

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-388

2.5.2022

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

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

43 år gammel fritidsbolig – omfattende råteskader i etasjeskille – feil ved pipe – kostnader på 50 % av kjøpesummen – selgers kontrollansvar – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12, 4-14, og 4-19.

En fritidsbolig i Ål kommune oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 1 050 000, og overtatt av kjøper 29.12.20. Ved salget ble det opplyst at hytten var godt vedlikeholdt. Videre ble etasjeskiller gitt TG 2, og det ble opplyst om litt mugg i stubbeloft. Piper og ildsteder ble gitt TG 1. Etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende råteskader i etasjeskillet. Senere ble det også oppdaget avvik med pipen. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger, og at skadene utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, da selger ikke hadde kjent til verken råteskadene eller feil ved pipen, og det forelå heller ikke et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger. Selskapet anførte også at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 512 949, kostnader til takst kr 20 310, kostnader til juridisk bistand kr 71 969, og forsinkelsesrenter fra 14.5.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader og avvik ved pipe, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en fritidseiendom oppført i 1977.

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

Godt vedlikeholdt og koselig hytte (...)

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter: Kr. 1.549,- pr. 2019. Dette inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

(...)

BYGGEMÅTE

Byggeår er 1977 iflg eier. Hytta har en grunnmur av pusset ringmur og pilarer. Takstmann opplyser at det er skjevheter i og sprekker i mur og skjevheter i pilarer. Drenering er ukjent, og terrenget heller inn mot mur på baksiden av hytten. Yttervegger er av bindingsverk kledd med panel. Kommentar fra takstmann: vegg går nesten helt ned til bakken på baksiden. Taket er saltak i trekonstruksjon. Takstmannen opplyser om at det er litt skjevheter i tak. Yttertak er tekket med papp, takrenner. Yttertak er inspisert fra bakkenivå. Kommentar fra takstmann: lekkasje i takrenner, skjev takrenne. Etasjeskillere er trebjelkelag. Inspisert deler av kryprom fram til murvegg som går på langs under bygningen. Kommentar fra takstmann: litt mugg i stubbeloft. Hytten har ca. 29 m2 terrasser med gulv og rekkverk i tre, derav ca. 10 m2 overbygd. Kommentar fra takstmann: Litt skjevheter i terrassegulv.

SAMMENDRAG FRA SELGERS EGENERKLÆRING

Arbeid utført på våtrom i 2018: satt inn dusj og malt/vedlikeholdt. Oppdatert med membran i dusj. Arbeidet er utført med egeninnsats av ufaglært. Det er blitt utvidet veranda og vedlikehold av tak. Selger opplyser om at hytta er sunket i terrenget, og ble sist rettet opp i 2003. Den kan rettes opp igjen.

MODERNISERINGER

2003: Peis og pipe

2011: Vann og støm

2013: Gulv og maling

2015: Kjøkken

Modernisert/påkostet år: 2003-2015

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Standard:

Vedrørende slitasje og elde o.l. beskrives ikke dette i detalj, dette er det imidlertid tatt hensyn til ved fradrag i byggekostnader i taksten.

(...)

Tilknytning vann: Privat borrevann

Tilknytning avløp: Ikke avløp, avløp for gråvann.

Punktet "*Grunn og fundamenter*" ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble påpekt "*Skjevheter i og sprekker i mur, skjevheter i pillarer*". Drenering ble også gitt TG 2, og det ble påpekt at drenering var ukjent og at terreng hellet inn mot mur på baksiden av hytten. Yttervegger ble gitt TG 1, men det ble påpekt at veggen gikk nesten helt ned til bakken på baksiden og dette ble gitt TG 2. Fra rapporten hitsettes følgende om "*Piper og ildsteder*" (TG 1):

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse:

Pipe og peis i pusset malt mur, peis med innsats. Vedovn. Fliser på gulv rundt pipe og peis. Pipe over tak er ikke inspisert.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Jevnlig kontroll av pipe og ildsteder anbefales, ref Brann- og feiervesenet

Det hitsettes også følgende fra rapportens punkt om etasjeskiller (TG 2):

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker

Beskrivelse:

Etasjeskillet er trebjelkelag. Inspisert deler av kryprom fram til murvegg som går på langs under bygningen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Litt mugg i stubbloft. Normal tid for reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40-80 år.

Badet ble i tilstandsrapporten både gitt TG 1 og TG 2, og det ble opplyst at badet var utført ved egeninnsats. Det hitsettes følgende fra punktet "*VVS (ventilasjon, varme og sanitær)*": (TG 1)

Beskrivelse:

Vannledninger i kobber og plast, avløpsledninger i plast, trykktank i innebygd kasse på bad. Strømforsyning til pumpe ligger over bakken mellom hytte og borrehull.

Tilstandsvurdering:

VVS-anlegger er ikke vurdert i denne rapporten da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av et godkjent rørleggerfirma. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Ikke rørmansjett ved rørgjennomføringer.

Normal levetid for kobberrør er 30-50 år. Normal levetid på rør i plast er 25-75 år.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2010. Selger opplyste bl.a. om ufaglært arbeid på bad, og sprekk i pipe, skjeve gulv og sprekk i grunnmur. Selger svarte "nei" på følgende spørsmål i egenerklæringen:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 1 050 000 og overtatt av kjøper 29.12.20.

Ifølge kjøper ble det etter overtakelsen avdekket at det bak krypkjelleren var en blindkjeller, og at etasjeskillet var i ferd med å gå i oppløsning på grunn av råte. Det ble reklamert over råteskadene 13.4.21.

Kjøper har fremlagt skaderapport fra takstmann J.:

Oppsummering/konklusjon:

(..) Det er nylig registrert omfattende råteskade i bjelkelaget over indre (lukket del) av krypkjeller. Skadene skyldes overveiende sannsynlig etablering av gråvannsavløp, som antatt ikke ble knyttet til eksisterende avløpsrør, men ført direkte ned i lukket kryperom i indre del av krypkjeller. Dusjing og annet bruk av vann har dermed medført damp og høy luftfuktighet som igjen har medført råteskader. Antatt endret bruk av hytten (innlagt vann/bad) og utilstrekkelig ventilering (også vurdert etter byggeåret) av krypkjeller, har trolig bidratt til at skaden har utviklet seg relativt raskt. I selgers egenerklæring er det krysset "NEI" under spørsmål om råte, problemer med drenering eller fuktinnsig. Det skal altså ikke ha vært kjente problemer med fuktinnsig/drenering, og det skal heller ikke ha blitt oppdaget råte i forbindelse med oppussing av bad, kjøkken og montering av gråvannsavløp. Dette underbygger teorien om at byggefeil/ufagmessig montering av avløpsrør er årsak, og at råten har utviklet seg raskt grunnet damp i fra dusjing etc.

(...)

Skadeårsak:

Nåværende eier har siden overtagelse av hytta registrert at han fikk helsemessige plager under og etter opphold i hytta. De mistenkte etter hvert at dette kunne skyldes sopp og/eller råteproblemer. Det er siden registrert omfattende råteskader i bjelkelaget, og skadene blir verre mot området under bad og kjøkken. Byggefeil/ufagmessig utførelse: Det viser seg at nytt avløp er ført dypere ned i kryperommet, enn at dette kunne latt seg koble til eksisterende avløpsrør som går ut i terrenget. Ett gammelt bend ligger på bakken rett under. Varm damp i fra dusjing etc. har derfor blitt ført direkte ned i krypkjelleren, og overveiende sannsynlig medført svært høy luftfuktighet i krypkjelleren, slik at sopp og råte har etablert seg og utviklet seg relativt raskt.

(...)

Svikt / sviktvurdering:

Det å føre avløpsvann rett ned i grunnen under hytta er ikke fagmessig utført, og er i strid med relevante krav i teknisk forskrift som var gjeldene i året for utbedring/etablering av gråvann.

Konsekvens:

Høy luftfuktighet grunnet avløpsvann fra dusjing etc. har medført svekkelse fra mugg og råtesopp i bjelkelaget. Sopp og mugg skal heller ikke forekomme i bygninger, da dette kan medføre dårlig inneklima, og i ytterst konsekvens helseplager.

Kjøper har også fremlagt en e-post fra takstmann J. av 1.11.21 hvor det ble oppgitt merkostnader på ca. kr 125 000 inkl. mva. i tillegg til den opprinnelige kalkylen på kr 344 749.

Kjøper har også fremlagt e-post fra en feier av 19.8.21 som påpekte feil ved pipa. Reparasjon av pipa ble estimert til kr 43 200.

På spørsmål fra kjøper til selger om hvor avløp til gråvann gikk, svarte selger følgende:

Det er ikke gravd ned noe avløp –for det er jo det som kreves å få gjort for å få det godkjent. De rørene under hytta mener jeg må være avløp fra bad og kjøkken.

Kjøper har anført at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger måtte ha vært kjent med råteskadene og at selger har unnlatt å opplyse om avvik ved pipen. I alle tilfeller anførte kjøper at det foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 512 949. Kjøper krevde i tillegg dekning for kostnader til takst på kr 20 310, og advokatkostnader på kr 54 000, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter fra 14.5.21.

Selskapet har anført at selger ikke hadde brutt sin opplysningsplikt, verken når det gjaldt råteskadene eller sprekke i pipen. Innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt, jf. avhl. § 3-7. Eiendommen var heller ikke i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet anførte også at reklamasjonsfristen var oversett, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kunne ikke se at selskapets anførsel om for sen reklamasjon kunne føre frem, jf. avhl. § 4-19, og viste til at det ble reklamert under to måneder etter at kjøper stilte selger spørsmål om avløpet. Sekretariatet kom videre til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for feil ved pipen, samt at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., bl.a. som en følge av utbedringskostnadenes størrelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet råteskader i etasjeskille og avvik ved pipe i en fritidsbolig fra 1977.

Selskapet har anført at det er reklamert for sent over råteskadene i etasjeskillet, jf. avhl. § 4-19. Nemnda er enig med sekretariatet i at reklamasjonen er rettidig, og viser til sekretariatets begrunnelse, som nemnda tiltrer.

Nemnda kan ikke se at det er konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene i etasjeskillet, jf. avhl. § 3-7. Videre har nemnda kommet til at det heller ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 knyttet til avløpsanlegget. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse på disse punktene, som nemnda tiltrer.

Hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 knyttet til pipen, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Det er på det rene at det foreligger avvik knyttet til pipen når det er avdekket at sprekker i pipen er tettet med gips. H. Brann og redningstjeneste har i e-post av 19.08.2021 bekreftet at "Dette ikke er en godkjent løsning".

I prospektet ble det opplyst om moderniseringer i 2003 av peis og pipe. I prospektet sto det også at som vedlegg fulgte blant annet egenerklæringsskjema, men det ble ikke presisert hva som var datoen på dette. I tilstandsrapporten sto det at egenerklæring av 04.09.2019 blant annet var fremvist som kilder/vedlegg. Under punktet "Piper og ildsteder" i rapporten, angitt med TG 1, sto det ikke opplyst noe om verken utbedringer eller sprekker. I egenerklæringens punkt 6 krysset selger av for "nei" på spørsmål om det "er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?" I egenerklæringens punkt 7 er det derimot krysset av for at det er/har vært sprekker i mur mv, og skrevet blant annet "Sprekk i pipe". Basert på dette er det opplyst om sprekker i pipe, men det er ikke opplyst om at sprekken er utbedret.

(...)

Selger skriver i e-post av 26.8.21 til selskapet at arbeider rundt pipe ble utført av snekkere fra et entreprenørfirma. Det er imidlertid ikke lagt frem dokumentasjon fra selger som bekrefter dette, noe kjøper også påpeker i sine kommentarer av 13.12.21.

Etter sekretariatets vurdering har kjøper sannsynliggjort at de utførte arbeidene knyttet til utbedring av sprekken i peisen er utført av ufaglærte når det ikke er fremlagt dokumentasjon på noe annet, se eksempelvis FinKN 2019-561. Når det ikke ble opplyst om dette ved salget er det gitt mangelfulle opplysninger etter avhl. § 3-7.

Nemnda tiltrer sekretariatets vurdering av at det er gitt mangelfulle opplysninger ved salget vedrørende utbedring av sprekken på pipen, og har for sin vurdering av saken ikke lagt til grunn at egenerklæringsskjemaet utfyllt av selger 4.9.19 var vedlagt salgsdokumentasjonen. Nemnda kan ikke se at selskapet har sannsynliggjort at de manglende opplysningene om pipen ikke kan ha innvirket på kjøpsavtalen. Det vises særlig til at peisen var gitt tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, samt at avvik ved piper og ildsteder etter sin art er av en slik karakter at lovens innvirkningsvilkår normalt vil være oppfylt.

Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 når det gjelder pipen.

Spørsmålet er etter dette om fritidsboligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadene er av kjøper opplyst å være kr 512 949, noe som er 49 % av kjøpesummen. Det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen er klart oppfylt.

Sekretariatet fremholdt følgende om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum:

Hytten ble markedsført som godt vedlikeholdt ved salget og det ble opplyst om et delikat og oppgradert bad med ny dusj i 2017 i prospektet. Det ble videre opplyst om avløp for gråvann uten at det ble presisert at dette innebar at avløpsvannet ble ført inn i en blindkjeller under boligen og ikke direkte ut av boligen. Takstmann J. har for øvrig skrevet at "Det å føre avløpsvann rett ned i grunnen under hytta er ikke fagmessig utført, og er i strid med relevante krav i teknisk forskrift som var gjeldende i året for utbedring/etablering av gråvann." I tilstandsrapporten ble det heller ikke informert om annet enn "litt mugg i stubbeloft", og piper og ildsteder var angitt med TG 1 i tilstandsrapporten. Selger hadde i egenerklæringen krysset av for at hun ikke kjente til feil ved vann og avløp og det var også krysset av for det ikke hadde vært problemer med ildsted. Dette er forhold som kan trekke i retning av at det foreligger et vesentlig avvik.

På den andre siden var hytten over 40 år ved salget. Nemndspraksis har lagt til grunn at det i utgangspunktet skal mye til for at det foreligger et vesentlig avvik ved eldre fritidsboliger der det ikke er foretatt utbedringer av konstruksjonen siden byggeåret, jf. bl.a. FinKN 2018-846 (41 år gammel fritidsbolig), FinKN 2018-355 (44 år gammel fritidsbolig) og FinKN 2019-572 (67 år gammel fritidsbolig). Det var ikke presisert hvordan avløpsforholdene for gråvannet var. Flere sentrale bygningsdeler i boligen var angitt med TG 2, herunder grunn og fundamenter, drenering, takkonstruksjon og etasjeskillere. Det var også bemerket litt mugg i forbindelse med stubbeloftet. Selv om det ikke er anmerket hva som er årsaken til muggen, var det like fullt gitt et varsel om et mulig problem. I tidligere nemndspraksis er det lagt til grunn at der det er gitt

opplysninger om et problem, overtar kjøper risikoen for problemets omfang, jf. bl.a. FinKN 2021-778 og FinKN 2016-447. Det var også opplyst i tilstandsrapporten at badet var utført med egeninnsats og at det ikke forelå dokumentasjon på badet. Det samme var gjentatt i egenerklæringen. Videre var det gjort et fradrag i teknisk verdi på hytten på 32 % for tilstandssvekkelser mv. Dette er forhold som kan trekke i retning av at det ikke foreligger et vesentlig avvik.

(...)

Etter en samlet vurdering er sekretariatet av den oppfatning at forholdene rundt etasjeskillet og peisen medfører at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Vi har i vurderingen særlig vektlagt utbedringskostnadenes størrelse på nærmere 50 % av kjøpesummen, opplysninger om en godt vedlikeholdt hytte, at årsaken til råteskadene synes å referere seg til ufagmessige løsninger i strid med forskriftskrav, og at også utbedringen av pipen ikke er en godkjent løsning og må utbedres. Selv om det er gjort betydelig fradrag for den tekniske stand, kommer avvikene som behandles i denne saken i tillegg til dette. Når "tilleggsavvikene" er så vidt omfattende som i denne saken, må de sies å være vesentlige, og de gjelder også i stor grad andre forhold enn det som er påpekt ved salget.

Nemnda har funnet vurderingen krevende, men har kommet til at den er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse, og har for sin del lagt særlig vekt på utbedringskostnadenes størrelse, og at årsakene til råteskadene skyldes ufagmessige løsninger.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet har etter en grundig drøftelse kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000 inkludert utgifter til sakkyndig bistand. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har videre krevd erstattet utgifter til advokat på kr 71 969, jf. avhl. § 4-14, jf. § 7-1. Når det gjelder advokatutgifter knyttet til pipen hvor nemnda har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, så er vilkårene for å tilkjenne kjøper erstatning oppfylt. Nemnda har kommet til at vilkårene for å tilkjenne erstatning for advokatutgifter relatert til råteskadene også er oppfylt. Det vises til at badet og avløpsløsningen, som er årsaken til råteskadene, ble etablert i selgers eiertid. Nemnda legger til grunn at selger hadde kontroll med valg av håndverker, samt hvilke løsninger som ble valgt for arbeidene. Det fremgår for øvrig av selgers egenerklæringsskjema at arbeidene på badet i 2018 ble utført ved egeninnsats. Nemnda finner derfor at selskapet er ansvarlig for kjøpers direkte og påregnelige tap, jf. avhl. §§ 4-14 og 7-1.

Det er videre et vilkår at tapet helt eller delvis ikke kunne ha vært begrenset ved rimelige tiltak, jf. § 7-2. I tråd med nemndas praksis innebærer dette at kjøper kun har krav på dekning av nødvendige kostnader til advokatbistand. I dette tilfellet er kravet angitt til kr 71 969. Nemnda mener et slikt beløp er for høyt, sett hen til at saken ikke reiser spesielt komplekse faktiske eller rettslige spørsmål. Nemnda har kommet til at erstatningen skjønnsmessig kan settes til kr 40 000.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).