

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-739

17.10.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Flere forhold – stokkmaur – risikoopplysninger – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Sør-Fron kommune oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill., og overtatt av kjøper den 10.5.14. Ved salget ble det bl.a. opplyst at det var registrert fukt i yttervegger, og at modernisering av kjeller og grunnmur måtte påregnes. Flere bygningsdeler ble gitt tilstandsgrad (TG) 2, og drenering og fundamenter ble gitt TG 3. Etter overtakelsen oppdaget kjøper bl.a. stokkmaur, fukt i konstruksjonen og avvik ved grunnmur. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger om forholdene, og at avviket uansett var så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet viste til at selger var ukjent med forholdene, og at det samlede opplysningsbildet tilsa at de avdekkede skadene ikke kunne anses upåregnelige. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på kr 412 270.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. som en følge av stokkmaur, fukt og feil ved grunnmur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig oppført i 1969. Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Boligen er opprinnelig oppført i laftet tømmer med hyttepreg. Oppført i 1969, tilbygd inngangsparti/bad/vaskerom i isolert bindingsverk i 1984 og tilbygg stue fra 1994 oppført i isolert bindingsverk. Boligen er oppført over en etasje med kjeller under hele huset.

Fra opplysninger i boligsalgsrapporten hitsettes:

Det er registrert noe fukt i yttervegger samt gulv mot yttervegger i kjeller. Modernisering av kjeller og grunnmur må påregnes. Utvendig graving og drenering rundt huset med bortledning av overvann og vann bør prioriteres i første rekke.

...

Kjeller har fått tilstandsgrad 2-3 på grunn av registrering av fuktighet i både yttervegger og gulv på grunn mot yttervegger, her må omfattende renoveringsarbeid påregnes, graving og drenering utvendig bør prioriteres i første rekke da forholdet kan føre til alvorlige konsekvenser. Utfordringen er at betongfundamenter trekker fuktighet fra grunn og opp i grunnmur i kjeller, samt innover på gulv fra yttervegger. Det er derfor tatt hensyn til dette ved ansettelse av markedsverdien.

...

Grunn og fundamenter (...) TG3

Antatt plasstøpte porøse fundamenter uten fuktsikring mot grunn. Sprekk og mindre setningsskader i fundamenter i både hovedhus og i tilbygg.

...

Drenering (...) TG3

Drenering av ukjent alder og type. Drenering antatt fra byggeår.

Normal tid før utskiftning av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

...

Veggkonstruksjon og utvendige fasader (...) TG:1

Yttervegger av noe varierende alder og konstruksjonen. Normalt godt vedlikehold av yttervegger

...

Takkonstruksjon (...) TG:2

Saltak takkonstruksjon av noe varierende type og konstruksjon.

Noe gjenstående arbeid med vindskier, forkantbord og takrenner.

...

Taktekking (...) TG:2

Taket er utvendig tekket med shingel fra antatt byggeår for tilbygging.

Noe sprekker og blemmer i takshingel.

Utskiftning bør påregnes innen rimelig tid.

Normal tid før utskiftning av bordtak/treshingel er 10-20 år.

...

Fuktighet i gulv mot yttervegger på soverom og trapperom. Omfattende utbedringer må påregnes i kjeller etasje. (...) TG:3

...

Overflater på innvendige vegger (...) TG:2

Kjellervegger i Leca og siporeksmur. Sprekker og fuktighet i yttervegger. Noe panel og platekledning på innvendige delevegger i kjeller.

Omfattende utbedringer må påregnes i kjelleretasje.

I takstmannens beregning av teknisk verdi av eiendommens bygninger ble det gjort et fradrag på kr 1 371 500 for elde og slitasje av estimert nybyggkostnad på kr 3 680 000. Dette utgjorde forholdsmessig ca. 37 %.

Ifølge selgers egenerklæringsskjema hadde selger eid og bebodd boligen siden 2001. På spørsmål om kjennskap til fukt i boligen hadde selger svart "*ja*", og bemerket "*I kjeller som forevist takstmann*". På spørsmål om kjennskap til setningsskader hadde selger svart "*ja*", og bemerket "*men ikke mye mens vi har eid*".

Boligen ble i mars 2014 solgt "som den er" til kr 1 900 000. Overtakelsen ble først satt til den 22.3.14. Det ble imidlertid senere avtalt at selger skulle leie boligen i ytterligere 2 måneder etter den fastsatte overtakelsesdatoen. Da kjøper den 10.5.14 overtok boligen oppdaget de det som viste seg å være stokkmaur.

Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring som engasjerte skadeinspektør F. Fra hans rapport datert 21.5.14 fremgikk det bl.a. at:

Stokkmaur på vandring fra hovedtue som ønsker å etablere en satellitt tue. Lite ventilerte krypkjellere med brask kan føre til at treverk nær bakkenivå får fuktskade. Dette gjør det lett for stokkmauren å angripe og i kjellerisolasjon ved varme fra rør er også et egnet område.

...

Omfang:

Det er synlig enkelte maur inne i del av krypkjeller opplyses det på takstdag. Bilder av dette er framvist. På takstdag var ingen synlig inne. Man ser derimot aktivitet i isolasjon som er stappet inn i ventil til krypkjeller. (ca 10 stk)

Denne skade har utviklet seg i tidligere eier sin forsikring.

Tiltak ble etter dette utført, og kostnadene ble dekket av selger. Større omfang ble imidlertid avdekket, og tømmer F. ble engasjert. I hans rapport datert 16.1.15 fremgikk det bl.a. at:

Ved befarings var alt revet innvendig i tilbygget slik at det var bare taktro vindsperre og bindingsverk/sperrer som var synlig. Kjøper oppdaget at det var maur (Stokkmaur) i huset rett etter innflytting og fikk lokalisert, denne, men det var for sent å sprøyte.

...

Skader/mangler:

1. Taktro på tilbygget er brannskadet, dvs at det er røyklukt i rommet nå pga at det er sot/brannrester i himling på tilbygget
2. Lufting på tilbygget er bare 2-2,5 cm, kravet er 5 cm
3. Skader i gulv/vegg etter stokkmaur, reir i gulv/vegg funnet, dette var fjernet ved befarings.

Konklusjon:

Stubbloft og gulv i tilbygg må rives og tilbakeføres, veggkledning og isolasjon og dampsperrer må byttes og himling i tilbygget samt isolasjon, dette pga maurangrepet, og det må sprøytes til våren.

Det må vurderes å rive yttertaket pga lukt, men det vil bli billigere å sannere lukten så jeg velger det alternativet.

Det må monteres min 50mm lufting ved gjenoppbyggingen, dvs at det må fores på uk sperrer.

Tømmer F. vurderte utbedringskostnadene til kr 340 578 inkl. mva.

Selskapet engasjerte deretter takstmann B. for en ny vurdering av forholdene. Fra hans rapport av 26.3.15 hitsettes:

A. Lekkasje i yttertak i overgang mellom ny og gammel del.

Oppbygging av is i gradrenna har over tid (flere år) ført til at smeltevann blir presset inn i mellom pappshingel og taktro.

Hvordan skaden ble oppdaget:

Skaden ble oppdaget i forbindelse med at ny eier demonterte et plassbygd garderoberom, skapet var bygd takhøyt.

Årsak:

Varierende utetemperaturer og mangelfull ventilering av takkonstruksjonen fører til at varmluft presse opp mot undertaket, dette fører til snøsmelting. Smeltevannet fryser og det bygger seg opp is i gradrenna. Som vedlagt foto viser ligger det et tykt islag i gradrenna.

Forslag til tiltak:

01. Følgeskaden:

Rive himling, skifte ut våt isolasjon.

Legge ny fuktsperrer og ny himling av samme elier vesentlig samme type som skadet.

Legge på nye taklister.

02. Lufting av taket.

For å hindre isdannelse må det etableres en bedre lufting av tak på tilbygget.

Innvendige sperrer lektes ned med 2 cm for å få plass til samme mengde isolasjon som opprinnelig. På sperrene opp mot taktro legges det lekter på 5 cm, på lektene monteres det plater. Her kan det benyttes 6 mm huntonitt. Dette vil gi en luftespaite på 5 cm. Det er også viktig at det ikke slippes varm luft inn på loftet i fra tilbygget.

...

Sum skade eks. mva. 31 850,-

...

Problemstilling;

B. Kondens i takkonstruksjon på motsatt takflate.

Hvordan skaden ble oppdaget:

Skaden ble oppdaget i forbindelse riving av himling på badet.

Årsak:

Mangelfull ventilering av takkonstruksjonen fører til at varmluft presses opp mot undertaket. Pga. av manglende ventilering danner det seg kondens på undertaket. Kondensen hadde ført til svertesopp på deler av undertaket.

Forslag til tiltak:

03. Følgeskaden:

Rive himling.

Legge ny fuktsperre og ny himling av samme eller vesentlig samme type som skadet.

Legge på nye taklister.

04. Lufting av taket.

For å hindre kondens må det etableres en bedre lufting av tak på tilbygget.

Innvendige sperrer lektes ned med 2 cm for å få plass til samme mengde isolasjon som opprinnelig.

På sperrene opp mot taktro legges det lekter på 5 cm, på lektene monteres det plater.

Her kan det benyttes 6 mm huntonitt. Dette vil gi en luftespalte på 5 cm.

Sum skade eks. mva. 24 730,-

...

C. Fukt i himling på bad.

Årsak:

Pga. av fukt fra normalt bruk av badet hadde platene i himlingen fått synlige fuktskader.

Forslag til tiltak:

01. Himling.

Rive av taklister, rive ned skadet himling.

Legge ny himling av samme eller vesentlig samme type som skadet.

Legge på nye taklister.

Sum skade eks. mva 12 370,-

...

D. Maur i bygningen.

I følge Iversen ble det kort tid etter at han overtok huset oppdaget maur inne i huset.

Ut i fra tilsendt dokumentasjon meldte tidligere eier fra om dette til sitt forsikringsselskap.

Kjøper engasjerte deretter Anticimex, som i rapport av 24.6.15 oppga:

Anticimex ble kontaktet av kunde etter at det i forbindelse med renovering av bad er funnet aktivitet av stokkmaur.

...

Det ble utført befarings og konstatert aktivitet langs vegg oppe ved tak som er åpent og videre opp i konstruksjon. Det kan ikke ses om det er tue i boligen, da dette krever at det åpnes ytterligere. Det kan ses at det er kondens og delvis råteskade på takstoler og undertak.

...

Skadeårsak er at trevirke over tid er fuktet ned og dette har resultert i gode forhold for stokkmaur. Skadeomfang er ukjent, da det ikke kan dannes et fullt skadebilde ut fra det som er åpnet. Det kan ikke utelukkes lokale skader som ikke syntes. Papp på utvendig tak er gammel og i relativ dårlig forfatning og det kan ikke utelukkes at det er lekkasjeskade.

...

Det ble ved befarings foretatt behandling med k-othrine sprøytemiddel for maur for å begrense aktivitet. Det anbefales at det åpnes ytterligere for avdekking av eventuell skade. Bolig trenger ny takteking.

Takstmann B. ble på nytt engasjert til å vurdere forholdene. Fra hans rapport av 16.7.15 hitsettes:

Nytt tak på vinkelbygg og 10m² med vegg som er revet for å finne gangene til stokkmaurene se beregninger nr 1. Videre så må det rives mere for å finne bole til stokkmaurene og dette må da repareres se beregninger nr 2, utregningene nr 2 er noe usiklere da det er uvist hvor mye som må rives for å bli kvitt stokkmauren.

Jeg har kun vurdert kostnadene på den delen som allerede er under ombygging og her har jeg kun beregnet hva kostnadene er for de bygningsdelene som tidligere er beregnet Fra B, her er det ikke medregnet noe oppgradering eller andre vegger som er under resturering.

Det er også medregnet oppretting av mur som hadde seget ut slik at soveromsgulv og vegg ved skap hadde fått en svank.

Videre kan jeg bekrefte at stokkmauren fremdeles er i boligen, slik at her må det gjøres tiltak.

Utbedringskostnadene ble av takstmann B. estimert til kr 155 781.

Det ble også innhentet prisestimat fra entreprenør EM. for oppføring av ny mur, på kr 40-50 000 inkl. mva. Det ble videre innhentet prisoverslag fra F. Bygg AS på kr 358 056 inkl. mva. for bytte av tak.

Ifølge kjøper fordelte de totale utbedringskostnadene seg på følgende poster:

Utskiftning av tverrgående mur – kr 17 000

Utskiftning av langsgående mur – kr 62 500

Utskiftning av tak – kr 332 770

Totalt kr 412 270

Ifølge selskapet var selger ukjent med de påreklamerte forhold.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger har gitt mangelfulle opplysninger om forholdene ved salget, og at avviket uansett var så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremmet krav om prisavslag/erstatning på totalt kr 412 270, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14.

Selskapet har avvist kjøpers krav. Det ble vist til at selger var ukjent med de påreklamerte forhold, jf. avhl. § 3-7. Sett hen til opplysningene som ble gitt ved salget, forelå det ikke grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kravet var uansett bortfalt som følge av passivitet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen foreligger en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette. Det er fremlagt begrenset med opplysninger som entydig trekker i retning av at selger i denne saken skal ha holdt tilbake opplysninger om stokkmaurene, fukten i konstruksjonen og avviket for grunnmuren. Selger har opplyst at det ikke har blitt utført arbeider på de aktuelle bygningsdelene i selgers eiertid, og at han heller ikke var kjent med maur i boligen. Nemnda baserer seg utelukkende på dokumentene i saken, og kan vanskelig gå nærmere i inn konkrete troverdighetsvurderinger knyttet til selgers kunnskap om de påreklamerte forhold. Nemnda kan således ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene i dette tilfellet ligger betydelig over dette.

Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Sekretariatet har i sin vurdering av det kvalitative elementet bl.a. uttalt følgende:

Sekretariatet vil i den anledning vise til opplysningene som ble gitt i boligsalgsrapporten knyttet til de aktuelle bygningsdelene. Det er bl.a. fremhevet under takstmannens konklusjon i boligsalgsrapporten at det er funnet fukt i yttervegger og gulv i kjeller, og at omfattende renoveringsarbeider må påregnes da forholdet kan medføre "alvorlige konsekvenser". Taket ble vurdert til tilstandsgrad 2. Det ble videre opplyst at shingeltaket har "sprekker og blemmer", og at en utskiftning må påregnes innen rimelig tid. Hensett til alder og antatt levetid på shingeltak, må en total utskiftning og ev. skjulte følgeskader anses forventbart. Det vises for øvrig til FinKN-2014- 236.

...

Hva angår grunnmurene ble det i boligsalgsrapporten opplyst om "sprekk og mindre setningsskader i fundamenter både i hovedhus og tilbygg". Bygningsdelen ble vurdert til tilstandsgrad 3, som indikerer "kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)". Større arbeider måtte følge påregnes.

For alle forhold var verken det faktiske skadeomfanget eller nødvendige tiltak avklart. Da kjøper ikke gjorde nærmere undersøkelser eller tok forbehold om tilstanden før kjøp, taler dette for at de selv må bære risikoen for at skadeomfanget er mer omfattende enn de hadde antatt. Se til sml. Rt. 2002 s. 1425, FinKN-2017-589, FinKN-2016-447, FinKN-2014-236, FinKN-2013-464, FinKN-2013-597, og FKN-2010-284.

Det vises endelig til at det i boligsalgsrapporten ble gjort et betydelig fradrag i teknisk verdi. Dette er ikke avgjørende alene, men et moment som sammen med det ovennevnte underbygger at utbedringsarbeider måtte forventes. Se tilsvarende i FinKN-2012-460, FinKN-2013-061 og FinKN-2013-128.

Etter en helhetlig vurdering av alle forhold, kan vi ikke se at avviket er så markant upåregnelig at bestemmelsens kvalitative side er oppfylt.

Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre dette. På den ene side er utbedringskostnadene i saken utvilsomt meget høye. På den annen siden ble det gitt adskillige risikoopplysninger i boligsalgsrapporten. Grunnmur og drenering er gitt TG 3, og det er opplyst om sprekker i grunnmur. Det var også påregnelig med kostnader til vedlikehold av taket. Taket hadde på avtaletiden passert henholdsvis 46 og 31 år, og taket og takkonstruksjonen ble vurdert til TG 2. Samlet sett er det tale om en eldre eiendom som ble markedsført med et omfattende oppussingsbehov. Nemnda finner at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt, og det foreligger heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).