

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-586

12.10.2017

AmTrust Europe Limited

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

Råteskader i bjelkelag — svikt i grunnmur — avhl. § 3-8, 3-9 andre punktum, og 4-12.

En enebolig i Ringerike kommune ble solgt "som den er" for kr 3.100.000 ved kjøpekontrakt av 28.10.16. Boligen var oppført i 1920 med oppgraderinger fra 2005. Det ble opplyst i verditaksten at boligen hadde "*støpt ringmur på terreng med teglstein innvendig.*" Kjøper oppdaget etter overtakelsen store råteskader i boligens bjelkelag mot kjeller, samt fukt i yttervegger. Kjøper anførte at det forelå en mangel, og viste blant annet til at opplysningen om grunnmur var uriktig. Selskapet avviste at det forelå noen mangel, og viste bl.a. til boligens alder og risikopplysninger gitt før salget. Nemnda kom til at svikt ved grunnmuren utgjorde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 478.680 inkl. mva., samt krav om erstatning for husleiekostnader på kr 36.000 og flyttekostnader på kr 10.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringselskap, jf. avhl. § 3-8 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en enebolig i Hønefoss opprinnelig oppført i 1920 og ombygget i 2005.

Det ble opplyst om følgende i verditaksten som forelå ved salget:

Overflater utvendig og innvendig er nytt etter 2005. Dagens eier har bla. malt alle malte overflater innvendig 2013, oppgradert bad/wc/vaskerom i 2016, noe oppgraderinger kjøkken, samt normalt vedlikehold. Konstruksjonen er opprinnelig fra byggeår og er ikke sjekket.

Støpt ringmur på terreng med teglstein innvendig. Midt i krypkjeller er det gravd ut en kjeller med lav høyde, ringmur er ikke ført ned. Adkomst til kjeller fra luke i hall.

Antar at det ikke er noen form for drenering.

Små sprekker i grunnmur på hjørnet mot sørøst er synlig utvendig.

Mot jordkjeller er det trebjelkelag med stubbloft og noe sponplater. Stubbloftet er isolert med sagflis og leire.

Vedlikehold og mangler ol: Noe manglende stubbloft og isolasjon enkelte steder. Ved befaringen ble det registrert høye fuktverdier i bjelkelag, stubbloft og sponplater der det ble sjekket. Enkelte paneler i stubbloftet er råteskadet og bør skiftes ut.

Selger hadde i egenerklæringsskjemaet krysset av "*ja*" på spørsmål om kjennskap til råteskader, skadedyr m.m., dog var dette utdypet med at forholdet gjaldt sukkermaur under forrige eiers botid, hvilket var et forhold som ble utbedret.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.100.000 ved kjøpekontrakt datert den 28.10.16. Overtakelse fant sted den 4.1.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var råteskader i bjelkelaget mot kjeller, samt fukt i yttervegger. Kjøper innhentet rapport fra takstmann FO hvor det fremgikk at:

Bolighuset som er oppgitt oppført ca 1920 og oppgradert innvendig og utvendig i 2006-2006 har betydelige råte og fuktskader i etasjeskiller mot jordkjeller og i bunn av yttervegger.

Etasjeskiller har råte i tilnærmet alle bjelker. Noen bjelker har partier som er lite eller ikke berørt av råte, men som likevel er angrepet i ender mot yttervegger. Deler av bjelkene er angrepet av råte i så å si hele lengden. Det er også registrert bjelker som rett og slett er knekt. Videre er det betydelig råte i store deler av stubbloftet. Deler av stubbloftet har også ramlet ned. Dette har medført at isolering av flis og leire også har falt ned. Dette gjør konstruksjonen betydelig svekket.

Ved oppgraderingen som ble gjennomført i 2005-2006 ble det etablert påstøp oppå de opprinnelige tregulvene. Dette betyr at gulvkonstruksjonen har en betydelig større belastning etter dette enn det som var tilfelle da den ble etablert.

Videre har råte og fukt trukket ut i kantbjelke og opp i bunn av yttervegger. Kantbjelke/ bunnsvill er betydelig angrepet av råte på de punktene som er kontrollert. Ved kontrollerte punkter i yttervegg er det avdekket betydelig fukt, stendere er ikke sjekket for råte, da en må åpne vegg for å få sjekket dette.

I prospektet er det beskrevet at bygget står på ringmur av betong, med teglsteinmur på innsiden. Dette medfører ikke riktighet. Punkter på muren har avskalling i puss. Her er det godt synlig at muren består av teglstein tvert igjennom. Dette betyr igjen at ringmuren sannsynligvis er uarmert. Grunnmurens utførelse er betydelig annerledes enn det som er beskrevet i prospekt/ takst fremlagt ved salget. Avviket er i negativ retning.

I kott under trapp er det avdekket råte i gulvbord. Her er det hull grunnet råte tvert igjennom gulvbordet. Hullet var delvis tettet med en metallplate og noe sparkel/ fugemasse. Takstmannen konkluderer med at boligbyggets faktiske tilstand er betydelig dårligere enn det som er beskrevet i fremvist takst og prospekt. Fremviste dokumenter sier lite om eller ingenting om de omfattende skadene som bygget er berørt av. Takstmannen konkluderer videre med at det er behov for betydelige reparasjoner på etasjeskiller mot jordkjeller og yttervegger.

...

Det som er faktum nå er at både etasjeskiller av tre og yttervegg med bunnsvill har betydelige skader, og behov for utbedringer.

...

I følge vedlagt kalkulasjon er utbedringskostnader kalkulert til kr 382 945,- eks mva . Utbedring av skaden vil normalt ta ca 4 måneder med innleid hjelp. Boligen vil bli ubeboelig mens arbeidene pågår. Normal husleie for tilsvarende bolig vil være ca kr 9000,- pr måned. I tillegg kommer flyttekostnader ut og inn, satt til kr 10000,-

Kjøper fremla senere en tilleggsrapport fra takstmann FO, hvor kostnadene til grunnmuren alene ble oppgitt til kr 216.808 inkl. mva. Fra rapporten hitsettes:

... eksisterende fundament er å se på som en svak konstruksjon i forhold bygget som skal stå oppå fundamenet. Ved ombygging og fornying av bygget er det ikke tatt hensyn til at den uarmerte muren skulle tilføres betydelig vektøkning. Dette har ført til at muren har begynt å få sprekkdannelser og en del steiner har begynt å løsne. For å unngå skader på bygningsdeler over fundament må det gjennomføres utbedring av fundamentet. (...)

Beskrivelse i prospekt/ takst ved salg er bygningsdelen beskrevet annerledes enn den faktisk er.

Selger opplyste i sin etterfølgende forklaring å ikke ha hatt kjennskap til de nå avdekkede skadene.

Kjøper har anført at de avdekkede skadene ikke kunne anses påregnelige sett hen til det samlede opplysningsbildet selger ga forut for salget, og at det forelå en vesentlig mangel jf. avhl. § 3-9 andre punktum. I tillegg var det gitt uriktig opplysning om grunnmuren, jf. avhl. § 3-8, da denne bestod utelukkende av teglstein hvilket var et negativt avvik fra det opplyste.

I følge skaderapporten utgjorde utbedringskostnadene samlet kr 478.680 inkl. mva. Det ville også påløpe husleiekostnader for 4 måneder på til sammen kr 36.000, samt flyttekostnader på kr 10.000.

Selskapet har avvist at det forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og bl.a. vist til at selger i sin forklaring hadde opplyst at hun ikke kjente til råteskadene. Det forelå heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om forholdstallet mellom utbedringskostnad og kjøpesum var betydelig var boligen av høy alder, samt at det var gitt en rekke risikoopplysninger forut for salget, og utbedring innen kort tid måtte anses å være innenfor det påregnelige.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I taksten som ble lagt frem før kjøpet, var det opplyst om høye fuktverdier i blant annet bjelkelag. Takstmannen antok at det ikke var noen form for drenering. Nemda ser det slik at kjøperen på grunn av salgsopplysningene ikke kan gjøre gjeldende mangel som følge av råteskader i bjelkelag og fukt i yttervegger. Opplysningen om støpt ringmur med tegl innvendig har vist seg å være uriktig, idet muren er av teglstein i sin helhet. Nemnda forstår det slik at mur av teglstein er svakere enn støpt mur, og at den har lettere for å trekke opp fukt fra grunnen. En uriktig opplysning som kan antas å ha virket inn på kjøpet, utgjør en mangel ifølge avhl. § 3-8. I denne saken kunne det i utgangspunktet være tvil om betydningen av den uriktige opplysningen for kjøperen. På grunn av bygningsmessige endringer av boligen i 2005 har det vist seg at teglsteinsmuren er for svak til å bære vekten av boligen. Dette har ført til sprekker i muren og til at både puss og steiner har løsnet. I skadetaksten pekes det på at byggets vekt var betydelig lavere ved oppføringen i 1920 enn etter ombyggingen i 2005, og at økt vektbelastning kan føre til følgeskader på bygget over grunnmuren. Nemnda vil bemerke at opplysningen i taksten før kjøpet om små sprekker i grunnmur, ikke er egnet til å overføre noen del av risikoen for grunnmurens tilstand og egnethet på kjøperen. Skadetaksten konkluderer med at grunnmuren må byttes ut med en sterkere mur. Dette er kostnadsberegnet til kr 173.446 pluss mva. Det er opplyst at forbedret standard i form av isolasjon mot grunnen ikke er tatt med i kalkylen. Nemnda ser det slik at murens beskaffenhet sammen med de bygningsmessige endringene som er gjort på huset innebærer at eiendommen ved kjøpet var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og at det derfor foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøperen har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Kostnadene til ny grunnmur er taksert til kr 173.446 eks. mva., det vil si kr 216.808 inkl. mva. Kjøperen tilkjennes dette beløpet som prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda forstår det slik at utbedring av grunnmuren kan skje uten at huset fraflyttes i arbeidsperioden. Det er derfor ikke aktuelt med erstatning for utgifter til flytting og erstatningsbolig mens arbeidene pågår.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).