

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-505

17.6.2024

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

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

Ny avhendingslov – stokkmaurangrep – eldre fritidsbolig, oppført ufaglært – TG 1 – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En fritidsbolig fra 1973 ble solgt for kr 730 000 ved kjøpekontrakt signert den 2.3.22. I egenerklæringen opplyste selger om at fritidsboligen i sin tid ble oppført ufaglært, med datidens tilgjengelige materiell. Senere oppgraderinger på vinduer og kledning ble også gjort ufaglært av selger. Videre opplyste selger at fritidsboligen ble utbedret for stokkmaur tidlig på 2000-tallet. I tilstandsrapporten ble imidlertid flere sentrale bygningsdeler vurdert til TG 1, og takstmannen gjorde kun et fradrag på kr 80 000 i beregning av teknisk verdi. Sommeren 2023 avdekket kjøper at fritidsboligen hadde et omfattende stokkmaurangrep med store følgeskader. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kravet med henvisning til at det ble gitt en rekke risikoopplysninger. Videre var det ingenting som tilsa at selger hadde misligholdt opplysningsplikten. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 407 381.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av stokkmaur, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en fritidsbolig i Nordland fylke. Byggeåret er 1973.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en *"nydelig hytte"*.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Standard:

Enkel standard.

Vedlikehold:

Normalt vedlikeholdt bygning. (...). Alle vinduer i boligen er skiftet og det meste av utvendig kledning er byttet (dette ifølge eier).

(...)

Veggkonstruksjon TG-1:

Yttervegger: Reisverk/bindingsverk fra byggeåret, yttervegger er sannsynligvis isolert med 100mm mineralull isolasjon da dette var vanlig på den tiden.

(...)

Vinduer TG-1:

I hytta er det vinduer i tre med 2-lags isolerglass fra 2016.

Ballkonger, terrasser og rom under ballkonger TG-IU:

Terrasse fremfor inngangspartiet og sørsiden på hytta. Terrassen er understøttet som en bærende konstruksjon med søyler og bjelker.

Vurdering av avvik

Ballkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser (...).

Overflater TG-2:

(...)

Vurdering av avvik

Ved befaring ble det påvist museskit og mus i hytta.

Tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG-1:

Etasjeskiller består av isolert trebjelkelag fra byggeår.

Piper og ildsted TG-1:

(...)

Grunnmur og fundamenter TG-IU:

Hytta står på søyler av betong. På grunn av snø/is og vanskelig adkomst er ikke kryprommet under hytta kontrollert.

Konklusjon og markedsvurdering:

(...)

Tekniskverdi bygninger kr. 470 000.

I beregningen av teknisk verdi ble det gjort et fradrag på kr 80 000 for avvik, alder og slitasje mm.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte fritidsboligen i 2014. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller har selger krysset av for "nei" med følgende kommentar:

Hytten står på pilarer.

På spørsmål om kjennskap til bl.a. problemer med skjevheter i boligen har selger krysset av på "nei". På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært sopp/råte/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende, har selger krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Har vært mus inne i hytten. Og på tidlig 2000 tall var 2 hjørner av hytten angrepet av stokkmaur. Fikk bekjempet stokkmaurene og skadene på bunnsvill ble utbedret.

På spørsmål om selger hadde kjennskap til arbeider på bl.a. fasade har selger krysset av for "ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" med følgende kommentar:

Alt av vinduer er skiftet og det meste av utvendig kledning. Mener dette ble skiftet i 2015.

På spørsmål om selger var kjent med øvrige arbeider som normalt burde ha vært utført av fagpersoner, var det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Dette er en hytte som er oppført tidlig på syttitallet (1973?). Så alt arbeid er gjort av ufaglærte, ingen standard er fulgt og alt oppført av datidens tilgjengelige materiell.

Fritidsboligen ble solgt for kr 730 000 ved kjøpekontrakt signert den 2.3.22, og overtatt av kjøper den 23.3.22.

Sommeren 2023 avdekket kjøper at fritidsboligen hadde et pågående stokkmaurangrep med store skader. Kjøper reklamerte over forholdet, og har innhentet to skaderapporter.

Skadedyrfirma P. oppga bl.a. følgende i sin rapport:

Det ble påvist aktivitet av stokkmaur i alle vegger og gulv. Bærende konstruksjoner under hytta er helt ødelagt av stokkmaur. Bordkledning må fjernes for en nøyere vurdering av skadeomfang. Dette må utføres av bygningskyndig.

Takstmann H. skrev bl.a. følgende i sin rapport:

P. har vært på befaring for bekjempelse av stokkmaur i hytten. Ved befaring ble registrert stor aktivitet og lyder i alle vegger og gulv. Det er synlige gnageskader på sponplater bak vinduslister på stue/kjøkken og på soverommet. Det er lokalisert inntreksveier for maur under vinduet i stuen, denne er forsøkt tettet med et tjærelignende materiale.

(...)

Det er påvist stokkmaur i hele hyttens bjelkelag og bindingsverket i yttervegg mot vest er oppspist av stokkmaur. Hytten er oppført på støpte peler som er løse og svært ustabile. Bevegelser i disse har også påført hytten skjevheter. Det er også påvist råteskader i bunnsvill og enkelte gulvbjelker (...).

Takstmann H. har videre redegjort for at store deler av fritidsboligen måtte reetableres som en følge av skadene. Utbedringskostnadene (inkludert fundamentering) ble estimert til kr 437 816 inkl. mva.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har hovedsakelig vist til at forholdet var upåregnelig, og at selger måtte bære risikoen for de skadene som nå var avdekket. Videre har kjøper anført at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper tilbakeviste at det ble reklamert for sent, og understreket at det ble reklamert umiddelbart etter at stokkmaurene ble observert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 407 381, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Foretaket viste til at det ble gitt en rekke risikoopplysninger slik at forholdet ikke lå utenfor hva kjøper med rimelighet kunne forvente av fritidsboligen. Videre tilbakeviste foretaket at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Dersom det ble lagt til grunn at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, ble det subsidiært anført at kjøper også burde ha oppdaget forholdet på et tidligere tidspunkt, jf. avhl. § 4-19. Ved et eventuelt mangelsansvar mente foretaket at det måtte gjøres et standardhevingsfradrag på ca. 90 % ved utmålingen av prisavslaget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. særlig til at selv om det ble opplyst om egeninnsats ved salget, ble det også gitt positive opplysninger om boligen, særlig i tilstandsrapporten.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om mangel grunnet skader som følge av stokkmaurangrep i en fritidsbolig. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Etter avhl. § 3-1 første ledd har eiendommen en mangel dersom den ikke er i samsvar med de krav til kvalitet, utrusting og annet som følger av avtalen. Når det aktuelle forholdet ikke er direkte regulert i

kjøpsavtalen, slik som i denne saken, må spørsmålet vurderes etter avhl. § 3-2 som gir uttrykk for den abstrakte mangelsvurderingen. Bestemmelsen legger opp til en konkret helhetsvurdering hvor det må vurderes om fritidsboligen avviker fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Her må det ses hen til hva en vanlig kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring burde skjønne, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 85.

Sett i lys av ovennevnte er spørsmålet hvorvidt de konkret angitte utbedringene i tilstrekkelig grad må sies å overstyre kjøpers berettigende forventninger til kjøpsavtalen.

På den ene siden ble det gitt opplysninger som kan trekke i retning av at forholdet var påregnelig for kjøper. Det vises til at fritidsboligen ble markedsført med enkel standard. I tilstandsrapporten skrev takstmannen bl.a. at det ble observert mus under befaringen og overflater ble vurdert til TG 2. Det ble også opplyst om at grunnmur og fundamenter ikke ble kontrollert.

Når det gjelder egenerklæringsskjemaet skrev selger at hele fritidsboligen ble oppført ufaglært på lavbudsjett i 1973. Senere oppgraderinger av vinduer og kledning fra 2015 ble ifølge selger også utført ufaglært. I utgangspunktet har nemnda lagt til grunn at opplysninger om ufaglært arbeid kan medføre at kjøper må være forberedt på at arbeidet har tilsvarende dårlig kvalitet og standard, jf. f.eks. FinKN 2013-004. Det ble ellers opplyst om at fritidsboligen tidligere hadde vært angrepet av stokkmaur.

På den andre siden er det mye som tilsier at disse risikopplysningene ble "friskmeldt" forut for salget. Når selger skrev at stokkmaur ble "bekjempet" og at "skadene" ble utbedret, er det grunn til å tro at forholdet var brakt ut av verden. Det ble heller ikke spesifisert at selgers utbedring i tilknytning til stokkmaurene var mangelfull eller at den ble gjort ufaglært. Sekretariatet mener derfor at det må legges til grunn at kjøper kunne forvente at selger foresto en faglig god utbedring. Dette utgangspunktet syns å være i tråd med nyere praksis fra Borgarting lagmannsrett, se LB-2023-45991.

Sekretariatet anser det videre som sannsynliggjort at fritidsboligen ble solgt med et aktivt stokkmaurangrep som hadde pågått over lang tid, hvor tidligere utbedring ikke kan anses som tilfredsstillende, og det vises til oversendte skaderapporter og bilder. Det at det i seg selv ble gitt opplysninger om et tidligere stokkmaurangrep er på ingen måte nok for at den materialiserte risikoen kan sies å ligge hos kjøper.

Videre må selgers samlede opplysninger om egeninnsats ses i sammenheng med tilstandsrapporten som ble utarbeidet av takstmann før salget. Takstmann vurderte på sin side at fritidsboligen var i relativt god stand. Det vises til at en rekke bygningsdeler ble gitt TG 1, herunder bl.a. veggkonstruksjon, vinduer og etasjeskille/gulv mot grunn. Når en bygningsdel blir vurdert til TG 1 er kjøpers forventninger også høye, selv om det samtidig opplyses om ufaglært arbeid, se FinKN 2024-193. Det følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) at bygningsdelen bare skal ha normal slitasje, og at strakstiltak ikke skal anses som nødvendig, jf. § 2-23 andre ledd.

Sekretariatet kan ikke se at dette utgangspunktet er forenelig med det skadeomfanget kjøper nå har dokumentert. Vi viser kort til at nemnda i sin praksis har lagt til dels stor vekt på at en bygningsdel har blitt vurdert til TG 1, på tross av høy alder og/eller risikopplysninger, se bl.a. FinKN 2023-957 med videre henvisninger. Sekretariatet viser også til at takstmannen kun foretok et fradrag på kr 80 000 i sin vurdering av fritidsboligens tekniske verdi.

Etter en samlet vurdering har sekretariatet derfor kommet til at det foreligger en mangel i henhold til avhl. § 3-2. Skadeomfanget samsvarer ikke med kjøpers berettigende forventninger til fritidsboligen.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets grundige vurdering.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet uttalt følgende i sin vurdering:

Sekretariatet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og kjøper har derfor krav på prisavslag. Kjøpers krav på kr 407 380,76 tilsvarer utbedringskostnadene slik de ble beskrevet av takstmann H. (minus fundamentering), jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Slik vi forstår partene, er det enighet om at prisavslaget skal fastsettes i henhold til utbedringskostnadene. Foretaket har imidlertid anført at det må foretas et fradrag for standardheving på 90 prosent. Det er sikker rett at kjøper må tåle reduksjon av prisavslaget i tilfeller hvor utbedring gir kjøperen et bedre utgangspunkt enn det som følger av avtalen. Ifølge Trygve Bergsåker (6. utgave 2023 s. 388) er det et spørsmål om forlenget levetid på bygningsdelene eller det kan dreie seg om en forbedret standard i egentlig forstand.

Med tanke på at hele fritidsboligen ble oppført ufaglært på 70-tallet, og at senere oppgraderinger fra 2015 ble gjort ufaglært, må det foretas et standardhevingsfradrag. På den andre siden, viser vi til at denne egeninnsatsen langt på vei ble "friskmeldt" i tilstandsrapporten som ble utarbeidet av selgers takstmann. Det kan derfor ikke bli snakk om et standardhevingsfradrag på 90 prosent slik som foretaket har anført.

Sekretariatet finner vurderingen noe krevende, og utmålingen blir dermed skjønnsmessig. Etter en totalvurdering har sekretariatet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 290 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet har da tatt høyde for kjøpers lovpålagte egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda har merket seg innsigelsene fra hhv. kjøpers advokat i brev av 15.4.24 og fra foretaket i brev av 26.4.24 om prisavslagets størrelse og spørsmålet om fradraget for standardheving/forlenget levetid. Nemnda finner likevel, etter en konkret helhetsvurdering, å kunne tiltre sekretariatets utmåling og begrunnelse for denne. Prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd settes derfor til kr 290 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).