

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1002

28.11.2022

HDI Global Specialty SE

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

Eldre fritidsbolig – opplyst oppgradert – råteskader – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En fritidsbolig oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 1 525 000 ved kjøpekontrakt datert 20.6.20. Boligen ble beskrevet som en "*fjelleiendom med høyere standard*", og det ble opplyst at bygningen var oppgradert i 2011, og noe mer renoverert og oppgradert senere. I verditaksten fremgikk det at fritidsboligen hadde luftet krypkjeller uten påvist fuktdannelse etter inspeksjon fra luke. I forbindelse med videresalg av eiendommen innhentet kjøper en tilstandsrapport, og takstmannen oppdaget da eldre råteskader ved sin befaring. Kjøper anførte at fritidsboligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 262 500.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en fjellhytte i Innlandet fylke oppført i 1971.

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

(..) er en trivelig fjelleiendom med høyere standard der bygningene er oppgradert i 2011, samt noe mer renoverert og oppgradert senere.

Fra verdi- og lånetaksten hitsettes:

Naturterreng med grus og morenegrunn, torv og mose, naturlig drenering. Armert, ventilert og plasstøpt betongringmur etablert direkte til terreng på opprinnelig del, pilarer/punktfundament på tilbygd del.

Luftet krypkjeller samt åpent under tilbygd del.

Kommentar:

Ved inspeksjon gjennom luke i soveromsgulv, kunne det ikke påvises avvikende forhold i kryperommet, ingen påvist fuktdannelse el.l. – med unntak av ordinær fuktavsetting jfr. naturlig luftvekslinger. Øvrige arealer under hytten som åpent og gjennomluftet og med adkomst fra terreng for inspeksjon. Øvre deler av krypkjeller ikke inspisert pga manglende adkomst – ukjent stand.

Veiledende opplysning vedr. krypkjellere:

Når det gjelder krypkjellere, betegnes disse som en risikokonstruksjon jfr. fuktproblematikk og dette ses da på som eiers vedlikeholdsrutiner med ettersyn mm.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid fritidseiendommen siden 2010. Det ble for øvrig ikke gitt noen opplysninger med direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 525 000 ved kjøpekontrakt datert 20.6.20, og overtatt av kjøper den 14.7.20.

I forbindelse med eget salg av eiendommen innhentet kjøper en tilstandsrapport. Takstmannen oppdaget eldre råteskader da han befarte fritidsboligen. Kjøper reklamerte til selskapet 16.2.22.

I skaderapport fra takstmann S. fremgikk følgende:

Selve hytta er fundamentert på støpt ringmur på terreng, tilbygget på pilarer.

Det er en luke i muren hvor en får sett under ca halve hytta og der er det tørt, i den andre halvdel er det ingen inspeksjonsmulighet.

Ved befaringsdemonstrerte vi en ventilrist og fikk sett under deler av den andre halvdel og det vil kunne se der var ikke bra. Rett foran ventilen hvor det har kommet inn litt luft ser det ikke så allverst ut, men videre innover så ligger stubbeloft og isolasjon på bakken.

Skade: Råteskade i stubbeloft og gulvbjelker.

Skadeårsak, for dårlig ventilert krypkjeller.

Skaden er tydeligvis ikke ny, den begynte sin utvikling den gang hytta ble satt opp i 1971 og har utviklet seg siden. Inne er det luke i gulvet ned i en liten matkjeller, herfra ser en ikke under resten av hytta.

Reparasjon.

Gulvet i vindfang, soverom, entre, stue og kjøkken må tas opp-skiftes til sammen ca 50 m².

Forbedringer.

Når gulvet er oppe bør en pigge på flere ventiler i muren slik at en får god gjennomlufting. Det legges plast på bakken under hytta.

Reparasjonskostnader inkl. mva. Kr 262.500,-

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet råteskader i stubbloft og gulvbjelker. Boligen var både kvalitativt og kvantitativt sett i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 262 500.

Selskapet har anført at vesentlighetsvurderingens kvalitative side ikke var oppfylt. Det ble vist til at boligen var oppført i 1971, og dermed 49 år gammel på salgstidspunktet. Videre ble det opplyst at krypkjellere var en risikokonstruksjon hva gjaldt fuktproblematikk.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Selv om utbedring av råteskadene var omfattende og kostnadskreven, mente sekretariatet at det ikke var dokumentert at det forelå et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ut ifra opplysningene gitt ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum og vist til følgende i sin vurdering:

Vedrørende mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum så vil denne bero på en samlet helhetsvurdering, hvor bl.a. boligens markedsførte og påregnelige beskaffenhet er relevant, samt avviket i prosent av kjøpesum.

I denne saken mener vi at avvikets kvantitative størrelse må få underordnet betydning, da det avgjørende må være hvor påregnelig et skadeforløp som i det foreliggende må ha fremstått på salgstidspunktet.

Når det gjelder bestemmelsens kvalitative side, bemerker sekretariatet at det i salgsdokumentasjonen var gitt risikoopplysninger om at krypkjellere var en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk. Kjøper fikk i tillegg opplyst at deler av krypkjelleren ikke var inspisert pga. manglende adkomst, noe som har betydning for hvilke beskyttelsesverdige forventninger kjøper hadde til krypkjellerens beskaffenhet. Se FinKN 2018-790. I den anledning viser vi til at takstmannens mandat ved salget var å utarbeide en verdi- og lånetakst. Som det fremgår av forutsetningene til rapporten er dette ingen beskrivelse av byggets tekniske tilstand, men en vurdering av eiendommens verdi basert på en enkel visuell befarings.

Videre viser sekretariatet til at fritidsboligen ble oppført i 1971. På det tidspunktet var det andre, og mindre strenge, krav til hvordan fritidsboliger ble bygget. Det er følgelig snakk om en eldre fritidsbolig med eldre konstruksjoner. Selv om utbedring av råteskadene er omfattende og kostnadskreven, mener sekretariatet at det ikke er dokumentert at forholdene overstiger det som kan regnes som påregnelig ut fra opplysningene om fritidsboligen på salgstidspunktet. Vi påpeker at bestemmelsen er ment å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom faktisk og påregnelig stand, og etter vårt syn foreligger det ikke et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Samlet sett anses det kvalitative element i avhl. § 3-9 andre punktum ikke oppfylt.

Nemnda er ikke uenig i at det i vesentlighetsvurderingen må legges vekt på boligens alder og den generelle opplysningen om at krypkjeller er en risikokonstruksjon. Nemnda mener likevel at boligens alder får en noe underordnet betydning så lenge eiendommen bl.a. på forsiden av salgsoppgaven er markedsført som en *"fjelleiendom med høyere standard der bygningene er oppgradert i 2011, samt noe mer renoverert og oppgradert senere"*. Tilsvarende gjelder opplysningene om krypkjeller – fordi det altså i tillegg ble gitt konkrete opplysninger som innebar stor grad av tilsikring av tilfredsstillende lufting. I taksten het det således:

Luftet krypkjeller samt åpent under tilbygd del.

Kommentar:

Ved inspeksjon gjennom luke i soveromsgulv, kunne det ikke påvises avvikende forhold i kryperommet, ingen påvist fuktdannelse el.l. – med unntak av ordinær fuktavsetting jfr. naturlig luftvekslinger. Øvrige arealer under hytten som åpent og gjennomluftet og med adkomst fra terreng for inspeksjon. Øvre deler av krypkjeller ikke inspisert pga manglende adkomst – ukjent stand.

Samlet sett mener nemnda disse opplysningene om krypkjeller i større grad var egnet til å betrygge en kjøper, enn å advare mot noen potensiell risiko.

Endelig viser nemnda til at utbedringskostnadene i saken utgjør 17 % av kjøpesummen, hvilket etter nemndas syn er høyt selv om det er tale om en fritidsbolig med grunnstamme fra 1971. Særlig gjelder dette fordi av mange av bygningsdelene ble solgt inn som oppgraderte eller renoverte i nyere tid.

Nemnda har vært i tvil, men har etter konkret helhetsvurdering kommet til at det foreligger et utvilsomt og åpenbart forventningsavvik og dermed en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Prisavslaget etter avhl. § 4-12 skal fastsettes med utgangspunkt i utbedring av råteskadene, likevel slik at kjøpers forventningsnivå og ev. standardheving må hensyntas. I klagen er det vist til at utbedringene vil innebære følgende:

Gulv på soverom, entre, stue og kjøkken må skiftes. I tillegg må de pigge flere ventiler i muren for å sikre bedre gjennomlufting og legge plast under hytta.

Gulvene som må skiftes synes å være fra byggeåret 1971. Det er for nemnda uklart om ventileringen også vil omfatte områder som i dag har tilfredsstillende lufting. Nemnda finner derfor at utmålingen må bli temmelig skjønnsmessig, og fastsetter et samlet prisavslag til kr 125 000, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).