

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-660

14.9.2023

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

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

Fritidsbolig – feil ved tak – kjøpers kunnskap ved salget – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., og 3-10.

En fritidsbolig oppført 1970 ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert En fritidsbolig oppført 1970 ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill., og overtatt av kjøper den 18.12.21. Ved salget ble det opplyst at hytta de siste årene var tilbygget og totalrestaurert.

Veggkonstruksjon og vinduer ble gitt TG 1. Det var opplyst at taktekkingen på opprinnelig del av taket var eldre, og denne delen ble gitt TG 2. Taktekkingen på tilbygget fra 2017 ble gitt TG 1. I egenerklæringen opplyste selger at bl.a. tilbygg og utbedring av fasade var utført ved egeninnsats og dugnad av familie og venner. Etter overtakelsen reklamerte kjøper til foretaket, og anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om arbeider på taket og vannlekkasje. Kjøper, som hadde eid nabohytta vegg i vegg, ble selv berørt av lekkasjen i selgers eiertid. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper var kjent med takarbeidene og lekkasjen forut for avtaleinngåelsen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 256 250, takstutgifter kr 18 788, og forsinkelsesrente

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved tak, vinduer og ytterkledning, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en kjedet fritidsbolig på Østlandet oppført i 1970.

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

Nyrestaurert hytte (...) 2 soverom og stor stue. SKI IN/ SKI OUT (...) Denne hytta har de siste 5 årene blitt tilnærmet totalrestaurert og påbygget slik at den i dag fremstår som meget tiltalende og som tilnærmet ny å se på.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende:

Fritidsbolig over ett plan beliggende som endenhet på rekke (...). Bygget ble opprinnelig oppført på 1970-tallet, men ble i perioden rundt 2017 vesentlig tilbygget og renoveret. Det er foretatt flere større oppgraderinger både inn og utvendig. Som rapporten vil vise er de fleste rom og konstruksjoner i stor grad påvirket av oppgraderingen.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 1, og takstmannen bemerket bl.a.:

Fasader er kledd med stående tømmermannspanel montert utenfor luftesjikt med påmonterte museband i underkant. Kledningen vurderes til å være markant nyere enn opprinnelige byggeår - brorparten fra da hytta ble tilbygget. God stand.

Vinduer og dører ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Hytta har nye vinduer fra perioden 2015-2017, samt ett fra 2019. Tilsvarende gjelder for den enkeltfløyede terrassedøra i stue. Vinduene har fabrikk malt rammeverk og tolags isolerglass. Det registreres enkelte, mindre skjevheter mellom ramme og karm på særlig de største vinduene. Dette kan ha årsak i montasjevariasjon, eller klimatisk variasjon. Det registreres ingen opplagte luftlekkasjer fra vinduene som resultat av dette.

Takkonstruksjonen ble ikke gitt tilstandsgrad grunnet begrensede kontrollmuligheter.

Den eldste delen av taktekkingen ble gitt TG 2, mens den nyeste delen ble gitt TG 1. Takstmannen bemerket følgende:

Taket er pr befaring totalt snødekket, men det er visuelt registrert at taket er tekket med torv. Grunnet den begrensede kontroll er ikke taket omtalt - men det presiseres at det innvendig ikke er registrert tegn til lekkasjer fra tak. Selger opplyser at torva og undertaket på opprinnelig del er eldre - samt nylagt på tilbygg i ca 2017.

Eldste del av tak gis TG:2

Nyeste del av tak gis TG:1

Det var opplyst i egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid fritidsboligen siden 2016. På spørsmål om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, krysset selger av for "*Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*". Selger opplyste at "*Tilbygg, samt utbedring/oppussing av fasade og innvendige overflater*" var utført som "*Egeninnsats, dugnad av familie og venner*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.12.21, og overtatt av kjøper den 18.12.21.

En tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at det rant vann ned mellom kledning og vindu utvendig og at vannet kom innenfor kledningen. Kjøper tok kontakt med firma B. for å finne ut av hva som var feil ved taket, samt legge over presenning på taket slik at lekkasjen ikke utviklet seg. På samme befaring ble det oppdaget avvik ved ytterkledning og feil ved innsetting av vinduer. Kjøper har fremlagt en faktura fra firma B. på kr 8 475 for midlertidig tiltak med presenning på taket.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstfirma P. av 25.8.22:

Hytteeier opplyser pr telefon at hun oppdagget drypping over vinduet i stua ut mot veranda på baksiden av hytta. Dryppingen kom mellom vannbrett og vinduskarm. Hun så også at det dryppet vann under gesimsen/takutstikket på verandaen. Ved befaring er det 21 grader og sol, så det er umulig å si hvordan vannet renner ned. Årsak til årsak; utett tak/håndverkerfeil. Ved befaring kan man se at det ikke ligger knotteplast mellom torv og underlagspapp.

(...) Tidligere hytteeier stod som ansvarlig utbygger og har iht egenerklæring i salgsrapporten utført arbeidet selv

(...) Ved befaring kan man tydelig se at det mangler knotteplast under torven og dette er ikke iht leggeanvisning for torvtak. Dette fører til at torven tærer/gnager på takpappen, noe som igjen fører til utett tak. Hytteeier opplyser at vannet drypper bak ytterkledningen og ut mellom vannbrett og vinduskarm. Dette tyder på at vannet her trenger igjennom takpappen og ned på luftinga og videre ut og ned mellom vindsperre og ytterkledning. Så det er å forvente at det kommer innvendige skader om ikke taket utvendig bygges opp etter leggeanvisning for torvtak. Så etter vår mening er det bare et tidsspørsmål før det blir følgeskader inne. Ved befaring kan man også se at vannbrett er montert på utsiden av vinduskarmen.

Kjøper reklamerte til foretaket den 19.8.22 som en følge av vannlekkasje fra tak og ytterkledning og den 7.9.22 over at taket ikke var lagt forskriftmessig.

Kjøper engasjerte takstmann A. for å undersøke forholdene nærmere, og fra rapporten av 16.9.22 hitsettes:

Det gjelder en hytte i rekke fra 1970, med tilbygg fra 2018, hvor det er oppdaget lekkasje fra torvtaket og en dårlig lagt ytterkledning. Kjøper oppdaget i august i år at det dryppet vann mellom kledning og vindu. En lokal snekker ble kontaktet, som konkluderte med at det kom vann fra taket og bemerket at ytterkledningen var

uheldig lagt, da det var for stor og ujevn avstand mellom bordene. Hyttas bygningsforsikring ble kontaktet og P. ble sendt ut for å vurdere avvik. Konklusjonen fra denne befaringen er at det mangler knotteplast under torvtaket, men P. kommenterte ingen eventuelle følgeskader på dette tidspunktet.

Avvik/feil/mangler/observasjon på stedet

(...) Taket er ikke lagt forskriftsmessig med tanke på valgt takteking som er taktorv. Taket mangler flere momenter som undertak av knotteplast og tykkelse på taktorven.

(...) Nei, det er ingen tegn til fuktskader inv. i himlingen på hytte. Det ble utført målinger som ikke gav utslag. Men det er utv. Registrert noe misfarging/sverte på deler av takspærre som kan skimtes mellom spalter i gesimsen utv. fra terrassen

(...) Avvik innsatte vinduer. (Inv. Og utv). Avvik muse-tetting på ny panel utv.

a. Bord på side og under vinduer er ikke fagmessig utført, det er ikke dryppkan mot beslag på terrassegulv. Vinduer er skjevt satt inn og listet. Vannbrett er ikke i vater under vinduer. Mangler museband/lusing på hjørnekaske ved inngangsparti.

Som følge av feil innsetting av vinduer er det også feil omkring utførelsen inv. På vegger mot listing og utføring. Mangler her plast (diffusjon sperre) klemt mellom lister og foringer. Det er også meget dårlig håndverksmessig utførelse på alt av det overnevnte arbeidet. inngangsdør er gammel og har utettheter.

Takstmann A. estimerte utbedringskostnadene til totalt kr 256 250, hvorav kostnader til tak utgjorde kr 187 500, vinduer og dører kr 62 500, og panel under vinduer og hjørnekaske kr 6 250.

Kjøper eide allerede nabohytta som ligger vegg i vegg med den aktuelle hytta. I 2018 fikk kjøper en vannlekkasje inn i sin daværende hytte (nabohytta) som følge av arbeid på taket utført av selger på den aktuelle hytta i denne saken. Kjøper har fremlagt SMS-korrespondanse mellom selger og kjøper fra 2019 i forbindelse med vannlekkasje og vanddrypp fra taket. Kjøper har anført at det ved salget ikke ble opplyst om utbedringer av taket på hyttas eldre del i 2018/2019.

Foretaket har opplyst at det stemte at det var utført arbeid på takets hoveddel i nyere tid. Selger mente at dette var opplyst i egenerklæringsskjemaet. I alle tilfeller hadde kjøper erkjent å være kjent med at det var gjort arbeider på taket. Kjøper var nærmeste nabo, og ble også direkte berørt da de fikk en lekkasje i forbindelse med dette arbeidet.

Kjøper har anført at selger ga mangelfulle opplysninger om arbeid på taket, jf. avhl. § 3-7. I forbindelse med utbedringer av taket på hyttas eldre del i 2018/2019, oppsto det en lekkasje på nabohytta (kjøpers hytte), og opplysninger rundt arbeidene på taket i denne perioden var ikke nevnt i selgers egenerklæringsskjema eller i tilstandsrapporten. Kjøper har også anført at de hadde en forventning om at det var selgers sønn, som var faglært snekker, som hadde utført arbeidene på taket. Kjøper har videre anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 256 250, samt krav om takstutgifter på kr 18 788, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper ikke kunne gjøre gjeldende forhold som kjøperen kjente eller måtte kjenne til ved salget, jf. avhl. § 3-10. Foretaket anførte at kjøper var kjent med at det ble gjort arbeid på taket i nyere tid da de som nabo ble berørt av arbeidet i forbindelse med en lekkasje. Kjøpers forventning var uansett at deler av taket var eldre, gitt TG 2 og ville ha behov for oppgradering. Foretaket har bestridt at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet bemerket at kjøper hadde eid nabohytta vegg i vegg med den aktuelle hytta, og at det følgelig hadde vært en historikk og dialog mellom kjøper og selger forut for avtaleinngåelsen som sekretariatet hverken hadde oversikt over eller mulighet til å

ta stilling til ved skriftlig saksbehandling. Sekretariatet kom til at kjøper var kjent med takarbeidene og vannlekkasjen forut for avtaleinngåelsen, og at forholdet dermed ikke kunne gjøres gjeldende som en mangel, jf. avhl. § 3-10. Sekretariatet kom til at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet avvik ved tak, vinduer og ytterkledning på en fritidsbolig, som opprinnelig er oppført i 1970 og som senere er tilbygget og oppgradert.

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om utbedringer i 2018/2019 på taket på den eldre delen av hytta etter at det hadde vært lekkasje på nabohytta, som kjøper eier. Slik saken er opplyst for nemnda, legges det til grunn at kjøper var kjent med dette forholdet før budaksept på hytta i denne saken. Kjøper kan da ikke gjøre dette forholdet gjeldende som en mangel, jf. avhl. § 3-10. Nemnda er også enig med sekretariatet i at innvirkningsvilkåret ikke vil være oppfylt, jf. avhl. § 3-7, i og med at kjøper hadde kjennskap til takarbeidene og lekkasjen.

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

Det er her tale om en hytte oppført i 1970, som var opplyst å være tilbygget og tilnærmet totalrestaurert de siste årene. Den eldste delen av taktekkingen ble gitt TG 2, mens den nyeste delen ble gitt TG 1. Ifølge takstmannen hadde selger opplyst at torva og undertaket på opprinnelig del var eldre, men nylagt på tilbygget i ca. 2017. På spørsmål om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade krysset selger av for "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", og opplyste i kommentarfeltet at "tilbygg, samt utbedring/oppussing av fasade og innvendige overflater" var utført ved egeninnsats og på dugnad av familie og venner.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert som følge av at torvtaket ikke er lagt forskriftsmessig, samt avvik ved innsetting av vinduer og panel. I rapporten fra takstmann A. er utbedringskostnadene estimert til kr 256 250, dvs. ca. 10 % av boligens kjøpesum. Det vesentligste av kostnadene knytter seg til utskiftning av taket. Det fremgår videre av rapporten fra takstmann A. at det ikke er avdekket noen følgeskader.

Selv om utbedringskostnadene overskrider den veiledende prosentsatsen som er fastsatt av Høyesterett, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter. Kjøperen var kjent med at bl.a. tilbygget og oppussing av fasade var utført ved egeninnsats og ved dugnad av familie og venner. Det er i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper, i de tilfeller hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2020-643, FinKN 2019-774, FinKN 2019-737 og FinKN 2019-453. Når det gjelder den eldre delen av taket, måtte kjøper påregne at denne delen av taket var over 50 år gammel. Det kunne dermed ikke fremstå upåregnelig for kjøper at oppgraderingsarbeider kunne oppstå på kort sikt. Se til sml. bl.a. FinKN 2014-134, FinKN 2019-1019, FinKN 2019-782.

Vi har dermed kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse, og er i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda vil likevel presisere at selv om det var opplyst om at arbeidene på blant annet taket var gjort med egeninnsats og ved dugnad av familie og venner, måtte kjøper kunne forvente at det var gjort nødvendige undersøkelser for å avklare hvilke forskriftskrav og anbefalinger som gjaldt for etablering av torvtak. Sett i lys av dette, var det i utgangspunktet ikke påregnelig at torvtaket på den nye delen av hytta var lagt uten knotteplast. Samtidig har kjøper akseptert en risiko for feil og ufagmessige løsninger ved at det var opplyst om egeninnsats mm., og den gamle delen av taket var i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget gitt TG 2. 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 er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Foranlediget av anførslene i kjøpers nemndsansmodning, vil nemnda bemerke at kjøper selv bærer risikoen for at de antagelser de legger til grunn er korrekte så lenge antagelsene ikke bygger på opplysninger fra selger eller salgsdokumentasjonen. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at kjøper hadde grunn til å tro at det var selgers sønn, som hadde eget snekkerfirma, som hadde utført arbeidene på tilbygget.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).