

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-566

29.8.2018

Protector Forsikring ASA

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

Fukt- og råteskader – yttervegg – bærende konstruksjon – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Sokndal kommune fra 1950 ble solgt "som den er" for kr 1,15 mill. og overtatt av kjøper 28.6.15. I salgsdokumentene var det blant annet opplyst at den ene siden av boligen hadde fått ny kledning og vinduer, samt at ytterveggene virket solid bygget etter datidens byggemetoder. Det var ikke funnet tegn til svekkelser. I forbindelse med innvendige oppussingsarbeider ble veggene på soverom revet inn til reisverket. Det ble da oppdaget en eldre vannskade i ytterveggen som var forsøkt utbedret tidligere. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og viste til at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar i saken under henvisning til at det var gitt risikoopplysninger i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 251 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Følgende forhold er anført som mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum:

- fukt- og råteskader i to ytterveggkonstruksjoner
- konstruksjonsfeil ved drager i stue

Boligen er en enebolig i Sokndal kommune oppført i 1950. I salgsoppgaven var blant annet følgende opplyst:

Boligen pærer preg av dens alder og noe renovering på påregnes. Se forøvrig vedlagt boligsalgsrapport

I boligsalgsrapporten under "*konklusjon tilstand*" fremgikk det:

Bygning virker solid bygget etter datidens byggemetoder, men er noe slitt og det må påregnes renovering. Som det fremgår av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.6.15, og overtatt av kjøper 28.6.15.

1. Fukt- og råteskader i to ytterveggkonstruksjoner

Under "*standard*" i salgsoppgaven stod det:

Den ene siden av huset i vest har fått ny kledning og vinduer.

I boligsalgsrapporten under punktet "*ytervegger*" fremgikk det følgende:

Yttervegger virker solid bygget etter datidens byggemetoder og det er ikke funnet noen tegn til svekkelser. Tg er satt med hensyn til alder.

Om "utvendige overflater" var det opplyst:

Plastkledningen har generell alders- og værslitasje, og er noe preget av alderen. Trekledningen er preget av utsatt vedlikehold og har noe fukt og råteskader.

Både "yttervegger" og "utvendige overflater" ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2.

Kjøper skulle renovere soverom og gikk i gang med dette i april 2017. I den forbindelse ble veggene på soverommet revet helt inn til reisverket. Kjøper oppdaget da en gammel vannskade i en av ytterveggene.

Kjøper kontaktet TT. AS for å undersøke forholdene og utarbeide rapport. Det hitsettes fra rapporten:

Det synes klart at tidligere eier/ eiere har en gang foretatt en delvis utbedring av råteskaden hvor deler av bindingsverk og utvendig panel/kledning er skiftet. Årsak til skaden er feilkonstruksjon ved yttervegg.

...

Som følge av registrert feil utførsel på yttervegg på byggets bakside så ble der tatt en kontroll av gavlvegg mot nord.

Det viser seg at konstruksjonen er den samme som på bakvegg og at der her også er skjult fukt/råteskade på kledning og bakenforliggende panel. Om fukt/råteskaden har forplantet seg inn i bindingsverk kan ikke sies/ er ikke avdekket.

...

Mest sannsynlig så har alle yttervegger samme konstruksjonsfeil hvor kledning er montert tett mot tjæreapp og bakenforliggende panel uten lufting. Der er stor fare for at der også er skjulte fuktskader på disse veggene. Vil ikke bli avdekket før en river utvendig kledning.

Kostnaden til utbedring av råteskade i yttervegg på baksiden ble beregnet til kr 95 000 inkl. mva.

Kostnaden til utbedring av råteskade på øvre deler av gavlvegg mot nord ble beregnet til kr 128 000 inkl. mva.

2. Konstruksjonsfeil ved drager i stue

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

Stuen er i de senere år utbygget og fremstår som stor og romslig.

Selger hadde krysset av for "ja" på spørsmål om det var "innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår"? I tillegg hadde selger gitt følgende kommentar:

Påbygg i 1981

Utover dette ble det ikke gitt opplysninger om bærende konstruksjoner i stue/etasjeskille av betydning for saken.

Under sin befaring etter overtakelsen undersøkte takstmannen også drageren i stue, som beskrev sine funn i rapporten:

Bæredrager i himling stue som bærer bjelkelag/ etasjeskiller for 2 etg. har en tydelig synbar nedbøyning på midten. Nedbøyningen målt til 24-25mm på det meste. Årsak til oppstått nedbøyning er at bæredrager er for svak og er feilkonstruert. Bæredrager på 4,5m lengde og med 3,5m lengde mellom opplegg fra vegg og til bæresøyle/ espalje består av 5 stk 2"x4" som er montert sammen liggende oppå hverandre og stiftet sammen. (hjemmelaget)

Kostnaden til utbedring av bæredrageren i himlingen ble beregnet til kr 28 000 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det ikke var påregnelig med vesentlige feil med konstruksjonen innvendig i yttervegger. Opplysningene om indikasjon på noe fukt og tilstandsgrad omtalt i rapporten, ga ikke grunnlag for risikooverføring til kjøperen i dette tilfellet. Drageren i taket på stua var ikke av bagatellmessig art. Det gjaldt en sentral bærende konstruksjon og et sammenbrudd ville få store konsekvenser for konstruksjonen for øvrig. I tillegg utgjorde det en sikkerhetsrisiko for personer. Det forelå dermed etter kjøpers syn en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det er fremsatt krav om prisavslag på samlet kr 251 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det er gitt opplysninger i salgsdokumentene som, sett i sammenheng, ga en tydelig indikasjon på risikoen for fukt- og råteskader ved boligen. Boligen var 67 år gammel, og det var derfor ikke upåregnelig med slike skader som var beskrevet. Det var ikke dokumentert at drageren i stue var svak eller feilkonstruert sett hen til de eventuelle byggetekniske krav som forelå ved oppføring i 1950. Det forelå dermed ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, da det etter overtakelse er avdekket at det er fukt- og råteskader i to ytterveggkonstruksjoner. Det anføres også at det er en konstruksjonsfeil ved drageren i stuen. Nemnda bemerker at det beror på en samlet helhetsvurdering hvorvidt det foreligger en vesentlig mangel etter bestemmelsen. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element. I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre skadene over 19 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative element er følgelig oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative element, viser nemnda til at boligen er oppført i 1950. Som det også fremgår av boligsalgsrapporten, som var utarbeidet i forbindelse med salget, er boligen oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. I taksten heter det videre at dagens *"forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard"*. Nemnda forstår reklamasjonsrapporten slik at det er lagt til grunn at fuktskadene i konstruksjonen skyldes konstruksjonsfeil. Slik saken er opplyst, kan nemnda imidlertid ikke se at boligen er bygget i strid med de forskriftskrav eller den byggeskikk som gjaldt for kledning og lufting da boligen ble oppført, jf. bl.a. byggeforskriftene av 1949. I boligsalgsrapporten var det for øvrig gitt flere risikoopplysninger om ytterveggene og utvendige overflater. Begge punktene var gitt tilstandsgrad 2. Videre var det ved salget opplyst at det måtte påregnes renovering av boligen.

Når det gjelder drageren, legger nemnda til grunn at det er svikt i denne slik det fremgår av reklamasjonsrapporten. Slik saken er opplyst, finner nemnda imidlertid ikke å kunne legge til grunn at drageren er feilkonstruert i forhold til de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet eller at den for øvrig er oppført i strid med datidens byggeskikk. Nemnda finner det heller ikke sannsynliggjort at forholdet utgjør en sikkerhetsrisiko, og det vises i denne forbindelse til at det blant annet ikke er dokumentert noen negativ utvikling i konstruksjonen i nyere tid.

Etter en samlet helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Nemnda har i vurderingen lagt særlig vekt på boligens alder samt at nemnda ikke finner det sannsynliggjort at boligen er oppført i strid med de forskrifter eller den byggeskikk som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).