

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-843

14.9.2021

Protector Forsikring ASA

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

Eldre fritidsbolig – dødsbo – råteskader og skadedyr – avvisning.

En fritidsbolig i Sandnes kommune fra 1942 ble solgt "som den er" for kr 1,3 mill., og overtatt av kjøper 29.8.18. I prospektet ble det blant annet opplyst at fritidsboligen hadde normal standard, og at selgerne var arvinger og ikke hadde bebodd eiendommen. I tilstandsrapporten var veggkonstruksjoner og utvendige fasader overordnet gitt TG 1, men det ble også gitt TG 2 på grunn av råteskader og utilstrekkelig lufting. Det ble videre vist til at det var musebånd på en vegg. Takkonstruksjonen var gitt TG 1, men det ble samtidig opplyst om fuktmerker, nedbøy på dragere og synlige råteskader. Taktekingen og etasjeskillere ble gitt TG 2 og det ble blant annet påpekt spor etter insektsangrep. I forbindelse med overfladiske arbeider etter overtakelsen avdekket kjøper store råteskader, samt pågående gnager- og maurinvasjon. Det ble anført at dette var noe selger måtte ha kjent til, at eiendommen ikke var i den tilstand som var beskrevet ved salget, og at det uansett forelå et vesentlig avvik. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke kjente til forholdene, og at boligen heller ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 874 288.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader og skadedyr, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen er en fritidsbolig i Sandnes kommune oppført i 1942.

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

Koselig hytte med stor tomt

STANDARD

(...)

Hytten er romslig og koselig med normal standard. Romslig stue med peis og utgang til terrasse. Kjøkkenet har god skap. Toalettrom like ved inngang. 4 gode soverom. Her kan man skape gode barndoms- og familieminne i flott og rolige omgivelser.

(...)

Megler gjør oppmerksom på at selgerne er arvinger og ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Fra tilstandsrapportens punkt "*Konklusjon*" hitsettes følgende:

Bygninger på eiendommen består av en hytte med opprinnelig byggeår 1942. Tomten ligger i flatt terreng og er opparbeidet med noe plenpartier/beplantning, resterende areal fremstår som naturtomt. Hytten er bygget over tre plan med underetasje, 1.etasje og loftsetasje. Underetasjen og loftsetasjen fremstår som uinnredede rom. Underetasje med betongdekke og loftsetasje med gulvbord i trevirke. Bygningen er opp gjennom årene blitt tilbygget/oppgradert og takkonstruksjonen er blitt hevet for å oppnå større takhøyde på loftet. Nevnte arbeider ble utført i perioden 1970/80-årene (opplyst). I tillegg ble en del vinduer skiftet for ca. 15 år siden. Utvendige fasader bærer preg av regelmessig normalt vedlikehold. Innvendige overflater i normalt god stand. Anførte tilstandsanmerkninger i hovedsak på bakgrunn av aldersslitasje og forventet restlevetid på bygningskomponenter. Påregnelig med enkelte utskiftninger av bygningskomponenter på sikt. Oppussing/oppgradering for øvrig bør vurderes etter eget behov. For nærmere informasjon henvises det til enkeltpunkter videre i rapporten.

Fra rapportens punkt om *"Veggkonstruksjon og utvendige fasader"* (TG 1 og TG 2) hitsettes følgende:

Høvlet kledning fasade sør antas å være fra byggeår. Kledning resterende fasader skiftet for ca. 35 år siden. Vannstokk mot grunnmur med symptomer på råtne i underkant. Anlagt ned mot grunnmurskrone, kan medføre fuktoppsug i trevirket. Bør utbedres. Noe mangelfull utlufting i nedre kant kledning enkelte steder. Normalt anbefales dette utført for å oppnå god luftsirkulasjon og uttørking av fasader. Musebånd montert bak kledning fasade nordvest. Rester av klatreplanter på grunnmur (eføy) bør fjernes. Eiere har opplyst at eføyplanter er blitt fjernet tidligere. Utvendige fasader fremstår i akseptabel stand, bærer preg av regelmessig vedlikehold. Tilstandsgrad på bakgrunn av anmerkninger og totalvurdering.

TG 2 på råteskader/utilstrekkelig lufting.

Under rapportens punkt *"Vinduer og dører"* fremgikk det blant annet at vinduer og dører var av ulik alder, at vinduer på soverom, kjøkken, loftsrom samt et par i stuen ble skiftet for ca. 17 år siden, mens resterende vinduer og ytterdører ble antatt å ha blitt skiftet for ca. 35 år siden.

Det hitsettes videre fra rapportens punkt om *"Takkonstruksjon"* (TG 1):

Eldre takkonstruksjon ble erstattet av nåværende konstruksjon for ca. 40 år siden (opplyst av eiere). Takkonstruksjonen er blitt innsisert utvendig fra bakkenivå og innvendig fra loftsrom. Selve konstruksjonen er gjenkledd og ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Innvendig er deler av taket platekledd. Resterende partier synlig med isolasjon mellom taksperr og plastfolie montert under isolasjonssjikt. Enkelte synlige fuktmerker registrert på platekledning. Usikkerhet om forholdet skyldes kondens eller lekkasjevann. Stikkprøvekontroll (fuktmåling) avdekket ikke tegn til fukt på befaringstidspunktet. Loftsrommet fremstod som tørt på befaringsdagen. Tendens til nedbøy på langsgående tredragere. Ingen vesentlig synlig nedbøy i takflater observert utvendig fra bakkenivå. Synlige råteskader i nedre ende av undertaksplater ved inngangsparti. Ingen fukt registrert på befaringsdagen.

Fra rapportens punkt *"Taktekking"* (TG 2) hitsettes videre:

Taktekking er innsisert fra bakkenivå. Tekkingens alder ut fra opplysninger ca. 40 år. Stålblater som ligger jevnt uten synlige mangler eller mekaniske skader. Noe synlig overflaterust i nedre ende av takplater. I tillegg tendens til overflateterust observert enkelte steder takflate sørvest. Tilstandsgrad anført på bakgrunn av forventet redusert restlevetid på tekkemateriale.

Det hitsettes også fra rapportens punkt om *"Etasjeskillere"* (TG 2):

Bjelkelag 1. etasje lagt på grunnmurskrone i tillegg til tredragere. Tredragere understøttet av tresøyler fundamentert på betonggulv. Enkle nivelleringer avdekket mindre avvik på gulvets planhet. Ingen unormale verdier. Loftsbjelkelag med tendens til noe svikt over stue (nordvest). Antas å ha sammenheng med noe lengre bjelkespenn i det aktuelle området. Forholdet bør vurderes ytterligere ved en eventuell innredning/inndeling av rommet.

Nivellering av loftsbjelkelag er foretatt, ligger innenfor akseptable verdier.

Spor etter insektangrep (borebiller) synlig på tredrager/tresøyle i underetasjen. Borestøv kan tyde på aktivitet. Forekommer dersom fukt/temperatur gir gunstige leveforhold. Oppnås en senking av relativ luftfuktighet og fukt i trevirke, vil som regel insektangrepet dø ut av seg selv. Gulvbjelker er innekledd og ikke undersøkt mht. eventuelle insektskader. Det anbefales å få utført ytterligere undersøkelser for kartlegging av

forholdet. Fuktmålinger i synlige trekonstruksjoner er foretatt, ingen høye registrerte verdier avlest på befaringstidspunktet (avlest vektprosent fukt i intervallet 9% - 15 %).

Til orientering: Trebjelkelag vil alltid over tid være omfattet av mindre skjevheter eller setninger, uten at dette nødvendigvis er å anse som feil/mangel/skade. Mindre høydeavvik/skjevheter kan oppstå som følge av uttørking/krymp av selve treverket.

Intensjonen i denne rapporten er ikke å vurdere hvorvidt man kan montere laminatgulv/parkett eller lignende direkte oppå eksisterende etasjeskille.

Til slutt hitsettes det fra rapportens punkt "*Rom under terreng*" (TG 2)

Grunnmursvegger og betonggulv fra byggeår. Det er ikke observert fuktsikring av grunnmur utvendig i form av grunnmursplast e.l. Grunnmursvegger fremstår i relativt god forfatning. Betonggulv med symptomer på fukt (saltutslag). Sannsynligvis grunnet manglende fuktsikring av gulv (plastfolie e.l) kombinert med jordfukt fra grunnen (kapillært oppsug i betongen). Eiene har opplyst at forholdet gjør seg mer gjeldende sommerstid. Avfukter har vært installert over tid (opplyst). Tiltak til utbedring av betonggulv kan foretas. Det er ikke observert sprekke-dannelser i betonggulvet. Noe mangelfull ventilering av underetasjen. Bør vurderes utbedret. Jfr. forøvrig punkt "Etasjeskillere".

Krypkjeller er inspisert fra lukeåpning. Krypkjellere anbefales være utstyrt med tilstrekkelig ventilering. Ingen observerte fuktsymptomer på befaringstidspunktet.

Selgers egenerklæring ble ikke utfylt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,3 millioner ved kjøpekontrakt datert 15.8.18 og overtatt av kjøper den 29.8.18. Det fremgikk av kjøpekontrakten at det var salg av et dødsbo.

Kjøper har opplyst at hun i forbindelse med overfladiske arbeider avdekket store råteskader, samt pågående gnager- og maurinvasjon.

Kjøper kontaktet boligforsikringsselskapet sitt som avsto dekning. Det hitsettes følgende fra avslaget av 9.6.20:

Det har oppstått skade på bygning. I henhold til skaderapporten skyldes skaden 10-15 år med skadeutvikling av skadedyr, og skaden har objektivt oppstått før Gjensidige overtok risikoen for bygningen 12.09.2018. Rapporten viser til tydelig gamle skader, og til mangelfull tetting på bygget som viser til at dyr har hatt tilgang til konstruksjonen hele tiden.

I skaderapport av 8.6.20 fremgikk følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Mus har kommet inn via manglende sikring mellom kledning og grunnmur rundt bolig.

(...)

Skadeomfang

Skade i form av ødelagt isolasjon fra 1. etg med ganger og avføring/urin og lukt av avføring/urin i isolasjon på loft.

(...)

Oppsummering

Kunde melder om funn av store mengder gnager avføring, ødelagt isolasjon og kadaver i 1. etg og loft under tiltenkt renovering av loft, under påbegynt renovering river tømmer kledning og fant råte skade og masse skadet isolasjon og avføring/urin i isolasjon og startet derfor renovering av 1.etg i stedetfor. På besiktigelse tidspunkt finner vi masse potensielle inntreksveier for gnagere. Vi finner en del skadet isolasjon, avføring av mus og en del kadaver på loft, vi ser også tegn til bruk av rotte gift ut i fra blå farge i avføring, vi har også funnet grå (gammel avføring). Tømrermester har revet nesten hele 1 etg og deler av kjeller for utbedring av skade og sier de har funnet tegn til både mus og rotter. Vi anslår utviklings tid på 10 år eller mer ut i fra bygge måte og musene biologi. Kunde har fått rådgivning i forhold til sikring av bolig og utlevert klappfeller for egen bekjempelse.

Kjøper reklamerte over forholdet 16.6.20.

Kjøper sendte 14.10.20 en e-post til selskapet vedlagt erklæring fra byggmester/tømrere som hadde utført arbeider på hytten. Det hitsettes følgende fra erklæringen:

Det første gang vi ser er stor svikt i tak (fra sør-vest) dette kunne ses godt utenfra.

Da vi begynner med oppussingen av taket oppdaget vi at omfanget er alt annet enn hva vi hadde forespeilt oss.

Etter 40 år i tømmeryrket er dette det værste tilfellet vi har sett hvor det står i en rapport at det er TG1/TG 2.

Treverket flere steder var helt svart og råte, man kunne plukke ned mesteparten av veggen med hendene.

Det var så mye urin fra mus/rotter i glavaen at lukten var ikke til å holde ut.

På loftet var det ekstremt mye kadaver fra mus.

Bjelkelaget mellom første og andre etasje var 2" x 4" som lå med et mellomrom på 80 cm. De var skjøtet sammen med en skrå på 45 gr. Uten noe form for lask på noen av sidene. Se bildet for bedre forståelse. Vi har ikke sett dette før.

Det var så stor svikt i gulv at vi var bekymret for å arbeide der oppe.

Aviser hadde blitt brukt som isolasjon, det var kledning utenpå kledning, og det var flere steder det ikke var isolert i det hele tatt.

Det var heller ikke plastikk.

Det var soppangrep i kjeller, i tak, og vegger.

Mår hadde angrepet sponplater pga mye fukt. Dette er noe vi etter 40 års erfaring aldri har opplevd før at mår angriper spon.

Ved stuevindu som var satt inn av nyere tid (nord vest) var det ingen lufting, kledningen var spikret rett på asfaltplatene. Hele denne veggen var fuktig å råte. Det var stor lekkasje fra vinduer. (Se bilder) Her var hele veggen angrepet av maur.

Gulv og tak var alt for dårlig, det hadde blitt brukt underdimensjonerte bjelker og material.

Toptaket som var av metallplater lå rett på glava, uten noe form plastikk eller papp.

Dette var dessverre ikke noe det gikk an å fikse på. Veggene var satt opp med materialer som det ikke gikk an å bruke eller reparere.

5 cm skjevhet på gulv, før vi kunne utføre nytt tak måtte vi jekke opp hytten 5- 6 cm i hjørnet mot nord vest.

Taket i gang/bad ble kalt for "god stand" Dette var plukke råte.

Jevnt over var hele hytta TG3 og dette burde det stått forklart i rapport.

Vi kunne dessverre ikke gjøre annet enn å rive vegg for vegg.

Etter vår mening så har denne takstmannen ikke utført jobben sin på en grundig måte.

Mesteparten av disse feilene/mangler burde takstmann sett.

Kjøper har oversendt en oversikt over utlegg på til sammen kr 874 288. Underbilag ble samtidig fremlagt. I følge oversikten hadde kjøper brukt kr 530 288 på materialer og kr 344 000 for arbeidsinnsats. Det ble opplyst at arbeidene ikke var ferdige enda. Kjøper har også fremlagt bilder.

Selskapet har lagt frem forklaring fra selger i e-post av 1.9.20:

Hytten (..) ble solgt som dødsbo etter min mor (...). Jeg ble oppnevnt som fullmektig for boet og i den forbindelsen signerte jeg på boligselgerforsikring. Noe ekstra skjema skulle ikke fylles ut.

Jeg har ikke overnattet på hytten på mange år og har kun vært innom for å hjelpe til med plenklipp eller kort besøk ellers. Det samme gjelder for mine to søsken. Vi har egne feriesteder.

Hytten er bygget i 1942. Jeg husker at i ca 1970 ble gulv mellom kjeller og boligdel isolert med glava. I den forbindelse med kom det inn en rotte i dette området. Vi hørte lyder men far fikk åpnet opp igjen og lagt ut

gift. Rotten døde men liket ble liggende igjen og ligger kanskje der fortsatt. Angående mus så har jeg aldri sett mus inne i hytten. Men en kan ikke se bort fra at mus kan ha vært på loftet.

Når det gjelder råteskader så vil jeg henvise til tilstandsrapporten.

Det ble også lagt frem en annen forklaring fra selger hvor det ble avvist kjennskap til råteskadene i veggene.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste bl.a. til at det ble satt inn nye vinduer i 2017, som tilsa at selger måtte ha vært kjent med råteskader, og at det ble angitt uriktig tilstandsgrad ved salget. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på til sammen kr 874 288.

Selskapet har anført at det ikke var dokumentert at det ble gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet kunne heller ikke se at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet blant annet store råteskader og pågående gnager- og maurinvasjon i fritidsboligen. Kjøper har anført at utbedringskostnadene foreløpig utgjør kr 874 288, men at de totale utbedringskostnadene ikke er endelig avklart. Selskapet bestrider at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslovens regler.

Nemnda har etter en gjennomgang av sakens dokumenter kommet til at saken ikke er egnet for skriftlig behandling, og at saken må avvises fra nemndsbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d. Saksforholdet og bevisbildet i saken er uoversiktlig for flere av de anførte manglenes vedkommende, og de fremlagte fagkyndige uttalelsene angir ikke rimelige og nødvendige utbedringskostnader for de ulike mangelsforholdene som er påberopt. Videre er det utfordrende for nemnda ut fra sakens dokumenter å vurdere om alle de påløpte utbedringskostnadene har vært nødvendige. Det vises til at utbedringskostnadene kun er dokumentert med fremlagte kvitteringer og en udokumentert angivelse av kostnadene for arbeidsinnsatsen som er utført. For at kjøpers ulike krav skal kunne undergis en forsvarlig behandling, er det etter nemndas skjønn nødvendig med en umiddelbar bevisførsel hvor blant annet kjøper, selger, takstmannen og de fagkyndige kan avgi forklaring.

Saken avvises etter dette fra nemndsbehandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).