

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1096

27.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – eldre fritidsbolig – råteskader og borebiller – TG 2 og TG 3 – egeninnsats – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En fritidsbolig oppført i 1962 med tilbygg fra 2005 ble solgt for 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.8.23. Boligen ble omtalt ved salget som "nydelig", men med et naturlig vedlikeholdsbehov. Det ble opplyst at det var foretatt løpende utbedringer ved egeninnsats av gamle råteskader i gulvet som en del av vedlikehold. Det ble også opplyst om spor av museaktivitet. Overflater, og etasjeskiller/gulv mot grunn ble gitt "lys" TG 2, mens grunnmur ble gitt "mørk" TG 2. Kryp kjeller var ikke vurdert, og terrengforhold ble gitt TG 3, med opplysning om avvik og risiko for ekstra fuktpåkjenning. Noe tid etter overtakelsen avdekket kjøper råteskader i gulvbjelker og stendere, og at nye materialer var lagt inn til eldre og råttent treverk/bunnsvill. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det var upåregnelig å måtte foreta utbedringer av hele gulvet i lys av opplysningene som ble gitt. Det ble også vist til at bærende bjelker var ment å vare hele byggets levetid. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 207 750, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet konstruksjon og borebiller, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Rogaland oppført i 1962 med påbygg fra 2005.

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

Nydelig fritidseiendom (...) med strandlinje, hytte, anneks og naust med kai og molo.

I tilstandsrapporten ble det gitt generelle bemerkninger om boligens standard:

Byggeår: 1962

Anvendelse: Fritidsbolig

Standard: Hytten anses som en typisk norsk hytte med naturlig elde.

Vedlikehold: Hytten er vedlikeholdt ved behov, men alder tilsier at den er moden for en oppgradering.

Tilbygg / modernisering: Tilbygg (2-3 stk) Hytten er påbygget ved flere anledninger. Ukjent alder.

Kommentar: Iflg rekvirent.

Overflater ble vurdert til "lys" TG 2 ("Avvik som ikke krever tiltak"):

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Overflater har noe varierende alder og kvalitet. Tatt alder i betraktning fremstår hytten som i normal god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Hytten fremstår som pent brukt, men overflater har noe varierende farge og type. Panel på kjøkken har f eks normal slitasje fra bruk. Enkelte overganger er noe grove, men var normalt da hytten ble oppført. Det mangler enkelte lister mm, men dette er av mindre betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det er noe skjønnsmessig når trepanel og gulv er moden for oppgradering. Dette er noe kjøper selv vurderer.

Etasjeskiller/gulv mot grunn ble også vurdert til "lys" TG 2, og fra rapporten hitsettes:

Det er trolig bjelkelag i treverk under norddelen og støpt gulv på sørdelen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er en liten helling mot sjø, men dette er relativt normal skjevhet iht byggeår.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Tiltak anses ikke nødvendig pr dd.

Boligens krypkjeller ble gitt TG IU, og fra rapporten hitsettes:

Det er registrert ventil i grunnmur under eldre del. Det er ikke muligheter for å kontrollere tilstand mm av krypkjelleren. Dette medfører en naturlig risiko for skjulte avvik som kjøper overtar.

Boligens grunnmur og fundamenter ble vurdert til "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"):

Bygningen har grunnmur i betong og stein. Muren bærer noe preg av elde samt datidens byggeskikk. Hytten er påbygget i 2004, men muren bærer ikke preg av å være fra 2004. Årsaken til dette kan være at den er laget av eier eller påbygget eldre mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Muren bærer preg av naturlig elde og slitasje. Den er i tillegg oppført på et tidspunkt som gjør at den ikke må forveksles med dagens standard. Det er registrert en større sprekk i muren ved trapp på nordsiden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Murer på hytter er ofte litt enklere enn standard enn bygg for øvrig. Selv om muren er preget av naturlig elde og slitasje er det nødvendigvis ikke behov for umiddelbar oppgradering. Alder tilsier allikevel at naturlig vedlikehold må forventes og at sprekken ved trapp bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforholdene ved boligen ble gitt TG 3:

Det er registrert at terreng heller ned mot hytten og videre nedover på fremsiden. Det er generelt anbefalt at terreng heller 1:50 i en lengde på 3 meter vekk fra bygget. Hvis dette ikke er utført er det en naturlig risiko for at ekstra fuktpåkjenninger av grunnmur kan oppstå. Takstmann anbefaler generelt at det gjøres tiltak for å forhindre overflate vann renne mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning. Tg pga fall og nærhet til terreng på oppsiden av hytten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer. Å justere terreng vil generelt være krevende og tiltak anbefales kun hvis overflate vann blir et problem. Denne risikoen overtar kjøper.

I tilstandsrapporten fremgikk det også under sammendraget av boligens tilstand:

På hytter før 1985 må det generelt forventes spor etter mus mm.

Under vurderingen av tilstanden på tekniske installasjoner, har takstmannen bl.a. også bemerket at "Det er registrert spor etter mus som trolig har tygget på isolasjonen".

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte fritidsboligen i 1982. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på våtrom, svarte selger "ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats". Selger oppga navn på firma, og opplyste:

Påbygg med soverom, bod og bad, herunder støp og røropplegg. membran og fliser på betong er egeninnsats. (NB ikke vann på gulv med dusjkabinett)

På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, har selger svart "ja" og opplyst "se tilstandsrapport". På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr som rotter, mus, maur eller lignende, har selger svart "ja" og opplyst:

Se tilstandsrapport, spor av musaktivitet. Gamelt trevirke med råteskader er fortløpende skiftet som en del av vedlikehold av eldre hytter.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte, har selger svart "ja":

Utskifting og oppgraderinger av eldre del er gjort uten faglært tømrere. (egeninnsats) Påbygg i 2004 av fagfolk.

Boligen ble solgt for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.8.23, og overtatt av kjøper den 14.9.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen råteskader i stendere og i bærende gulvbjelker. Etter å ha gått i gang med utbedringsarbeidene, oppdaget kjøper at det to steder var lagt nye materialer inn på, og mot råttent treverk/bunnsvill. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 26.10.23.

Kjøper fremla en rapport fra takstmann T. datert 28.12.23:

Takstmannsbefaring der en har gjennomgått vegg/ gulv innvendig i soverom 1/ gang/ kjøkken og stue. Følgende anmerkes og kommenteres:

Konstruksjoner i soverom 1/ gang/ kjøkken og stue har delvis skader med borrebiller -mott og med råte i trekonstruksjonene. Oppsatte vegger har noe mindre skader i panelte trekonstruksjoner med trestendere bygget på tresviller med noe mer skader. Største skader i gulv mot krypkjeller med 10 cm isolerte trebjelker og med lakkerte gulvbord over totalt 38 m2.

Hoveddeler av bjelkelag der deler er bygget rett på byggegrunn -terreng og deler bygget med trestøtter til byggegrunn - terreng. Store deler av bjelkelag har store svekkelser der en anbefaler riving/ sanering av hoveddeler av gulver over ca 31 m2. Her er også hoveddeler av isolasjon og asfaltplatene ramlet ned. Isolasjonen er festet på lekter som er spikret på innsidene av bjelkene. Asfaltplaterer spikret under på lektene. Totale skade oversikter får en først, når alt er sanert/ revet. Generelt virker oppbygginger/ byggearbeidene til å være lite fagmessig utført.

Takstmann T. beregnet utbedringskostnadene til kr 217 750.

Kjøper har anført at boligen ikke var i samsvar med det kjøper kunne forvente, og at selger ga mangelfulle opplysninger, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at bærende konstruksjon var ment å vare hele byggets levetid, og at det derfor ikke var påregnelig å avdekke store råteskader som krevde omfattende utbedringsarbeider. Kjøper har også vist til at selger måtte ha kjent til forholdet ettersom nye materialer var lagt inn på, og mot råttent treverk/bunnsvill.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 217 750, samt krav om forsinkelsesrenter fra 9.2.24.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket viste til at det var opplyst at hytten bar preg av naturlig elde og slitasje, samt at alder og generell tilstand ville kreve oppgraderinger. Selger hadde i egenerklæringen lojalt opplyst om kjennskap til tidligere råte, og at gammelt trevirke med råteskader var skiftet som del av forløpende vedlikehold av hytten. Det hadde formodningen mot seg at selger byttet ut noe råteskadet materiale, og lot annet stå igjen. Foretaket kunne heller ikke se at innvirkningsvilkåret var oppfylt. Videre har foretaket vist til at råteskadene ikke var upåregnelige i lys av det samlede opplysningsbildet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet viste bl.a. til at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det i alle tilfeller ble opplyst om både egeninnsats og et påregnelig vedlikeholdsbehov.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det er ikke er fremlagt bevismessig grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det vises her til sekretariatets begrunnelse som tiltres fullt ut.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-2, som nemndsansmodningen i stor sak er rettet mot, er nemnda enig med sekretariatet i at det var gitt en rekke risikoopplysninger av betydning for påregnelighetsvurderingen. Både hyttens alder, terrengforhold, ufaglærte arbeider og allerede foreliggende råteskader trekker klart i retning av at avviket ligger innenfor det forventbare. Samlet sett har nemnda derfor kommet til samme konklusjon som sekretariatet også på dette punktet. Selv om de avdekkede råteskadene i gulvkonstruksjonen i og for seg var skjulte, må disse – i lys av det samlede opplysningsbildet – alt i alt sies å ligge innenfor det forventbare. Det foreligger derfor heller ikke mangel på dette grunnlaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).