

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-534

16.6.2022

Protector Forsikring ASA

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

Laftet fritidsbolig – råte i vegg – opplyst om vanninntrenging ved salget – avhl. § 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Åseral kommune oppført i 1996 med påbygg fra 2005, ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill., og overtatt av kjøper den 1.5.21. I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om normal slitasje på kledning/laftestokker. Utvendig komplettering av vegg var gitt TG 2, bl.a. med opplysning om at *"Laftestokker har normal slitasje, sprekker må sies å være vanlig."* I egenerklæringen opplyste kjøper at det ved regnvær og kraftig vind hadde vært vanngjennomtrenging rundt vinduer i laftet del og enkelte steder mellom stikkene. I forbindelse med beising av hytta september 2021, avdekket kjøper råteskade på den ene gavlveggen på påbygget, og kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 192 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en hytte i Åseral kommune, oppført i 1996, med påbygg fra 2005.

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

Standard

Innebygd inngangsparti med vedbod. Belegg på gulv i inngangsparti og på gulv bad. Furugulv i de andre oppholdsrom. Skifer på gulv gang og wc med varmekabler. Panel og malt panel på vegger samt laft på vegger i påbygg. (...)

I tilstandsrapporten ble det bl.a. konkludert med følgende vedrørende tilstand:

Fritidsboligen (...) har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det var under befaringen masse snø på tak, terrasser m.m., forbehold om uforutsette ting må tas. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

(...) Kledningen/laftestokker har normal slitasje, slitasje på kledningen ved gavlvegg sør. Sprekker i laftestokker må sies å ofte være ett vanlig symptom på laftehytter. (...)

Om *"Overflater, generelt"* var bl.a. følgende bemerket i rapporten:

Fuktsøkt på laftestokk ved fuktskjolde, ingen utslag vistes på fuktighetsindikatoren.

Om *"Veggkonstruksjon og utvendige fasader"* ble følgende bemerket i rapporten:

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Utvendig komplettering, vegg – TG 2

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Laftestokker har normal slitasje, sprekker må sies å være vanlig. Kledning på eldre del er slitt flere steder ved gavlvegg, vedlikehold trengs.

I egenerklæringen opplyste selger at hytta ble kjøpt i 2018. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål:

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

"Nei."

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

"Ja. Ved regnvær og kraftig vind så har det vært vanngjennomtrengning rundt vinduer i laftet del. Og enkelte steder mellom stakkene. Gjelder sydsiden av laftet del."

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?

"Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.4.21, og overtatt av kjøper den 1.5.21.

Kjøper har opplyst at de i forbindelse med beising av hytta den første uka i september 2021 avdekket råteskade på sørvestveggen på den ene gavlveggen på påbygget. Det ble reklamert på forholdet overfor selskapet den 13.10.21.

Kjøper har fremlagt en e-post datert 24.10.21 fra firma T., med et pristilbud på kr 192 000 for utbedring av råteskadene. Firma T. oppga bl.a. følgende i e-posten:

Jeg var tidligere i høst på befaring av laftehytten til (kjøper). Det viser seg at det er råteskader på den ene gavl-veggen av hytta. Dette er en vegg som står værutsatt til. Det har her væ (...) fukt-påkjenning over mange år, i kombinasjon med diffusjonstett beis som har ført til råteutvikling. (...)

Ifølge kjøper hadde firma T. opplyst at det i denne forbindelse også ble konstatert at tidligere eier hadde benyttet diffusjonstett beis, som hadde medført råteutvikling, samt at det var benyttet tetningsmiddel i sprekken på laftestokkene, og at dette har bidratt til råtedannelse.

Ifølge selskapet var selger ikke kjent med forekomst av råte på hytta.

Kjøper fremla en ny uttalelse fra firma T., datert 10.4.22:

Jeg har jobbet i Tømrerbransjen i nærmere 20 år, med spesialfelt i lafting. Jeg har etterhvert sett et tydelig "mønster" på laftehytter jeg har fikset med råteskader. Det som er en gjenganger er at det har blitt brukt diffusjonstett (damptett) beis, ofte i kombinasjon med tetningsmasse i sprekker. Dette er også tilfelle på hytta til (kjøper). Det har blitt brukt tetningsmasse i flere sprekker. Beisen gir stokken en blank, tett overflate som hindrer veggen i å "puste". I kombinasjon med tetningsmasse blir da veggen helt tett, og har ingen mulighet til å tørke. Ofte er veggen også mørk og blir veldig varm i sollys. Har veggen da en tett hinne på utsiden med inntengt fuktighet, blir klimaet inne i stokken som et drivhus, altså fuktig og ideelt for råtesopper. Min vurdering er derfor at tetningsmasse helt klart er en medvirkende årsak til råteskader i laftebygg.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Både det kvantitative og det kvalitative vesentlighetskravet var oppfylt. Det ble bl.a. vist til at det ikke var gitt risikoopplysninger om laftestokker på påbygget fra 2005, kun at sprekker på laftestokker var vanlig, og at laftestokkene hadde normal slitasje. På bakgrunn av levetidsbetraktninger var det heller ikke påregnelig med utbedring og rehabilitering av laft på det 16 år gamle påbygget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 192 000, og forsinkelsesrente fra 28.11.21.

Selskapet har anført at boligen ikke hadde en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det grunnet opplysningene ved salget om slitasje og enkelte skader, samt

bygningsdelenes alder, ikke kunne utelukkes at det ved utbedring eller nærmere undersøkelser ville avdekkes ytterligere skader.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, bl.a. under henvisning til opplysningene som ble gitt ved salget om tidligere vanninntrenging.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet råteskader i en gavlvegg i en fritidsbolig oppført i 1996/97 med påbygg fra 2005.

Kjøper har anført at nødvendige utbedringskostnadene beløper seg til kr 192 000, noe som utgjør omkring 6 % av boligens kjøpesum. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er da oppfylt. Sekretariatet kom under noe tvil til at til tross for at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, så foreligger det ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Den opprinnelige delen av hytta er oppført i 1996, mens tilbygget er fra 2005. Opprinnelig del av hytta var således 25 år, mens det laftede tilbygget var 16 år gammelt på avtaletidspunktet. I salgsprospektet var det opplyst at hytta hadde normal slitasje og at vanlig vedlikehold burde beregnes. I tilstandsrapportens punkt "Veggkonstruksjon og utvendige fasader" var det kommentert at "Laftestokker har normal slitasje, sprekker må sies å være vanlig", og at kledning på eldre del var slitt flere steder ved gavlvegg og at vedlikehold trengtes. Punktet var gitt tilstandsgrad (TG 2), som tilsier middels kraftige symptomer. I rapportens punkt "Overflater, generelt" var det bemerket og avbildet at fuktsøking på laftestokk ved "fuktskjolde" ikke ga utslag på fuktighetsindikatoren. Slik saken var opplyst ved salget tilsa i utgangspunktet hverken tilbyggets alder eller tilstandsrapportens opplysninger at det var påregnelig med større utbedringer av laftet tilbygg på kort sikt.

I egenerklæringen hadde imidlertid selger svart "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært "utettheter" på bl.a. fasade, og opplyst at "Ved regnvær og kraftig vind så har det vært vanngjennomtrengning rundt vinduer i laftet del. Og enkelte steder mellom stokkene. Gjelder sydsiden av laftet del." I tillegg hadde selger svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført "arbeid på bl.a. fasade siste 10 år". Etter sekretariatets syn er dette opplysninger som trekker i retning av at det på avtaletidspunktet likevel ikke kan ha vært helt upåregnelig at det kunne forekomme noe fuktproblematikk flere steder på sydveggen.

Det fremgår av pristilbud fra (firma T.) at det på befaring av "laftehytten" ble avdekket råteskader på den ene gavlveggen av hytta og at dette er en vegg som står værutsatt til, hvor det har vært fuktpåkjønning over mange år i kombinasjon med diffusjonstett beis, som har ført til råteutvikling. I mangel av opplysninger om noe annet, måtte kjøper kunne forvente at det var benyttet en type beis på hytta som ikke bidro til råteutvikling. Slik saken for øvrig var opplyst er likevel ikke dette alene tilstrekkelig for å anse vesentlighetskravet som oppfylt.

Hva gjelder kjøpers opplysning om at (firma T.) også har uttalt at det var benyttet tetningsmiddel i sprekken på laftestokkene, og at dette har bidratt til råtedannelse, kan vi ikke se at dette er dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort.

Sekretariatet har vært noe i tvil, men med de opplysninger som forelå om den laftede delen av hytta ved salget, har vi kommet til at kjøper må anses for å ha overtatt risikoen for at lafteveggen mot syd kunne ha et større skadeomfang grunnet fukt. Ved vurderingen er det særlig lagt vekt på egenerklæringens opplysning om at det hadde vært vanninntrenging flere steder på sydveggen ved regnvær og kraftig vind. Videre er det lagt noe vekt på at takstmannen før salget hadde avdekket en fuktskjold på en laftestokk. Selv om det ikke var målt fuktighet ved fuktskjolden er vår vurdering at en opplysning om fuktskjold på en laftestokk, sammenholdt med egenerklæringens opplysninger om vanngjennomtrengninger i lafteveggen, styrker sannsynligheten for at det kunne være eller at det innen en ikke altfor fjern fremtid kunne oppstå fuktskader i lafteveggen.

Til dette kommer at de fleste vurderingspunkter i tilstandsrapporten ikke var gitt noen tilstandsgrad. For takteking og terrasse skyldtes dette at de var snødekt, for utvendige beslag var det opplyst at utbedring burde beregnes, mens pipe, innvendige gulv, VVS og elektrisk anlegg var ikke kontrollert. På avtaletidspunktet var følgelig tilstanden på disse bygningsdelen ukjent. Videre var vinduer, ytterdører og takkonstruksjon var gitt TG 2, og lufteanlegg på bad og på WC var gitt TG 3, det vil si kraftige symptomer. Samlet tilsier dette at det ikke lå utenfor det forventbare at det kunne bli behov for utbedringer på større deler av hytta.

Etter en helhetlig vurdering av det samlede opplysningsbildet har vi, dog under noe tvil, kommet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Se til sammenligning FinKN 2022-280. Hytta kan da ikke sies å være i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med.

Nemnda er enig i dette, og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Det er i etterkant av sekretariatets vurdering av saken fremlagt en uttalelse fra firma T., hvor han redegjør for at bruk av tetningsmiddel mellom laftestokkene har bidratt til råtedannelsen. Nemnda legger firma T.s redegjørelse til grunn, og er enig i at det var upåregnelig med en feilaktig bruk av tetningsmiddel. Nemnda har likevel, dog under noe tvil, kommet til at det slik saken er opplyst ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner ikke at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken når det særlig ses hen til risikoopplysningene som var gitt ved salget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).