

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-766

11.12.2017

AmTrust Europe Limited

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

Vann i krypkjeller og råte i kledning og bunnsvill — tidligere inngått forlik — avhl. §§ 3-7 og 3-9.

En enebolig i Hadsel kommune oppført i 1977 ble solgt for kr 1.350.000 ved kjøpekontrakt datert 2.11.16. I salgsoppgaven ble det opplyst om antydning til fukt i krypkjeller. Kjøper reklamerte til selskapet kort tid etter overtakelsen etter å ha oppdaget store vannansamlinger i krypkjelleren. Selger erkjente at han hadde visst om vann i kjelleren for ca. 10 år siden, og selskapet inngikk forlik med kjøper om et prisavslag som en følge av forholdet. Under utbedringen av krypkjelleren oppdaget kjøper i tillegg feil ved stubbloftet, samt råte i bunnsvill, og at nedre del av den utvendige kledningen var angrepet av råte. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand, og viste særlig til at utbedringskostnadene utgjorde 17,3 % av kjøpesummen. Selskapet avviste ansvar og anførte at feilen på stubbloftet var en del av det inngåtte forliket, og at boligen uansett ikke var i vesentlig dårligere stand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 147.599.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av fukt- og råteskader er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Boligens byggeår er 1977. I salgsoppgaven ble det bl.a. opplyst om følgende:

Grunnmur later til å være i sand, utvendig stående kledning, noe liggende kledning i røst og ved vindusfelt mot vest. 2 og 3 lags vinduer de fleste fra byggeår med unntak av stue vinduer mot vest som ble byttet 2011. A-tak, takstoler i tre, undertak av tynne trefiberplater pålagt papp. Taket er tekket med metallplater.

...

Eiendommen har normal standard hensynstatt boligens alder.

I verdi- og lånetaksten ble det gitt følgende opplysninger:

Eldre enebolig i etablert boligfelt. Noe etterslep på vedlikehold.

...

Boligen må sies å holde en normal/nøktern standard.

...

En del oppgraderinger er utført, men noe vedlikehold/utbedringer bør påregnes.

...

Byggegrunn later å være sand, ut fra det som er synlig i kryperom. Fundamenter etter byggeårets standard.

...

Drenering

Ukjent, trolig fra byggeår. Grunnmursplast montert på deler av bygget. Etter det som var synlig på befarings, slipper noe fukt inn i kryprom.

...

Utvendige overflater

Stående bordkledning, felt med liggende bordkledning i røst og ved vindusfelt mot vest (stue) der det tidligere stod større vinduer. Malt utvendig sist ca 2006. Kan virke som om musebånd/lusing mangler på deler av bygget.

...

Overflater på innvendig himling – Kjeller

Stubbloftskonstruksjon med asfaltplater.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde bodd i boligen siden byggeåret 1978. Videre hadde selger krysset av "Nei" på spørsmålet "*Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?*". Det var videre krysset av "Nei" for kjennskap til råteskader i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1.350.000 ved kjøpekontrakt 2.11.16, og overtatt av kjøper 13.11.16.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at det var store mengder vann i krypkjelleren. Kjøper reklamerte til selskapet 22.12.16. I takstrappport fra bygningsforsikringsselskapet fremgikk det at overflatevann kom inn via grunnmur og skrånende terreng på yttersiden. Det ble bemerket at dette hadde pågått over tid, og at det var muggangrep på stubbgulvsplater i bakre del. Kjøper innhentet et pristilbud for å utbedre dreneringen på kr 86.111. Det ble ikke innhentet pristilbud for utskifting av stubbloftsplatene.

Selger opplyste til selskapet at det hadde vært vanninnsig i kjelleren for kanskje 10 år siden, og at vannet forsvant av seg selv etter en tid.

Kjøper klaget saken inn til Finansklagenemnda den 1.3.17. Sekretariatet ga kjøper medhold i at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av at selger ikke hadde opplyst om tidligere innsig av vann. Selskapet fremsatte forlikstilbud om utbetaling av prisavslag til kjøper på kr 21.600, i tråd med sekretariatets vurdering, og dette ble akseptert av kjøper.

Kjøper iverksatte deretter utbedring av krypkjelleren og stubbloftsplatene. Under utbedringsarbeidene ble stubbloftsplatene tatt ned, og det ble avdekket synlig råte i bunnsvillen. Kjøper reklamerte til selskapet den 27.4.17.

I rapport fra takstmann RK ble det i tillegg påpekt råte på nedre del av utvendig kledning. Fra rapporten hitsettes:

Feilmontert svillmembran og papp, mangelfull drenering, samt feilmontert utvendig kledning på yttervegg har medført råte i bunnsvill på yttervegg, som er sterkt råteskadet og må skiftes. Skadeutviklinga har utviklet seg siden byggetidspunktet.

Mangelfull drenering med tilhørende fukt i krypkjeller har forsterket utviklingen av råte.

...

Feilmontert svill membran som er brettet opp langs bunnsvill og papp er så festet utenpå svillmembran ut mot ytterside av vegg mot mur. Dette medfører at fukt utenfra og innenfra krypkjeller ikke tørker ut på vanlig måte, men i større grad blir stående i svillen og forårsaker råte.

Medvirkende årsak 1.: Mye fukt i kjeller har medført at bunnsvill og plater i tak på krypkjeller har vært fuktig over mange år.

Medvirkende årsak 2.: Utvendig stående bordkledning er plassert ned på mur med direkte kontakt med mur uten mellomrom. Videre er svill og kledning plassert for langt inn på mur slik at fukt/regnvann utenfra har stoppet ned mur og i kledning og trukket inn i bunnsvill og nederste del av utvendig kledning.

I skadet område er det derfor ikke montert lufting bak utvendig kledning.

I rapporten fremgikk det videre at det var tale om 3 forskjellige skadetyper: skade i bunnsvill, råteskadet kledning, og fukt i stubbloftsplater. Utbedringskostnadene utgjorde kr 21.562,50 for stubbloftsplater, kr 18.337,50 for utskifting av bunnsvill, kr 85.198,75 for utbedring av kledningen, og kr 22.500 i rigg/drift og avfallshåndtering.

Selger uttalte til selskapet at han ikke hadde kjent til noen av de nye feilene.

Selskapet innhentet deretter en rapport fra MK, hvor utbedringskostnadene (eks. stubbloftet) ble estimert til kr 87.500. Rapporten ble utarbeidet uten befaring, og det fremgikk bl.a.:

Når det gjelder kledningen er det vanskelig for undertegnede å vurdere denne da jeg ikke har fått tilsendt noen bilder av råteskadet kledning. På bilde i K sin rapport kan vi og se at det er lufting.

Bunnsvillen er helt klart råttet og de deler av svillen som er utsatt bør byttes. Undertegnede har ikke sett tegn til skadet kledning på de bilder jeg har fått tilsendt.

Utbedres i henhold til tilbud fra IP. Utskifting vil være en standardheving da det blir utskifting av 40 år gamle materialer. Man vil også få 5 års reklamasjonsrett og en nullstillelse av levetider for de deler som skiftes ut.

Etter selskapets avslag, klaget kjøper saken inn til Finansklagenemnda på nytt den 4.7.17.

Kjøper har i korte trekk anført at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om vanninnsig i krypkjeller og råte i bunnsvillen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble også anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har i hovedsak anført at forholdene var omfattet av det tidligere forliket, og at det derfor ikke forelå noen nye mangler. Videre ble det anført at kjøper hadde reklamert for sent, fordi kjøper etter den forrige saken kunne undersøkt boligen bedre, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9. Selskapet var uansett av den oppfatning at det ikke forelå noen mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet konkluderte under tvil med at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at de avdekkede skadene på kledning og bunnsvillen gjaldt bygningsdeler med en høy forventet levetid.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

For nemnda blir det ikke nødvendig å ta stilling til om utbedring av stubbloftsplatene kan anses omfattet del av det tidligere oppgjøret. Det blir heller ikke nødvendig å ta stilling til reklamasjonsspørsmålet.

Kjøper har prinsipalt anført at det foreligger mangel på grunn av opplysningssvikt og uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. For at det skal foreligge en slik mangel, kreves det etter praksis klare og konkrete bevismessige holdepunkter for at selger hadde eller måtte ha kjennskap til det aktuelle forholdet. Når det gjelder stubbloftsplatene har selger etter det opplyste ikke vært inne i krypkjelleren etter at denne ble sperret igjen. For bunnsvillen var det tale om en skjult skade. Det er heller ikke konkrete holdepunkter for at noen på selgersiden kjente eller måtte kjenne til råten i kledningen. Det foreligger etter dette ikke noen mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda kan heller ikke se at det er gitt noen uriktig opplysning fra selgersiden som innebærer at det foreligger mangel etter avhl. § 3-8. Det bemerkes at selgeren i

sin egenerklæring gir uttrykk for det han kjenner til, og ikke nødvendigvis det som objektivt sett er korrekt.

Kjøper gjør subsidiært gjeldende at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetskravet i denne bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Vurderingen av om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å forvente — "ut frå kjøpesummen og tilhøva elles" — treffes etter en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29. Det kreves at de reklamerte forhold innebærer et utvilsomt og kvalifisert avvik fra det som objektivt kunne forventes.

I den kvantitative vurderingen tas det vanligvis utgangspunkt i forholdet mellom de relevante utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er i praksis lagt til grunn at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må utgjøre minst 5-6 % av kjøpesummen, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51. I denne saken utgjør de totale kostnader — herunder kostnadene til de utbedringer som ble behandlet i forrige runde — kr 233.710, noe som utgjør 17,3 % av kjøpesummen. Det kan riktignok reises en viss tvil om samtlige utbedringskostnader skal medtas i denne beregningen, men at det kvantitative element isolert sett er oppfylt, er ikke tvilsomt.

De kvalitative momentene i vesentlighetsvurderingen er særlig knyttet til en påregnelighets- og risikovurdering på grunnlag av blant annet uttalelser i salgsdokumentene og boligens — eller vedkommende innretnings — alder. Et praktisk viktig utslag av alderens betydning, er at svikt i en henimot 40 år gammel drenering normalt ikke anses å innebære et vesentlig avvik, jf. blant annet FinKN-2014-523. Også i denne saken har boligens alder stor betydning for hvilke forventninger som kunne stilles til den.

Det er tre forskjellige skader som nå er trukket frem. Når det gjelder kledningen, så var denne 39 år på kjøpstidspunktet. Som sekretariatet har lagt til grunn, har en trekledning en forventet levetid på 40-60 år. Dette betyr at det uansett innen meget kort tid var påregnelig at kledningen måtte skiftes. Selskapets sakkyndige reiser i en uttalelse tvil om det er nødvendig å foreta en så omfattende utskifting av kledning som det her har lagt opp til. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til dette.

Råten i bunnsvillen var etter sekretariatets vurdering en upåregnelig feil. Sekretariatet la i sin helhetsvurdering vekt på at råteskadene ifølge kjøpers sakkyndige skyldes en konstruksjonsfeil som avviker fra alminnelig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Selskapets sakkyndige har i uttalelse til nemnda reist tvil om dette, og mener at hovedårsaken til råteskaden i bunnsvillen er fukt fra krypkjeller. Nemnda finner ikke å kunne se bort fra at denne uttalelsen gir et riktig uttrykk for årsaksforholdet. På denne bakgrunn legger nemnda til grunn, at det utfra opplysningene om fukt og kryprom i krypkjelleren, var påregnelig med fukt og råteskader i bunnsvillen. Det synes å være enighet om at fukten i krypkjelleren var en av hovedårsakene til muggen i stubbloftplatene. Sekretariatet fant derfor at denne feilen skulle tillegges liten eller ingen vekt i helhetsvurderingen.

Nemnda er under en viss tvil blitt stående ved at det — slik saken nå fremstår — ikke kan ansees å foreligge et utvilsomt og kvalifisert avvik fra det som objektivt kunne forventes. Det foreligger da ikke noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).