

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-533

16.6.2022

Protector Forsikring ASA

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

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

En fritidsbolig i Narvik kommune, opprinnelig oppført i 1946 og senere tilbygd i 1994, ble solgt "som den er" for kr 1 450 000 ved kjøpekontrakt datert 15.10.20. Ved salget ble det opplyst i egenerklæringen at det ble lagt ny takpapp i 1994. Taktekingen ble i tilstandsrapporten gitt TG 2. Kjøper opplevde ved skyllregn at vanndråper kom inn ved himling på soverom. Ved nærmere undersøkelser ble det avdekket større fukt- og råteskader som følge av utett tak. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann måtte ha kjent til mangelen, da fritidsboligens takkonstruksjon var preget av store og omfattende skader. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget. Basert på alder og risikoopplysninger gitt ved salget, kunne selskapet heller ikke se 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 kr 135 251. Krav om erstatning for utgifter til takstmann og midlertidig tetting av tak kr 17 421.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken gjelder en fritidsbolig i Narvik kommune oppført i 1946, og tilbygd i 1994.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport. Fra tilstandsrapportens konklusjon hitsettes:

Noe avflasset maling på bordkledning.

Noe tørkesprekker i bordkledning.

Naturlige skjevheter i konstruksjon.

Svanke i takkonstruksjon.

Groing på takteking.

Takteking bør etterses.

Noe misfarge i rørosvinduer.

1 vindu på soverom 1 er punktert og misfarve i karm.

Fuktutslag i karm i 1 soverom og wc-rom. Noe tørke glippe på soverom 1,2 og 3. Naturlige skjevheter i gulv.

Vinduer er noe værslitt utvendig. Noe svikt i terrasse samt noe løst terrassebord. Skjevheter i rekkverk på terrasse. 1 søyle til terrasse har ingen understøtte. Misfarve i himling i kjøkken etter tidligere lekkasje. (Ingen utslag på fuktmåler). Svanke i himling i kjøkken. Svanke i himling i soverom 3 samt misfarge. (Ingen utslag på fuktmåler). Svanke i himling på stellerom samt misfarge. (ingen utslag på fuktmåler).

Noen svinnsprekker i puss på pipe.

Anneks / vedbod:

Naturlige skjevheter i anneks samt noe større skjevheter i vedbod.

Noe groing på takteking.

Dør inn til soverom er noe treg.

Fuktutslag i vegg i soverom ved peisovn.

Noe misfarge i himling samt noe soppdannelse i soverom og wc-rom

For kort avstand til brennbart materialer, eier opplyser at denne peisovn ikke blir benyttet.

Noe rust på peisovn.

Fra rapportens øvrige relevante punkter hitsettes:

Yttervegger – TG 2

Beskrivelse: Stående tømmermannskledning i malt utførelse.

PÅKOSTNINGER / VEDLIKEHOLD:

Utvendig malt siste gang i 2018.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe avflasket maling på bordkledning. Noe tørkesprekker i bordkledning.

Naturlige skjevheter i konstruksjon.

Vinduer – TG 2

Beskrivelse: Rørsvinduer samt 2-lags isolerglass. Noen vinduer med avtagbare sprosser.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe misfarge i rørsvinduer. 1 vindu på soverom 1 er punktert og misfarve i karm. Fuktutslag i karm i 1 soverom og wc-rom. Vinduer er noe værslitt utvendig.

Takkonstruksjoner – TG 2

Beskrivelse: Tretakkonstruksjon med lite helling, type saltak.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Svanke i takkonstruksjon.

Taktekking og membraner – TG 2

Beskrivelse: Tekket med asfalt takpapp.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Groing på takteking. Taktekking bør etterses.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid fritidsboligen siden 1992. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved drenering, fuktinnsig, øvrig fukt i kjeller, mv. Selger oppga at det ikke var utført drenering, men fuktsikring via utskifting av innvendig panel (kjøkken). Det var lagt på "utvendig takpapp" av faglærte i ca. 1994. Selger opplyste videre i egenerklæringen om forekomst av mus, sprekke i murpuss på pipeløp, og at takstmannen fant sopp på noen taklister på annekset. En lekkasje i tak/vegg i 1994 var utbedret av snekker.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 450 000 ved kjøpekontrakt datert 15.10.20, og overtatt av kjøper den 4.11.20.

Kjøper opplevde ved skyllregn i juni/juli 2021 at vannråper kom inn ved himling på soverom. Det ble gjennomført nærmere undersøkelser, og det ble i den forbindelse avdekket større fukt- og råteskader.

Ifølge skaderapport fra takstmann P. var en større del av taket så råteskadet at det måtte rives og bygges opp på nytt. Hva gjaldt årsaken, ble følgende oppgitt:

Årsak til skade er todelt, på den ene siden er det påvist lekkasje fra takteking rundt pipe hvor det er ufagmessig tekking og manglende beslag. Denne delen er opplyst og være utbedret i 1994, ut fra omfang stemmer ikke dette helt og deler av råte stammer fra samme tidsepoke. Under riving for og avdekke omfang av lekkasje viser det seg at store deler av konstruksjon i tak og vegg er betydelig råteskadet og større del av vegg og tak må rives. I isolasjon i takvegg finner man videre kanaler etter mus samt muse ekskrementer i tillegg til ekskrementer av røyskatt i vegg. Ved tilfeldig hulltaking og ved bruk av kamera kan man se kanaler i isolasjon etter mus flere steder.

Estimerte utbedringskostnader ble beregnet til kr 200 376.

Kjøper kontaktet sin forsikring i Norsk Husopp Forsikring, som rekvirerte takstmann til å utarbeide rapport. I rapporten fremgikk følgende:

Skadeårsak

Det er overveiende sannsynlig utett taktekke, som er årsak til skaden. Rundt pipen er det utført u fagmessig utførelse av tekkingen og i ettertid utført tettearbeid, som ikke er fullgodt. Det er her vannet mest sannsynlig har kommet inn den senere tid.

Råteskaden har trolig en annen årsak, som skyldes utett taktekke fra før 1994 relativt lokalt konsentrert noe til side for pipen. Utsnitt fra egenerklæringen til selger av 09.10.20 følger. Utviklingstiden til råteskaden, vil være 30-40 år.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Ut ifra de gitte opplysningene kunne kjøper legge til grunn at det ikke forelå råte/fukt i hytta. Når det likevel viste seg at hytta hadde omfattende og pågående råte- og fuktskader, var dette klart et brudd på selgers og takstmannens opplysningsplikt. Skadene var så omfattende, og kunne ikke anses som ordinært vedlikehold. Boligen var også 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 135 251, etter fradrag for kr 61 125, som kjøper ble tilkjent fra egen forsikring. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til takstmann og midlertidig tetting av taket på kr 17 421.

Selskapet har bestridt at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Basert på alder og risikopplysninger gitt ved salget, kunne selskapet heller ikke se at det forelå et vesentlig avvik i henhold til avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert kunne ikke sekretariatet se at det forelå holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil og mangler ved fritidsboligen, utover det som ble opplyst i salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-7. Videre var sekretariatet av den oppfatning at det ikke forelå et vesentlig avvik på bakgrunn av boligens alder og opplysningene gitt ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet råteskader i fritidsbolig oppført i 1946/1994.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, verken hva gjelder selger eller takstmannens forhold. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse på disse punktene. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i klagen til nemnda, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål. Slik saken er forelagt

nemnda, er det ikke sannsynliggjort at selger har gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8, eller at selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til råteskadene, jf. avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, men sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at det til tross for dette ikke foreligger en vesentlig mangel. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Ved vurderingen av det kvalitative elementet er det av stor betydning hvor påregnelig et slikt skadeforløp har fremstått, særlig sett hen til risikopplysninger som ble gitt ved salget og bygningsdelens alder.

I denne saken ble det ved salget opplyst at fritidsboligen var oppført i 1946 med tilbygg fra 1994. Det var ikke gitt positive opplysninger om vesentlige oppgraderinger, utover at det ble lagt ny takpapp og skiftet kledning i den eldste delen av hytta i 1994. Flere av bygningsdelene ble i tilstandsrapporten 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 fritidsboligen har gjort et fradrag på 25 % i teknisk verdi. Følgelig måtte det forventes større kostnader til oppgraderingsarbeider. Se til sml. FinKN 2016-356 og FinKN 2018-154.

Sekretariatet finner også grunn til å vektlegge at fritidsboligens hovedkonstruksjon var 75 år på overtakelsestidspunktet. Alder alene utgjør etter vårt syn en risiko for skjulte skader, med dertil påregnelig utbedringsbehov. Det er følgelig snakk om en eldre fritidsbolig med eldre konstruksjoner, noe som i seg selv tilsier at det måtte være påregnelig med oppgraderingsbehov, og at det ville kunne påløpe større kostnader i den forbindelse. Jo eldre boligen er, desto større vil også risikoen for at det foreligger skjulte feil og skader være. I henhold til tidligere nemndspraksis skal det derfor i utgangspunktet mye til før det foreligger et vesentlig avvik ved en eldre fritidsbolig med konstruksjoner fra byggeår. Se til sml. FinKN 2017-832, FinKN 2018-846, FinKN 2018-355, FinKN 2019-544 og FinKN 2020-495.

Selv om det er snakk om råteskader i et større omfang, som medfører at utbedring er kostnadskreven og omfattende, kan sekretariatet ikke se at det er dokumentert at forholdet overstiger det som kan regnes som påregnelig ut fra opplysningene om fritidsboligen på salgstidspunktet. Dette særlig sett hen til fritidsboligens alder, påregnelig utbedrings- og oppgraderingsbehov.

Sekretariatet vil påpeke at det er de åpenbare og utvilsomme misforhold regelen skal beskytte mot, og vi kan ikke se at det foreligger et slikt utvilsomt misforhold i denne saken. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 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 Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).