

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-500

8.6.2022

Protector Forsikring ASA

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

Eldre fritidsbolig – råteskader – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-16.

En fritidsbolig i Gran kommune, opprinnelig oppført i ca. 1940 og senere tilbygd, ble solgt "som den er" for kr 670 000 ved kjøpekontrakt datert 8.8.19. I forbindelse med utskifting av panel ble det avdekket skjulte råteskader i vegger og den bærende konstruksjonen i taket. Kjøper reklamerte til tidligere salgsledd, jf. avhl. § 4-16. Ved salget ble det opplyst at det i ca. 1996 ble lagt ny takteking på den eldste delen av hytta. Kjøper anførte bl.a. at tidligere eier kjente eller måtte kjenne til råteskadene, all den tid tidligere eier hadde foretatt vedlikehold og utbedringer på hytta. Det ble videre anført at det var gitt en uriktig opplysning om tilbyggets fundamentering, og at forholdene utgjorde et vesentlig avvik. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at det var reklamert for sent. Selskapet var uansett av den oppfatning at selger ikke hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avviste også at det forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning på til sammen kr 662 974.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under tidligere eiers boligselgerforsikring som følge av råteskader, jf. avhl. § 4-16, jf. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Boligen er en fritidsbolig i Gran kommune oppført i ca. 1940.

I tilstandsrapporten datert 31.5.18 ble det bl.a. opplyst om følgende:

Konklusjon tilstand

Hytten fremstår som greit ivaretatt på utvendige og innvendige overflater og konstruksjoner, men har en forenklet standard. Det er ikke bad eller avløp i hytten, men det er vann fra borehull. Det er ikke synlig fuktsikring/grunnmursplast mot grunn. Det er registrert forhøyede fuktverdier i kjeller/underetasje. Kryp kjelleren er ikke fullstendig innsisert grunnet adkomstforhold. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende brukstid, så vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes. Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler kan være strengere enn da boligen ble oppført.

I tilstandsrapporten ble det videre opplyst at byggeår var "*Ukjent*", men at fritidsboligen var modernisert i 1996 og 2000 med henholdsvis ny takteking på den eldste delen, og ny servant og bereder. Videre ble det opplyst om grunnmur i "*mur/betongkonstruksjoner*" og tilbygg fundamentert på bakken, antatt til faste masser. Det ble bl.a. bemerket forhøyede fuktverdier og synlige fuktmerker, samt stedvis råteskader i panel. Punktene "*Grunn og fundamenter*", "*Yttervegger*", "*Takkonstruksjoner*" og "*Taktekking*" ble gitt TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringen at tidligere eier kjøpte boligen i 1995. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i

kjeller/underetasje/krypkjeller/garasje, hadde selger svart "nei". Selger hadde videre krysset "nei" på spørsmål om kjennskap til om det har vært sopp, svertesopp, råteskader eller fukt i boligen. På spørsmål om utettheter i bl.a. tak/fasade, hadde selger svart "nei". Det ble også opplyst at det ikke var utført arbeid på taket siste 10 år.

Kjøpekontrakten mellom tidligere eier og selger har ikke blitt fremlagt, men ifølge prospektet fra 2018 var prisantydningen kr 750 000.

Boligen ble videresolgt til kjøper for kr 670 000 ved kjøpekontrakt datert 8.8.19. Salgsoppgaven ved dette salget har ikke blitt fremlagt.

Ifølge kjøper ble det avdekket skjulte råteskader i forbindelse med utskifting av panel i uke 25 i 2021. Kjøper reklamerte til selger den 9.8.21. Kjøper reklamerte til tidligere eier den 11.10.21.

I skaderapport fra firma G. ble det konkludert med følgende:

Konklusjon etter befarings:

Under befaringsen så kommer det ganske tydelig frem at det er utført arbeider av tidlige eiere som ikke er iht normal byggeskikk og retningslinjer. Det er lappet på flere steder hvor det helt klart har vært råteskader i mange år før hytten ble solgt til dagens eier. Dette ble enten gjort i uvitenhet eller for å dekke til så det skulle se bra ut opp mot et salg.

Hovedtak hytte:

det er opplyst at det ble utført tekking av tak i ca 1996. Undertak og lekter skulle vært bytte sammen med takplatene, dette ble ikke utført. Det er også store råteskader i området rundt pipe som skulle vært utbedret ved bytte av takplatene. Disse råteskadene er i bærende konstruksjonen i taket og i veggen på nordsiden (se bilde 1) Dette må utbedres for å tåle snølast til vinteren. Benyttede takplater skal ikke monteres uten et godkjent vannavledende underlag, dette er ikke utført ved bytte av takplatene.

(...)

Yttervegg hytte mot nord:

Pga råteskadene i taket så har dette medført skader på bla toppsvill i veggen mot nord. (se bilde 1) Her må toppsvill og noe av konstruksjonen byttes. Innvendig drager i kjøkkendel har også råteskader, denne må byttes sammen med tak/vegg utbedring. (se bilde 3) Innvendig himling i bla stue har også fått betraktelige råteskader (se bilde 2), dette må byttes. Dette er de skadene som er avdekket pr nå, men ser det som stor sannsynlighet at det vil avdekkes flere råteskader når takplater mm blir fjernet.

(...)

Tilbygg:

Utvendig kledning var tydelig klar for utskifting, denne må ny eier fjerne/erstatte selv. I tilstandsrapporten så står det <<tilbygg fundamentert på grunn>> og <<antatt fundamentering til faste masser>> Bunnsvill var lagt direkte på bakken uten noen form for fundamentering. (se bilde 4) Opprinnelig bunnsvill var smuldret vekk og det kommer tydelig frem at det er gjort et forsøk på å "rette" opp dette med å legge en ny bunnsvill rett på den første, råtne, svillen. (se bilde 5 og 6) Dette har medført råteskader i det meste av konstruksjonen på tilbygget.

(...)

Annet:

Pga hyttens beliggenhet, i skrått terreng, så anbefaler vi å fjerne noe av massene på baksiden for å kunne lede vannet bort fra hytten og dermed forebygge fremtidige problemer.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 662 974.

Tidligere eier har gitt følgende tilbakemelding:

I 2018 solgte vi vår hytte i (adresse) til (selger). vår megler var (navn). Både takstmann og fotograf ble ordnet via megler. Ingen råteskader ble oppdaget og vi følte oss trygge på resultatet.

Vi har ikke byttet bånnsville eller foretatt reparasjoner som går ut over hyttas konstruksjon. Tilbygget var nærmest som et skur da vi kjøpte hytta. I vedboden har vi lagt gulv da det var jordgulv der. Det er lagt gulv på wc, men bare oppå det gamle.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum som følge av store råteskader. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 tilsvarende utbedringskostnadene, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Selskapet viste til at kjøper avdekket forholdet i uke 25, og reklamerte først 11.10.21. Selskapet kunne ikke se at det var noen holdepunkter for at mangelsansvar etter hverken avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert kunne ikke sekretariatet se at det forelå klare bevismessige holdepunkter for at tidligere eier kjente eller måtte kjenne til feil og mangler ved fritidsboligen, utover det som ble opplyst i salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-7. Selv om utbedringskostnadene var høye, var sekretariatet av den oppfatning at det ikke forelå et vesentlig avvik på bakgrunn av boligens alder, og opplysningene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Tidligere eier har benektet kjennskap til råteskadene og arbeidene som har forårsaket dette, og bl.a. i lys av at dette er et forhold som ligger en del år tilbake i tid er det vanskelig for nemnda å konkludere annerledes utelukkende på bakgrunn av beskrivelsene i rapporten fra firma G. Nemnda bemerker at det forhold at tidligere eier ikke ønsker å besvare provokasjoner mv. fra kjøpers advokat ikke uten videre kan tas til inntekt for at vedkommende har noe å skjule. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og kjøpers påstand om opplysningssvikt i denne saken kan således trolig best belyses gjennom en umiddelbar bevisføring.

Når det gjelder spørsmålet om vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet konkludert med at det kvalitative elementet i vurderingen ikke kan anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende:

I denne saken ble det ved salget opplyst at fritidsboligen var oppført i ca. 1940, og var således 79 år gammel ved salget. Det var ikke gitt positive opplysninger om vesentlige oppgraderinger, utover at den eldste delen av taket ble tekket om i 1996. Det ble i tilstandsrapporten gitt flere risikoopplysninger, og flere av bygningsdelene ble vurdert til tilstandsgrad 2. Dette indikerer at det er observert tegn på middels kraftige symptomer på svikt, og at det er påregnelig med kostnader til utskiftning på kort sikt. Det vises videre til at takstmannen i verdiberegningen av boligen har gjort et betydelig fradrag i teknisk verdi. Følgelig måtte det forventes større kostnader til oppgraderingsarbeider. Se til sml. FinKN 2016-356 og FinKN 2018-154.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Selv om utbedringskostnadene i saken er høye, kan mangelsforholdet ikke anses som et åpenbart avvik fra hva kjøper måtte forvente ut fra opplysningene om eiendommen. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev av 4.4.22, men finner ikke at det fremkommer noe nytt her som er egnet til å rokke ved nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).