

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-985

25.10.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

42 år gammel fritidsbolig – råteskader og skjevheter – risikoopplysninger – ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Trysil oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill., og overtatt av kjøper den 26.9.20. Fritidsboligen var en laftet tømmerhytte, og ved salget ble det bl.a. opplyst om setningsskader og skjevheter etter en vannlekkasje i ca. 1990. Videre ble det opplyst om noe råte ved laft på midtre del av hytta, og takstmannen bemerket i tilstandsrapporten at vedlikehold og lokale utbedringer måtte påregnes. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over råte og skjevheter i konstruksjonen. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger om de anførte forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 500 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av råteskader og skjevheter/deformasjoner, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en fritidsbolig i Trysil oppført i 1978.

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

Laftet tømmerhytte med fantastisk beliggenhet (..) i Trysilfjellet.

(...)

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

I forbindelse med utvendig vannlekkasje og setninger i ca. 1990 sank hytta på midten. Det er råte i tømmerstokkene på midten og under verandaen. Det rant inn noe vann blant annet ved et hjørne og ved noen vinduer. Reparert utvendig vannledning og løftet opp hytta på midten for å rette opp gulv i 1992, arbeid er utført av Firma KH. (...) Oppføring av veranda i 2010, satt på beskyttelse på en tømmerstokk med påbegynnende sprekkdannelser som stakk lenger ut.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Bygningsmasse normal håndverkmessig utførelse og materialvalg. Overflater hovedsaklig fra byggeåret, generelt normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Noe vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Påvist skjevheter ved gulv, vegg og takkonstruksjon, opplyst at forholdet kan settes i sammenheng med eldre setningsskade og at forholdet ble noe utbedret i 1992. Justeringer av pilarpunkter bør påregnes (..)

Grunn og fundamenter ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste bl.a.:

Opplyst om setningsskade fra 1992 etter vannlekkasje. Opplyst om at vannlekkasjen er utbedret.

Vurdering

Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold. Påvist skjevheter ved gulv, vegg og takkonstruksjon grunnet setninger. Hovedsakelig ved midtre del av hytta. Forøvrig ingen synlige feil og mangler som kan indikere mangelfull fundamentering. Tilstandsgrad grunnet elde og påviste forhold

Tiltak/konsekvens

Justeringer av pilarpunkter må påregnes

Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket følgende:

Vurdering

Noe begrenset besiktigelse grunnet snøforhold.

Utvendige kledninger og laft med vedlikeholdsbehov. Opplyst lokalt noe råte ved laft ved midtre del av hytta.

Laft med noe oppsprekking, omfanget vurderes som normalt.

Panelbord med skjevheter ved enkelte rom i tilknytning til delevegger, omfanget skyldes setninger som presser delevegger i bindingsverk opp i takkonstruksjonen.

Kledninger og laft vurderes å kunne ivareta sin funksjon.

Tiltak/konsekvens

Vedlikehold og lokale utbedringer kan påregnes

Takkonstruksjon ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om noe skjevheter ved takfot grunnet setninger ved fundamentering.

Renner, nedløp og beslag ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a.:

Nedløp mot sydøst avsluttet ca 50 cm opp på veggliv uten utkast, fører til fuktbelastning på vegg og kan på sikt føre til råteskader.

Etasjeskillere ble gitt TG 2, og fra takstmannens vurdering hitsettes:

Påvist skjevheter ved gulv grunnet setninger. Hovedsakelig midtre del av hytta. Ingen synlige indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader. Ingen påvist svikt av betydning. Lokalt noe knirk. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik. Tilstand grunnet påviste forhold og elde.

Rom under terreng ble gitt TG 2. Det ble opplyst om krypkjeller under hele bygningen, med antatt jordgulv uten fuktsperre. Krypkjeller ble ikke inspisert grunnet mangelfull tilkomst, men det ble på generelt grunnlag opplyst at krypkjeller var vurdert å være en risikokonstruksjon.

Innvendige overflater ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a.:

Overflater antatt hovedsakelig fra byggeår og med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Påvist skjolder etter tidligere fukt ved laft i tilknytning til enkelte vinduer. Opplyst at forholdet opphørte ca 25 år siden.

Panelbord med skjevheter ved enkelte rom i tilknytning til delevegger, omfanget skyldes setninger som presser delevegger opp i takkonstruksjonen.

Gulv med bruksslitasje samt skjevheter i varierende grad.

Terrassen ble ikke vurdert, da denne var dekket av snø ved takstmannens befaring.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selgerne hadde eid boligen siden 1978. I kommentarfeltet til spørsmål i skjemaets pkt. 1 opplyste selger om råte:

I samband med vattenläcka utomhus sjönk huset på mitten och det har blivit lite röta i timmerstockarna i mitten av huset. Även vid stockarna vid verandan.

Selger svarte "Ja" på spørsmål i pkt. 7 om kjennskap til skjeve gulv eller lignende, og kommenterte:

I samband med vattenläcka utomhus 1992 satte sej huset på mitten och även innergolvet följde med och blev lägre på mitten. Efter en tid lyftet (Firma KH) huset på mitten för att återfå husets ursprungliga läge.

Selger svarte "Ja" på spørsmål i pkt. 8 om kjennskap til sopp/råteskader/skadedyr i boligen, og opplyste i kommentarfeltet om funn av rottelort for noen år siden. Selger svarte videre "Ja" på spørsmål i pkt. 10 om kjennskap til utettheter i terrasse/tak/fasade, og opplyste:

I samband med sättnig i huset rann det in vatten på några ställen, tex vid fönster och något hörn. Upphörde för 25 år sen

Selger svarte "Ja" på spørsmål i pkt. 11 om det hadde vært utført arbeid på terrasse/tak/fasade, og krysset av for at arbeidene var utført av "kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad". I kommentarfeltet presiserte selger følgende:

i samband med bygge av veranda satt vi upp skydd mot en stock som började spricka pga av att den sköt ut mer än andra, utfördes 2010

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt (udatert), og overtatt av kjøper den 26.9.20.

Den 26.11.20 reklamerte kjøper over råde i konstruksjonen og skjevheter i gulv. Råteskadene ble oppdaget i forbindelse med fjerning av et skap på den ene soverommet. Kjøper viste til at råteskaden utvendig var dekket med en plankekonstruksjon, og kjøper anførte på denne bakgrunn at råteskaden var forsøkt skjult. Kjøper har fremlagt en rekke bilder i saken.

Kjøper innhentet vurdering og prisanslag fra Takstfirma B. datert 24.11.20:

Det ble foretatt visuell utvendig og innvendig befaring, samt bjelkelagkonstruksjoner mot sørøst og følgende mangler ble registrert:

Deformasjoner på bærende konstruksjoner, yttervegg med 15 cm tømmerlaft mot sør, samt noe ved lafteknuter mot sørvest og sørøst, samt lafteknute ved overgang kjøkken og bad. I tillegg ble det påvist deformasjoner ved himlinger ved bad og soverom. Fuktsøk ga påvist fukt og dels betydelige råteskader i lafteknuter samt yttervegg mot sør. I tillegg antas skader på laftetømmer ved delevegg mellom kjøkken og bad. I tillegg ble det registrert fukt i vindsperreplater mot kryperom mot sørøst. Oppmåling av råteskadet tømmerlaft ble 80 – 100 meter.

Takstfirma B. anslo utbedringskostnadene til kr 500 000 inkl. mva.

På forespørsel om ytterligere presisering av skadeomfanget, opplyste Takstfirma B. følgende i e-post av 23.3.21:

Jeg kan ikke se at omfanget av skaden kan presiseres mere enn det som er beskrevet i rapporten jeg har sendt i november. Her har jeg beskrevet at det er råteskader i lafteknuter mot sørøst, sørvest og midt på veggen i lafteknute mellom kjøkken og bad. I tillegg står det råteskader ved laftevegg mot sør. Det står presisert at oppmålt råteskadet tømmer dreier seg om til sammen 80 – 100 meter. Hvis det er noen som mener at en må forvente slikt omfang av råteskader på laftebygg etter 40 år så er det absolutt ikke vanlig. Det skadede området var i tillegg tildekket med panel utvendig og garderoreskap innvendig. I tillegg var den befart i en tid på året da det er svært begrenset mulighet for utvendige befaringer grunnet snø.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet som en følge av råteskader og deformasjoner/skjevheter, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 500 000.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at kjøper hadde fremlagt et pristilbud som omhandlet flere forhold, og at det ikke var spesifisert hvor stor del av utbedringskostnadene som knyttet seg til råteskadene.

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 viste til at kjøper hadde overtatt risikoen for at skadene var mer omfattende enn først antatt, jf. FinKN 2018-063 og FinKN 2013-167, og det forelå dermed ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det var heller ingen holdepunkter for at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet råteskader og skjevheter/deformasjoner i en fritidsbolig oppført i 1978.

Sekretariatet fant at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og nemnda er enig i dette. Det vises på dette punktet til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Kjøper har fremlagt et prisoverslag på kr 500 000 for utbedring av råteskader og deformasjoner på himlinger og gulvflater. Sekretariatet bemerker at det ikke er presisert hvor stor del av kostnadene som knytter seg til utbedring av henholdsvis råteskader og skjevheter. Sekretariatet finner imidlertid at utbedringskostnadene i seg selv må anses å ha underordnet betydning i denne saken. Det må vektlegges at det ved salget ble gitt betydelige risikoopplysninger om bl.a. råte og tidligere vannlekkasje med påfølgende setningsskader og skjevheter. Sekretariatet er dermed av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter.

Den aktuelle fritidsboligen var en laftet tømmerhytte oppført i 1978, og var 42 år gammel ved salget. I tilstandsrapporten ble bl.a. grunn og fundamenter, grunnmur, veggkonstruksjon og utvendige fasader gitt TG 2, som ifølge rapportens forutsetninger innebærer "middels kraftige symptomer" på tilstandssvekkelse. Flere steder i salgsdokumentasjonen ble det opplyst om setningsskader og skjevheter som følge av vannlekkasje i ca. 1990. Det fremgikk også av tilstandsrapporten at det var påvist skjevheter i gulv, vegg og takkonstruksjon grunnet setninger.

I tilstandsrapporten fremgikk det videre at utvendige kledninger og laft hadde vedlikeholdsbehov, samt opplyst om "noe lokal råte ved laft ved midtre del av hytta". I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om råte i tømmerstokkene på midten av huset og under verandaen, som følge av vannlekkasjen. Selger opplyste at det ved oppføring av veranda i 2010 ble satt på beskyttelse på en tømmerstokk med påbegynnende sprekkdannelser. Det var krysset av for at arbeidene var utført "kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad".

Sekretariatet vil bemerke at avhl. § 3-9 andre pkt. er forbeholdt de markante avvik fra forventbar stand, og vi kan ikke finne momenter som kan tale for at dette er tilfellet i denne saken. Ved salget ble det gitt risikoopplysninger om råte og setninger/skjevheter, og da er det i utgangspunktet kjøpers risiko dersom omfanget skulle vise seg å være mer omfattende enn kjøper hadde regnet med. Se til sml. FinKN 2018-063 (råteskader) og FinKN 2013-167 (setninger/skjevheter)

Sekretariatet finner på denne bakgrunn at det ikke foreligger en vesentlig mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er i likhet med sekretariatet kommet til at fritidsboligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Ved sin vurdering har nemnda særlig lagt vekt på risikoopplysningene som var gitt ved salget. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. For så vidt gjelder arbeidene som ble gjort på verandaen, herunder arbeidene som ble gjort for å beskytte en stokk som var begynt å sprekke, var det i egenerklæringsskjemaet punkt 11 opplyst om at dette var gjort av ufaglærte.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel verken etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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