammenbrudd/funksjonsvikt).

Ved enkel kontroll via luke i gulv, er skadeomfanget påvist, og en slik kontrollmulighet ble ikke opplyst av selger eller eiendomsmegler.

Når slike skader oppstår vil det også påvirke gulv og yttervegg konstruksjon, da tilstrekkelig bæring svikter.

Ut i fra normal rutine i vårt område blir det alltid utarbeidet en tilstandsrapport for objekteter som skal selges på det åpne markedet.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 98 500. Kjøper har senere opplyst at utbedringskostnadene utgjorde kr 197 000.

Ifølge selskapet har selger forklart at de ikke var kjent med råteskader i krypkjeller.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble videre bestridt at det ikke var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har bl.a. vist til at det fremsto som helt usannsynlig at selger ikke hadde vært kjent med fukt- og råteskader i hytta i sin eiertid. Det var ikke gitt opplysninger i salgsdokumentene som tilsa at kjøper hadde grunn til å ha lave forventninger til tilstanden til de bygningsdelene det var reklamert over. Kjøper viste videre til at omtrent halvparten av gulvbjelkelag og bunnsvill var så skadet av råte at det måtte byttes ut, noe som ikke var påregnelig. Bærende konstruksjoner skulle vare hele byggets levetid. Kjøper har til sammenligning vist til FinKN 2018-128, hvor selskapet hadde erkjent at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper opplyste at utbedringskostnadene hadde økt til kr 207 000, inkl. kostnader til takstrappport.

Selskapet har anført at reklamasjonsfristen ikke var overholdt, ved at tidligere reklamasjon i 2018 ikke var opprettholdt, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9. Selskapet har videre bestridt at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde ikke opplevd problemer med råte i sin eiertid. Fritidsboligen var bygget i 1969, og solgt med opplysninger om at den holdt en enkel standard. Det var ikke utarbeidet tilstandsrapport ved salget, og risikoen for feil var større. Det forelå dermed ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av fritidsboligens alder og opplysningene som ble gitt ved

salget, konkluderte sekretariatet videre med at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt om fukt- og råteskader. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlig tiltre sekretariatets begrunnelse. Som sekretariatet, finner nemnda ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger var eller måtte ha vært kjent med fukt- og råteskadene.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin avgjørelse kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Om dette har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Hva gjelder det kvalitative elementet er det tale om en fritidsbolig med enkel standard, oppført i 1969. På det tidspunktet var det andre, og mindre strenge, krav til hvordan fritidsboliger ble bygget. Det ble gitt begrenset med risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen, men det ble heller ikke gitt særskilte positive opplysninger om boligens tilstand, og fritidsboligen fremsto i all hovedsak å være som opprinnelig fra byggeår. Det er følgelig snakk om en eldre fritidsbolig med eldre konstruksjoner, noe som i seg selv tilsier at det måtte være påregnelig med oppgraderingsbehov, og at det ville kunne påløpe større kostnader i den forbindelse. Jo eldre boligen er, desto større vil også risikoen for at det foreligger skjulte feil og skader være. I henhold til tidligere nemndspraksis skal det derfor i utgangspunktet mye til før det foreligger et vesentlig avvik ved en eldre fritidsbolig med konstruksjoner fra byggeår.

(...)

Det er videre av betydning at fritidsboligen ble solgt uten at det forelå noen tilstandsrapport eller annen byggteknisk vurdering av eiendommens tilstands. Dette medfører at opplysningsgrunnlaget ved salget var begrenset, og kjøpers forventning må ses i lys av dette. Ved å kjøpe eiendommen "som den er" uten at det forelå noen byggteknisk vurdering, har kjøper tatt en ikke ubetydelig risiko, og kjøper måtte ta høyde for at det ved bruk og nærmere undersøkelser kunne avdekkes avvik og oppgraderingsbehov som det ikke ble opplyst om ved salget.

(...)

Selv om det er snakk om råteskader i et større område i boligens bærende konstruksjoner, som medfører at utbedring er kostnadskrevende og omfattende, kan sekretariatet ikke se at det er dokumentert at forholdet overstiger det som kan regnes som påregnelig ut fra opplysningene om fritidsboligen på salgstidspunktet. Dette særlig sett hen til fritidsboligens alder, påregnelig utbedrings- og oppgraderingsbehov, og den risikoen kjøper tok ved å kjøpe boligen uten at det forelå noen byggteknisk vurdering.

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 det ikke er tilfellet i denne saken. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev av 18.5.21, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Ingrid Sande Kvålen (forbrukerrepresentant).