

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-73

27.1.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Eldre fritidsbolig – taklekkasjer, feil ved kvernpumpe, stokkmaur, råteskader – opplyst utbedret – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Fredrikstad kommune oppført i 1950 ble solgt "som den er" for kr 4,7 mill., og overtatt av kjøper 6.7.19. Ved salget ble det opplyst om en lekkasje i overgang ved i som ble utbedret i 2013, og en liten lekkasje i overgang i tak oppdaget i 2019 og utbedret av fagmann. I tilstandsrapporten ble det opplyst om asfaltapp/shingelpapp "*stedvis omlagt/reparert iflg eier*". Takteking ble gitt TG 1, og lokal TG 2 for uholdbar løsning som krevde hyppig vedlikehold i overgang. Takkonstruksjonen var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at denne var fra byggeårene, uten inspeksjonsmulighet, og med fare for skjult svikt. Det ble også opplyst om fuktskade i himling på kjøkken som ble gitt lokal TG 3. Kledningen var gitt TG 2 og lokal TG 3. Det ble opplyst om stedvis noe råde og tørkesprekk. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over taklekkasjer, feil ved kvernpumpe, stokkmaur og råteskader. Kjøper anførte at det var gitt uriktige og mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå et vesentlig avvik. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke kjente til forholdene, og at det var gitt flere risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 353 809.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasjer, feil ved kvernpumpe, stokkmaur og råde, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en fritidsbolig i Fredrikstad kommune oppført i 1950.

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

Hytta er bygd i 1950 med et tilbygg i 1970 og en separat bod i 2016. Den er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert med nytt bad i 2012 når det ble innlagt vann og avløp.

I tilstandsrapport datert 15.5.19 ble det under "*Konklusjon tilstand*", bl.a. opplyst om følgende:

(...) Eiendommen fremstår med eldre enkle/greie overflater og teknisk utstyr og med elde/bruksslitasje og noe vedlikeholds-behov. Normalt løpende vedlikehold er ivaretatt.

Tekniske innretninger samt utstyr og innredninger av enkel grei standard. Tilstandsregistreringen har avdekket normale symptomer på slitasje/elde, og tilstandsgrader er i alt vesentlig TG2 Det meste som følge av normal bruksslitasje og alder på bygningen/bygningsdeler. Oppussing/rehabilitering må påregnes.

(...) Det er ingen inspeksjonsmulighet av takkonstruksjonen. Fare for skjult svikt.

Lufting av takkonstruksjonen bør holdes under oppsyn/kontrolleres tidvis og god gjennomlufting må besørges. Tidligere utvendig luke for inspeksjon er kledd igjen. Bør åpnes for mulighet til inspeksjon.

Det er avdekket fukt i himlingen i kjøkken (inn mot baderom) Himlingen skal åpnes og forhold kontrolleres og utbedres før salg.

LOKAL TG3 Fukt/lekkasje i takkonstruksjon.

LOKAL TG2 for eldre to-fløyet balkongdør. Ytterpanel/plater på boddør buler/fuktsvelling, LOKAL TG3

I revidert tilstandsrapport datert 31.5.19 var de samme opplysningene gitt, men med følgende korrigerende avslutningsvis:

(...) Det er ingen inspeksjonsmulighet av takkonstruksjonen. Fare for skjult svikt.

Lufting av takkonstruksjonen bør holdes under oppsyn/kontrolleres tidvis og god gjennomlufting må besørges. Tidligere utvendig luke for inspeksjon er kledd igjen. Bør åpnes for mulighet til inspeksjon.

Det er avdekket fukt i himlingen i kjøkken på befaringen (inn mot bad) Himlingen er åpnet av fagpersonell og forhold er kontrollert og utbedret.

LOKAL TG2 for eldre to-fløyet balkongdør. Ytterpanel/plater på boddør buler/fuktsvelling, LOKAL TG3

I egenerklæringsskjemaet var det svart "Ja" på spørsmål om salget skjedde ved fullmakt. På spørsmålet: "Har du kjennskap til eiendommen?" var det svart "Ja". På spørsmålet: "Når kjøpte du boligen?", var det opplyst: "1969".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,7 mill. ved kjøpekontrakt signert i juli 2019. Boligen ble overtatt av kjøper den 16.7.19.

1. Taklekkasjer.

I tilstandsrapporten datert 31.5.19 var takkonstruksjon gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Konstruksjon fra byggeårene.

Det er ingen inspeksjonsmulighet av takkonstruksjonen. Fare for skjult svikt.

Lufting av takkonstruksjonen bør holdes under oppsyn/kontrolleres tidvis og god gjennomlufting må besørges. Tidligere utvendig luke for inspeksjon er kledd igjen. Bør åpnes for mulighet til inspeksjon.

Det er avdekket fukt i himlingen i kjøkken på befaringen (inn mot bad) Himlingen er åpnet av fagpersonell og forhold er kontrollert og utbedret.

Taktekking var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Asfaltapp/shingelpapp, stedvis omlagt/repertert iflg eier.

Nyere renner og beslag i lakkert stål.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 – 35 år.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 – 15 år.

Normal tid før omlegging av bordtak/treshingel er 20 – 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Taket er kun inspisert fra bakkenivå.

Tilstandsgrad generelt pga. alder og normal slitasje.

Det ble ikke oppdaget årsak til vanninntrengning på befaringen.

Papptekking over kjøkkenet er lagt opp bak påligger på kledningen og kun fuget tetting mot underliggere.

Dette er en noe uholdbar løsning som krever hyppig vedlikehold. Det burde vært etablert et beslag for tetting i overgang. LOKAL TG2.

Etter befaring er lekkasjested kontrollert og utbedret av fagpersonell. Takstmannen har mottatt dokumentasjon fra eier.

Overflater på innvendig himling var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Overflater med normal bruks-slitasje og vedlikeholdsbehov.

LOKAL TG3 himling på kjøkken (fuktskade).

I egenerklæringsskjemaet ble det svart "Ja" på spørsmål om kjennskap til "utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade", og opplyst om følgende:

Det var en lekkasje i overgangen mellom eldre del av hytta og nybygg, ved dør fra kjøkken til bad, som var pga at takpapp ikke var lagt opp under kledning på tilbygg. Dette ble utbedret i 2013. I forbindelse med taksering av eiendommen 2019 ble det oppdaget noe fukt i tak kjøkken, dette er utbedret av fagmann.

På spørsmålet "*Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?*", var det svart "*Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*", og det ble oppgitt navn på firma. Under "*Redegjør for hva som er gjort og når*", var det opplyst:

Tetting av tetting av liten lekkasje i utvendig tak i overgang kjøkken/bad, og utskifting av del av innertak.
Vår 2019

På visning registrerte kjøper fukt på kjøkkenbenken, og påpekte dette overfor megler. Megler skal ha sagt at fukten måtte være rester etter kaffesøl fra første visning. Kjøper syntes forklaringen var noe merkelig. På bakgrunn av opplysningene i salgsdokumentene, skal kjøper ha spurt om fukten kunne stamme fra den tidligere lekkasjen. Megler skal ha avvist at fukten stammet fra annet enn kaffesøl, og opplyst at fukten umulig kunne skyldes utettheter, ettersom taket var blitt utbedret. Kjøper slo seg til ro med at det måtte være kaffesøl, og at taket var blitt utbedret.

På overtakelsen ville kjøper forsikre seg om at alt var i orden ved igjen å spørre om den tidligere lekkasjen på taket, og skal ha spurt selgers sønn om utbedringen. Selgers sønn skal ha avvist at lekkasjen fortsatt var et problem, og opplyst at lekkasjen var utbedret. Kjøper stolte på dette og valgte derfor å ikke innta et forbehold i overtakelsesprotokollen.

Et par dager senere oppdaget kjøper vanndam i vinduskarmen på kjøkkenet. Kjøper tenkte at dette kanskje skyldtes kondens. Et par dager senere ble det på nytt oppdaget fukt i vinduskarmen. Kjøper forstod da at fukten umulig kunne skyldes kondens og at den tidligere påviste utettheten i taket umulig kunne ha blitt fullstendig utbedret.

Kjøper kontaktet firmaet som selger i egenerklæringen hadde opplyst at hadde utført tiltak på taket. Det ble avtalt at L. skulle komme på befaring, og han påtok seg å utbedre utettheten over kjøkken/bad. Lekkasje skal imidlertid ha blitt påvist på nytt etter dette.

Den 18.9.19 ble det fremsatt reklamasjon over vanninntrenging i overgang hovedbygg og tilbygg, og inn på kjøkkenet.

Det ble senere påvist flere lekkasjer fra taket, herunder fra taket i stuen og fra andre steder på kjøkkenet. Den 9.10.19 ble det reklamert over "*ytterligere vannlekkasjer fra taket*". Den 16.10.19 ble det reklamert over fuktskade på kjøkken, avvik ved tak over påbygg, samt at tak over uteplass er ufagmessig utført.

Kjøper var i kontakt med flere firmaer for befaring og pristilbud. Kjøper har fremlagt pristilbud fra TL. AS på totalt kr 156 573 inkl. mva. Pristilbudet omfattet hovedtak, lite tak, tak anneks og demontering av gammelt plasttak. Det ble også fremlagt faktura fra TL. AS for "*Rapport på hyttetak*" på kr 2 375.

L. ble kontaktet og hans fagkvalifikasjoner ble etterspurt. I e-post fra L. av 21.10.19 fremgikk:

Jeg har jobbet med tetting av balkonger og bad i 4 år, og tok takskolen litt senere. Dette gjelder pvc sveisbare banebelegg

Jeg har god erfaring og forståelse for tetting, da jeg har lagt 100 vis av membraner inne og ute.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstmann B. etter befaring 9.12.19. I rapporten ble det konkludert med følgende:

Eldre tak med lekkasje. Utilstrekkelig utførelse av tetttiltak i overgang kjøkken tak/baderom vegg/tak.
Spikervandring og gjennomspikring i shingel.
Shingellepper reiser seg og gir mulighet for inntrekk av vann ved vær og vind.
Gjennomspikring/ feilmontering av nyere takmembran på takflate over baderom.
I tillegg er det mangelfull løsning i overgang kjøkkentak/baderoms tak/vegg.

Det er etablert lave takfall på tilbyggene. Dette er ikke egnet for montering av shingeltak. Når shingeltaket ble etablert vites ikke. Mest sannsynlig etablert ved utførelse av tilbyggene i 1970. Undertegnede antar at det er underlagspapp under shingel i del av taket med utflating av takvinkler. Dette er mest sannsynlig grunnen til at det ikke er påvist større skader. Med tanke på krav til takvinkler ved legging av shingel, har løsningen holdt uforholdsmessig godt/lenge. Fuktmerker i himling i inngangsparti/stue konkluderes forårsaket av kondensering. Ved lekkasje vises vanligvis større tegn til skader som mugg og råteskader.

Råte i takfot mot takoverbygget inngangsparti antas å skyldes mangelfull sikring av takfot. Blikk er dyttet opp, plate ende på tilgrensende plasttak er ikke sikret og fukt driver inn med vær og vind. Plast tak lekker i flg. kjøper.

Det konkluderes med behov for omlegging av taket i sin helhet, inkl plasttak over inngang.

(...)

Kommentar til tilstandsrapport

Taket er gitt TG 1, med unntak av TG 2 i lekkasjeområdet over kjøkkendel.

Det beskrives i rapporten at taket er kun vurdert fra bakkenivå.

Råte i undertak ved takfot/ takoverbygg inngangsparti er synlig fra bakkenivå og burde vært observert og beskrevet i rapporten.

På grunnlag av takets antatte alder og råteskade kan ikke undertegnede se at TG1 er riktig benevnelse på takets tilstand. Undertegnede mener at det er gitt feil tilstandsgrad og at denne skulle vært beskrevet med TG2 på taket i sin helhet.

(...)

Kostnader på utbedring

Kjøper har innhentet pristilbud fra flere firmaer på utbedring av taket.

De beskriver behov for avdekking ned til undertak og etablering av takmembran.

Undertegnede støtter behovet for omlegging av hele taket inkl plast taket ved inngang.

Reparasjon av eldre shingeltak medfører vanskeligheter.

Pappen blir sprø med årene og inn skjøting blir vanskelig.

For adkomst/stillase ved utbedring av råte og omlegging av tak er det behov fornyelse av plasttak/konstruksjon over inngangsparti, samt at taket har mangelfull utførelse i avslutning opp mot takfot. I tillegg opplyser kjøper om lekkasje i plasttaket.

Utbedringskostnadene ble i rapporten beregnet til kr 236 273 inkl. mva.

Takstmann F. som utarbeidet tilstandsrapporten som forelå ved salget har i e-post av 17.4.20 forklart følgende:

Fikk opplyst på befaringen at taket generelt var omlagt/reparert ca 2016 i forbindelse med at det hadde vært en lekkasje.

Opplysninger om at taket kun er besiktiget fra bakkenivå er en glipp fra min side (står gjerne som standard tekst, og skulle vært valgt bort) noe som du riktig påpeker at bildene viser.

Vedlegger dokumentasjon som jeg fikk fra eier i ettertid.

Ifølge selskapet kjente ikke "arvingene" seg igjen i påstanden om at de hadde opplyst til takstmann at taket ble tekket om i 2016.

2. Kvernpumpe.

I tilstandsrapporten var VVS gitt TG 1 "*ihht. alder*". Det ble bl.a. opplyst at røropplegg i hytta er av nyere dato, og at hytta ble "*tilkoblet i 2012 iflg info fra eiers representant*". Det ble opplyst et det elektriske anlegget ikke var vurdert i rapporten, og at det på generelt grunnlag derfor anbefales en gjennomgang av en el-fagmann.

I egenerklæringsskjemaet på spørsmålet "*Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?*", var det svart "*Ja, kun av faglært*", og oppgitt et firmanavn, samt gitt følgende redegjørelse:

Opplegg nytt intak og sikringsskap, ny kurs komfyr, stikk og komfyrvakt, opplegg bad, bod, kvernpunpe og varmekabel vann/kloakk.

På spørsmål om det forelå samsvarserklæring var det svart "Ja", og gitt følgende beskrivelse:

Opplegg nytt intak og sikringsskap, ny kurs komfyr, stikk og komfyrvakt, opplegg bad, bod, kvernpunpe og varmekabel vann/kloakk.

På spørsmålet "*Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner?*", var det svart "Ja", og opplyst om tilsyn av elektrisk anlegg, uten anmerkning, i mai 2019.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen i forbindelse med opphold i hytta at sikringen til pumpen i kloakkanlegget svært ofte gikk. Tiltak ble utført, herunder spyling og tømming av kloakkummen. Det ble i forbindelse med dette påvist at den elektriske koplingen var utett, og at det hadde vært fuktinntrengning til den elektriske installasjonen i kloakkummen.

Den 18.9.19 ble det fremsatt reklamasjon over forholdet.

For å kunne bruke hytta forsøkte kjøper å få pumpen utbedret av rørlegger og elektriker.

Kjøper har fremlagt fakturaer fra S. Elektriske AS på til sammen kr 16 763. Av fakturaene fremgikk følgende:

Feilsøking på pumpestasjon. Fukt i begge tilkoblinger pga deffekt/knekt nippel innvendig i stasjonen. Har skjøttet begge tilkoblinger og glattskjøttet kabel utenfor stasjonen. Testet og alt virker.

Feilsøking, full jordfeil på selve kvernpumpa. Alt er bra helt til skjøtepluggen i pumpestasjonen

De utførte tiltakene var ikke tilstrekkelige og ifølge kjøper måtte pumpen skiftes ut.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra firma F. datert 21.2.20:

Kloakkpumpen på overnevnte eiendom må overhales fordi det har kommet fukt i pumpemotoren. Fukten har ført til havari i motor og automatikk.

Fukt har trengt inn gjennom akseltetning på motoren, og medført at lager er ødelagt og viklinger på motor skadet.

Årsaken til at akseltetning ryker er som oftest at fiber, for eksempel våtservietter, kluter eller lignende, har satt seg fast i pumpen.

Reparasjon av pumpen vil koste mellom kr 15 000 og 17 000 eksklusive mva.

Vi gir 6 måneders garanti på reparasjonsjobben.

Pris for ny pumpe er kr 24 550 eksklusive mva.

Ifølge selskapet var dette ikke noe selger hadde kjent til eller opplevd. Toalettet skal ha blitt benyttet en del i månedene før salg, uten at sikringen gikk. Det hadde ikke vært utført noen arbeider med pumpen siden den ble installert.

3. Stokkmaur og råte

I tilstandsrapporten ble det bl.a. gitt følgende opplysninger om "*Yttervegger*":

Ingen tegn til svekkelse utover alder generelt for bygningsdelen. Konstruksjonen er dog ikke åpnet for inspeksjon, og tildeles derfor ikke tilstandsgrad. Det er ikke foretatt hulltakning for kontroll i yttervegger/utforing. Fare for skjult svikt, eldre konstruksjon .

Utvendige fasader var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Eldre kledning med noe/normalt vedlikeholdsbehov. Vask/maling, stedvis noe råte og tørkesprekk.

Stedvis er kledning byttet og lokalt byttet/reparert via normale vedlikeholdsarbeider.

Stedvis noe råte og tørkesprekk, vedlikeholds- utskiftingsbehov, LOKAL TG3.

I egenerklæringsskjemaet på spørsmålet "*Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader, skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?*", var det svart "*Ja*", og gitt følgende beskrivelse:

I forbindelse med utskifting av deler av kledning for noen år siden, ble det oppdaget råde på noen planker, dette ble utbedret av fagmann

På spørsmålet "*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)?*", var det svart "*Nei*", og opplyst:

Familien har utført jevnlig vedlikehold og utbedringer ved behov.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper maur, og det ble reklamert den 16.6.20. Den 30.6.20 ble det reklamert over råteskader.

I rapport fra Pelias datert 12.6.20 ble det påpekt store skader på vegg som en følge av stokkmaur og råteskader. Det fremgikk av rapporten at stokkmaursamfunnet hadde vært etablert i hytta i minst 4-5 år.

Kjøper fant en boks Permetrin Plus med produksjonsår 2019 og en pakke med Trinol maurlokkebokser med produksjonsår 2017 i fritidsboligen. Videre ble det påvist råteskadet treverk innkledd med nytt treverk. I gulvet i stuen, like ved maurenes tilholdssted, ble det påvist at det var skåret opp og gjort utskiftninger, herunder i bæringen. Det var også lagt nytt panel utenpå råttent underlag. Det ble fremlagt bilder av maurbol, maur inne i hytta og angrepet vegg.

Det ble videre fremlagt prisestimat for "*diverse arbeider på vegg med maurskade*", på totalt kr 67 713 inkl. mva.

Etter kjøpers reklamasjon forklarte selger følgende:

Som vi har informert om gjennom hele salgsprosessen har hytta ikke vært bebodd av oss som representerer selger. Hytta var eid av min far som døde for snart tre år siden, og resten av familien har liten kunnskap om hva som er gjort før min fars død.

Jeg har ikke sett noe som kunne tyde på maurangrep på hytta den tiden jeg har vært der for å male og gjøre i stand før salg, og har heller ikke hørt noe om dette før. Vinduet jeg tror kjøper snakker om, ble byttet fordi det var knust, og det ble da ikke sett noen tegn til maur.

Det er ellers overraskende at ikke kjøper selv har oppdaget dette om problemet skulle vært så stort det året de har eid og brukt hytta, men vi har altså ikke kjent til noe problem med maur.

Jeg kan dessverre ikke komme med utfyllende opplysninger i forhold til hvilke andre forsikringsselskapet som kan ha vært inne i bildet tidligere, som sagt så er dette noe min far ordnet med. Men dette vet kanskje det nåværende selskapet? Kjøper kan eventuelt ta kontakt med dem ang dette.

Bare ring eller mail meg om det er noe mer vi kan eller burde bidra med, men jeg kjenner fortsatt svært lite til hyttas historie, som er noe min far kun kjente til.

Selger forklarte videre følgende:

Jeg gjentar det vi har sagt hele tiden, vi har svært begrenset kunnskap om hva som er blitt gjort på hytta mens min far levde, og dette gjelder fortsatt som svar på de spørsmål som blir fremsatt i siste brev fra kjøpersiden. Når det gjelder maurproblemet, må dette være av nyere dato, jeg så i alle fall ikke noe til dette da jeg gjorde klar hytta for salg i fjor på disse tider. Av de vedlagte bildene kjenner jeg kun til den høye sprayboksen, som jeg kjøpte inn i fjor vår for å fjerne et vepsebol før visning. De gule boksene kjenner jeg ikke til, ei heller hvem som har utført arbeidet med utskifting av kledning ved vinduet.

Når det gjelder tidligere arbeid utført på hytta har jeg dessverre ikke mer kunnskap om hvem som har gjort hva eller når, som vi gjennom hele salgsprosessen har vært helt tydelige med.

Jeg kjenner meg overhodet ikke igjen i kjøpers beskrivelse av samtalen rundt arbeidet som var utført under der sofaen sto. Jeg oppdaget ved rengjøring før salg at det hadde vært åpnet i gulvet, og kom på at min fortalte noe om dette, noe jeg på eget initiativ fortalte kjøperen i forbindelse med overtagelse. Jeg informerte om at jeg var blitt fortalt at det i forbindelse med å skifte ut noen planker i kledningen ble utført

en åpning av gulvet for å bytte ut det som var nødvendig. Det er det eneste jeg kjenner til vedr dette. Som vi har informert om hele veien, er det blitt utført jevnlig vedlikehold i de 50 årene vi har eid hytta og sikkert i de 20 årene før den tid. Dette er noe vi vet svært lite om, og det er kun enkelte detaljer min far fortalte meg om som jeg kjenner til, dette er kommunisert tydelig og ærlig gjennom hele salgsprosessen.

Ifølge selskapet har takstmann F. som utarbeidet tilstandsrapporten opplyst om følgende:

Som oppført i rapporten avdekket jeg enkelte steder med vedlikeholds- og utskiftingsbehov, og satte opp LOKAL TG3. Dette er ikke for et spesifikt sted, men er ment å informere om at det stedvis er alder/slitasje som krever reparasjon/utskifting.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, som en følge av taklekkasjer, feil ved kvernpumpe, stokkmaur og råteskader. Det ble bl.a. anført at det var gitt uriktige opplysninger om at tidligere utetthet var utbedret og at arbeidet ble utført av en fagkyndig. TG 1 var feil bedømmelse av taket, og det ble holdt tilbake opplysninger om synlige svakheter ved taket. Det ble ikke opplyst om at kledningen er fullstendig råteskadet. At selger avviste å ha kjennskap til maur var motbevist all den tid selger hadde kjøpt maurgift og hatt den tilgjengelig i fritidsboligen nettopp for å avbøte situasjonen. Det var svært uventet for kjøper at de nærmest umiddelbart etter overtakelsen avdekket lekkasje fra taket. De øvrige avvikene var det heller ikke gitt opplysninger om i salgsdokumentene, og var således heller ikke forventbare for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 353 809, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. fremholdt at det ikke var holdepunkter for at selger hadde grunn til å mistenke eller tro at utbedringen ikke hadde vært vellykket. Det ble videre vist til opplysningene om taket i tilstandsrapporten, og fremholdt at forventningen måtte ha vært et tak fra de respektive byggeår, med stedvis omlegging/reparasjoner, og hvor det tidligere hadde vært lekkasje ved flere anledninger. Når det gjaldt tilstandsgrad ble det i hovedsak vist til at denne var mer eller mindre skjønnsmessig og usikker. Det var ikke klare holdepunkter for at det ble holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om maurforekomst eller råde i konstruksjonen. Forholdet utgjorde heller ikke et avvik fra forventet stand, tatt i betraktning boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selgers opplysningsplikt var misligholdt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 fra selgers side for så vidt gjelder utetthet i tak, herunder at arbeider på tak ble utført av faglærte. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at det ikke kan sies å foreligge mangler ved tilstandsrapporten som innebærer takstansvar, jf. avhl. § 3-7. Om dette har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Vi vil påpeke at takstmannens mandat var å utarbeide en tilstandsrapport på undersøkelsesnivå 1, som er laveste detaljeringsnivå. En slik tilstandsrapport kan vanskelig sammenlignes med en skaderapport, da undersøkelsene som gjennomføres og grundigheten av disse vil kunne være svært forskjellig. Det er klart at

det ved nærmere undersøkelser vil kun avdekkes feil og skader som det ikke nødvendigvis kan forventes at takstmannen skulle ha oppdaget. Videre vil vi påpeke at kjøper før takstmann B.s befaring hadde hatt to taktekkere på befaring for å vurdere taket, og kjøper hadde gitt en redegjørelse til takstmann B. vedrørende hva taktekkerne hadde oppdaget. I kjøpers redegjørelse til takstmann B. fremgår det også at den ene taktekkeren var "svært grundig og brukte lang tid på å inspisere". Det fremstår følgelig som at takstmann B. var kjent med flere av skadene og feilene ved taket, noe som kan ha påvirket hans undersøkelser og observasjoner. Det er etter dette vanskelig for oss å ta stilling til synligheten av skadene og feilene, og hvor enkelt det var å oppdage disse. På denne bakgrunn finner vi det ikke sannsynliggjort at takstmannen gjennom visuell besiktigelse i henhold til sitt mandat måtte kjenne til feil eller skader ved taket utover det som ble opplyst. Opplysningene i tilstandsrapporten kan følgelig ikke anses mangelfulle, jf. avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om tilstandsgraden er uriktig, har vi funnet vurderingen noe vanskelig. Kjøper har etterspurt takstmannens begrunnelse for TG 1 på taktekkingen, og hvilken alder han fikk opplyst at taket hadde. Til dette har takstmannen svart at han fikk opplyst at taket generelt var omlagt/repært ca. i 2016 i forbindelse med at det hadde vært en lekkasje. På denne bakgrunn kan det fremstå som at takstmannen har basert sin vurdering på at hele eller store deler av taket var omlagt i nyere tid, og at tilstandsgraden dermed er basert en uriktig forutsetning. På den andre siden er det ikke dette som fremgår av tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten har takstmannen skrevet at taktekkingen "stedvis" er "omlagt/repært", noe som er korrekt, og som trekker i retning av at han har basert seg på de faktiske forholdene ved sin vurdering. Sett hen til taktekkingens alder og normal tid for omlegging er sekretariatet av det syn at det er uheldig at taktekkingen generelt er gitt TG 1. Vi vil samtidig påpeke at tilstandsgrad til en viss grad beror på takstmannens skjønn, og takstmannen har i dette tilfellet gitt den delen av taktekkingen som han avdekket svakheter ved TG 2. Videre er også takkonstruksjonen gitt TG 2. På denne bakgrunn, og også tatt i betraktning at det ikke kan anses sannsynliggjort at takstmannen måtte kjenne til øvrige feil eller skader ved taket, kan vi ikke se at tilstandsgraden utgjør en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Det foreligger derfor heller ikke mangler etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt om maur og råteskader, har sekretariatet i sin uttalelse kommet til at det verken for selger eller takstmann foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. For så vidt gjelder selger har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Selgers fullmektig, som er selgers sønn, har forklart at han ikke har sett noe som kunne tyde på maurangrep, og at "de" ikke har kjent til noe problem med maur. Han har videre forklart at Permetrin ble kjøpt inn for å fjerne et vepsebol før visning, og at han ikke har kjennskap til maurlokkeboksene. Når det gjelder tidligere arbeid utført på hytta har han forklart at han ikke har mer kunnskap om hvem som har gjort hva eller når. Han skal ha blitt fortalt at det i forbindelse med utskifting av noen planker i kledningen ble utført åpning av gulvet for å bytte ut det som var nødvendig, men at dette er det eneste han kjenner til vedrørende dette. Et vindu ble skiftet fordi det var knust, og det ble da ikke sett tegn til maur.

Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at det foreligger holdepunkter som gir grunn til å betvile denne forklaringen. Sett hen til fritidsboligens beliggenhet er det ikke unaturlig at det finnes insektsmidler i boligen, herunder for bekjempelse av maur. Funn av dette kan dermed ikke i seg selv være tilstrekkelig for å legge til grunn at selger eller selgers fullmektig har opplevd maur inne i fritidsboligen. Maurlokkeboksene synes for øvrig å være ubrukte. Vi vil videre bemerke at kjøper oppdaget maur først ett år etter overtakelse, noe som kan tilsi at problemet har oppstått etter overtakelse eller eventuelt blitt forverret og mer synlig i kjøpers eiertid. Skadene i konstruksjonen har i hovedsak vært skjult. I tilstandsrapporten ble det opplyst at familien har utført jevnlig vedlikehold og utbedringer ved behov. Det ble også opplyst om at det ble oppdaget råte på noen planker i forbindelse med utskifting av deler av kledning, noe som ble utbedret av fagmann. Det er ikke bevismessige holdepunkter for at skadene som nå er avdekket var synlige ved arbeid utført av selger eller selgers fullmektig, eller at de eventuelt var kjent med at råteskader ble kledd inn. Vi finner det følgelig ikke sannsynliggjort at selger eller selgers fullmektig kjente eller måtte kjenne til maur eller råteskader utover det som ble opplyst ved salget.

Nemnda kan i det alt vesentlige også slutte seg til dette. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev av 7.12.20 samt rapporten fra Pelias, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon. Slik saken er opplyst, finner nemnda ikke at det

foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers fullmektig har holdt tilbake opplysninger om maurangrep eller råteskader.

For så vidt gjelder takstmannen, har sekretariatet uttalt følgende:

Vi kan heller ikke se at opplysningene i tilstandsrapporten er mangelfulle. Vi påpeker igjen at takstmannens mandat var å utarbeide en tilstandsrapport på undersøkelsesnivå 1. Dette innebærer at tilstandsrapporten i hovedsak er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Takstmannen har uttrykkelig opplyst at veggkonstruksjonen ikke er åpnet for inspeksjon, og ytterveggene er på denne bakgrunn ikke gitt noen tilstandsgrad. Det er også uttrykkelig opplyst at det ikke er foretatt hulltaking for kontroll av veggkonstruksjonen, at konstruksjonen er eldre og at det er fare for skjult svikt. Når det gjelder utvendige fasader er det opplyst om stedvis noe råde og tørkesprekker og dette er gitt tilstandsgrad (TG) 3. Det var følgelig opplyst om råteskader i kledningen, og at bakenforliggende konstruksjon ikke var undersøkt. Vi kan ikke se at det er holdepunkter for at takstmannen har unnlat å gi opplysninger om forhold han kjente eller måtte kjenne til, eller at han for øvrig har handlet uaktsomt i henhold til sitt mandat.

Også dette er nemnda enig i, og det foreligger derfor heller ikke takstansvar på dette punktet.

Med hensyn til avvikene ved kvernpumpen er det for nemnda noe uklart om det anføres mangel grunnet opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. § 3-7. Klagen til nemnda tilsier i utgangspunktet ikke det, men samtidig er det i nevnte brev til nemnda av 7.12.20 vist til at avvikene *"ble avdekket umiddelbart etter overtakelsen og det fremstår dermed usannsynlig at selger ikke kjente til dette"*. Under enhver omstendighet kan nemnda ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om det anførte mangelsforholdet. Nemnda viser på dette punktet til den bevistil omkring mangelsforholdet sekretariatet har pekt på i sin vurdering:

Ifølge C. ved F. AS er årsaken til havariet at fukt har trengt inn i akseltetning på motoren og medført at lager er ødelagt og viklinger på motoren skadet. C. opplyser videre at årsaken til dette igjen "som oftest (er) at fiber, for eksempel våtservietter, kluter eller lignende, har satt seg fast i pumpen". Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvorvidt det kan antas at havariet har skjedd som følge av skade over lenger tid, eller om dette er noe som kan ha skjedd etter overtakelse. Det er følgelig usikkert om mangelen forelå på overtakelsestidspunktet. Det er heller ikke dokumentert hvorvidt dette er et vanlig problem med kvernpumper, eller hva som er normal levetid for installasjonen.

Endelig blir det spørsmål om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om dette har sekretariatet konkludert slik:

Etter en samlet vurdering er sekretariatet kommet til at eiendommen ikke kan sies å være i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente. Vi vil påpeke at det er de åpenbare misforhold bestemmelsen skal beskytte mot. I dette tilfellet er det snakk om en eldre fritidsbolig, med et dertil påregnelig renoveringsbehov. Det er videre gitt risikopplysninger knyttet til de påberopte mangelsforholdene. På denne bakgrunn kan vi ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold som bestemmelsen tar sikte på å ramme. Sekretariatets vurdering er dermed at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda tiltrer både sekretariatets konklusjon og grundige begrunnelse. 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.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).