

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-68

27.1.2021

Protector Forsikring ASA

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

Eldre fritidsbolig – råteskader – solgt uten takst – avhl. § 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Vinje kommune oppført i 1955 ble solgt "som den er" for kr 650 000, og overtatt av kjøper 9.11.19. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om at det er noe skjevheter i gulv og at det er naturlig å beregne seg noe vedlikehold og oppgradering av hytta. Det var ikke utarbeidet tilstandsrapport eller takstrappport i forbindelse med salget. Etter overtakelsen ble det funnet råteskade i bunnsvill/nederste stakk i laftekasse. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at fritidsboligen var eldre, at skadene ikke var upåregnelige, samt at kjøper hadde tatt en risiko ved å kjøpe fritidsboligen uten at tilstanden var vurdert forut for avtaleinngåelsen. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 120 938.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidsbolig i Vinje kommune oppført i 1955.

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

Hytta er liten og intim. Standarden er enkel.

Det følger en hyggelig og avslappet atmosfære med denne type hytter som ikke er så stor og rikt utrustet.

(...)

BEBYGGELSEN

Hytta er oppført på punktfundamenter av naturstein. Etasjeskille er av tre. Hytta er laftet tømmer. Tilbygg med do og soverom er oppført i bindingsverk. Saltak med bærende åser som konstruksjon. Taket er tekket med torv som er lagt på undertak, papp og knotteplast. Vinduer er doble, dvs. har enkelglass i trerammer med varevinduer (innevinduer). Vinduene malt for et par år siden. Skorsteinen er murt opp av teglstein og betongpusset over tak. Inngangsdøren til utedo, soverom med utvendig inngang, samt hoveddør, er av tre.

Overbygget inngangsparti/veranda ca 5 m² med spalteplank og malt rekkverk. Boden/do-rommet er uisolert med åpen konstruksjon.

Det er noe skjevheter i gulv. Selger har utbedret/skiftet den ene siden av taket etter en lekkasje for 8-9 år siden. Peisen er utbedret. Bjelkelaget under tak utenfor ytterdøra er utbedret.

Det er naturlig å beregne seg noe vedlikehold og oppgradering av hytta.

(...)

STANDARD

Hytta har en forholdsvis enkel standard. (...)

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 1994. På spørsmål om kjennskap til om problemer med drenering, fuktinnsig, fukt eller fuktmerker i kjeller, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på drenering/fuktsikring de siste 10 år, var det krysset av "Nei".

På spørsmål om kjennskap til setningsskader/skjevheter på boligen, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Noe skjevheter i gulv.

På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært sopp, råteskader eller skadedyr, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Mus om vinteren

På spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade, etc., hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Lekkasje på separat soverom

På spørsmålet "*Kjenner du til om det er utført arbeid på tak/fasade/terrasse/garasje siste 10 år?*", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Skiftet halve taket + noe bjelker + innv. tak sov.

På spørsmålet "*Er arbeidet utført av faglært*", var det krysset av "Ja", og opplyst:

Polsk/norsk firma.

På spørsmålet "*Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte*", var det krysset av "Ja", og opplyst:

Polsk/norsk firma, men var byggeledere selv.

På spørsmål om kjennskap til skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 650 000 ved kjøpekontrakt datert 26.10.19, og overtatt av kjøper den 9.11.19.

I vedlegg til kjøpekontrakten var det inntatt et utdrag fra tilstandsrapport med befæringsdato 8.8.16. Opplysningene i utdraget var i hovedsak de samme som opplysningene om bebyggelsen og standard som ble gitt i salgsprospektet.

Den 25.2.20 fremsatte kjøper reklamasjon overfor selskapet over råteskader i og under laftetømmer. I reklamasjonen opplyste kjøper at skadene ble avdekket ved inspeksjon utenfra for å se hvordan gulvet var tettet mot bakken. Dette i forbindelse med planlegging av å legge nytt gulv innendørs.

Fra reklamasjonsrapport datert 16.6.20 hitsettes:

Reklamerte forhold.

Etter overtakelse har ny eier blitt oppmerksom på råteskade i bunnsvill/nederste stakk i laftekasse, på gavlvegg mot Sør-Øst.

Vurdering av de reklamerte forhold.

For vurdering av de reklamerte forhold, tas det utgangspunkt i salgsprospekt, og selgers egenerklæring. Det er ikke forelagt tilstandsrapport for eiendommen.

Befaring viser en godt synlig råteskade, på laftet bunnsvill, se vedlagte bilder. Råten er godt synlig, siden den har forårsaket setning, og formet seg til steinfundamentet under. I følge eier, ble det ikke opplyst om råteskade i veggkonstruksjonen da han kjøpte fritidsboligen. Det er i egenerklæringen opplyst om setningskader inne i gulv, men ingenting angående råteskade i laftekonstruksjon.

Råtskaden synes å være begrenset til de nederste stakkene på bygningens sørligste hjørne.

Disse to stakkene må byttes ut.

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 120 938 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som en følge av betydelig råteskade i bunnsvill/nederste stakk i laftekasse. Det ble blant annet vist til at kjøper ikke hadde grunn til å forvente en slik skade. Bygningen ellers viste ingen tegn til denne type skade. Det at en fritidsbolig hadde lav standard var ikke ensbetydende med at man måtte forvente å finne råteskader av dette omfanget. Opplysningene om skjevheter i gulv var ikke i seg selv en opplysning om råte. Det var flere skjevheter i gulvet som på ingen måte var relatert til noen råteskade.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet har blant annet vist til at det var snakk om en enkel hyttekonstruksjon fra 1955, og at det ikke ble utarbeidet noen tilstandsrapport i forbindelse med salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste særlig til fritidsboligens alder, med dertil påregnelig utbedrings- og oppgraderingsbehov, samt den risikoen kjøper tok ved å kjøpe boligen uten at det forelå noen byggteknisk tilstandsvurdering.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret må anses oppfylt i lys av utbedringskostnadenes omfang, har sekretariatet funnet at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt. Av sekretariatets konklusjon fremgår bl.a. følgende:

Selv om det er snakk om råteskader i et større område i boligens bærende konstruksjoner, som medfører at utbedring er kostnadskreven og omfattende, er vi etter en samlet vurdering kommet til at eiendommen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. 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. Sekretariatet vil påpeke at det er de åpenbare og utvilsomme misforhold regelen skal beskytte mot, og vi kan ikke se at det foreligger et slikt utvilsomt misforhold i denne saken. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til dette, samt til de øvrige delene av sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers brev av 13.12.20, men kan ikke se at det fremkommer noe der som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon. Det foreligger derfor ikke 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 Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).