

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-177

6.3.2019

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – feil ved tak – museskader – etasjeskille – maur – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Lier kommune fra 1955 med påbygg fra 80-tallet ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.6.16. Selger opplyste ved salget bl.a. om noe mus om høsten, og i tilstandsrapporten ble det opplyst om noe fuktmerker på undertak (TG 2). I forbindelse med oppussingsarbeider etter overtakelsen ble det bl.a. avdekket skader etter mus, konstruksjonsfeil ved tak og etasjeskille, råteskader, manglende vindsperre, og maur. Begge parter engasjerte fagkyndige som var uenige om skadeomfanget og nødvendige kostnader. Kjøper anførte at skadene var så store og upåregnelige at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet bestred ansvar, og viste til at opplysningene som ble gitt ved salget sett opp mot rimeligste utbedringsmetode tilsa at avviket ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på totalt kr 926 288.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1955.

I tilstandsrapporten under punktet "*Konklusjon tilstand*" het det bl.a. at:

Boligen har noe normal standard, den et påbygget på 1980-tallet. Innvendig i boligrom er normalt godt vedlikeholdt, men kostnader til bruks/alderslitasje må påregnes. Kjeller er uferdig denne bør ferdigstilles. Det bør påregnes å skifte drenering rundt grunnmur, samt at mur og søyler under terrasse er dårlig og bør utbedres. Taktekke er aldrende og bør påregnes skiftet inne rimelig tid Bad i 2. etg bør rehabiliteres.

Under punktet "*vinduer og dører*" ble tilstandsgraden satt til TG 2, og det ble bemerkt:

Forventet normal slitasjemessig tilstand. Det ble ikke observert synlige vesentlige skader utover den normale slitasjegraden. Grunnet alder/garanti på isolerglass (5 år) settes TG.2 for glass. Eier opplyser at enkelte glass er punktert. Disse bør skiftes.

Takkonstruksjonen- og tekkingen ble også vurdert til TG 2, og det ble i tillegg bemerkt:

Saltak med lett undertak. Takkonstruksjonen fra 1980 er bygget over original konstruksjon fra byggeår.

Noe fuktmerker i undertak og sperrer ved gjennomføringer etc. Det er ikke brukt vindsperre på isolasjon som ligger i takkonstruksjon. Dette medfører noe mindre lufting enn anbefalt. Dette bør vurderes å utbedre ventilering ved en takomlegging.

...

Saltak tekker med lakkerte stålplater. Normalt tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30-50 år.

På grunn av alder bør omlegging av taktekke påregnes innen rimelig tid. Noe avflassing av stålplater.

Kjøkkenet ble videre vurdert til TG 2, og det ble kommentert:

Det er ikke indikert fukt på gulv, vegg eller benkeplate. På grunn av alder/tilstand bør det påregnes ny innredning.

Garasjen ble også gitt TG 2. Takstmannen viste til bruks- og aldersslitasje, og at det kom vann fra fjell i bakvegg.

I takstmannens verdiberegning ble det gjort et fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider på 1,5 mill., som tilsvarte i underkant av 40 % av boligens tekniske verdi.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at de hadde bodd i boligen siden 1970. På spørsmål om kjennskap til *"sopp, råteskader eller skadedyr"* svarte selger *"ja"* og bemerket:

NOE MUS PÅ HØSTEN

På spørsmål om kjennskap til *"utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje"* svarte selger *"ja"* og bemerket:

LITT VED PIPE

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.6.16. Boligen ble overtatt den 15.7.16.

I forbindelse med overflateoppussing og endring av planløsning oppdaget kjøper skader etter mus, konstruksjonsfeil ved tak og etasjeskille, råteskader, manglende vindsperre, og maur.

Kjøper engasjerte takstmann A. som befarte boligen og utarbeidet rapport. Fra hans rapport datert 27.6.17 hitsettes:

Stue syd.

Denne delen av bygget ble oppført i ca. 1980/-81. Denne delen har som resten av bygget, blitt oppført i vesentlig grad med skurlast antatt fra egen skog. Trelasten som er benyttet er lite trolig justert trevirke. Eier har åpnet konstruksjoner for å gjøre om på romprogrammet samt fornye overflater, og har således fått sett inn i konstruksjoner. I etasjeskiller mellom 1. og 2.etg., er det klare indikasjoner på mus. Muselik, avføring og diverse er tilstede, og det er lagt plast i himlingen mellom to varme rom. Det skal det ikke være.

...

Yttertaket og takets oppbygging.

Taket som sådan er kontrollert visuelt, ved å se inn i raftet, se på isolasjonen og mulig ventilering på loftene, samt sjekke mot mønet fra innsiden av loftet over hanebjelke over 2.etg. Jeg må nok fremholde at dette taket ikke er bygget ihht. hva en lærer ved en tømrerutdanning. Utførende har ikke hatt forstand på ventilering av tak. Det er tett med isolasjon mellom sperrene, og det er tett i mønet. Luften kan ikke slippe ut, og det samler/hoper seg opp varm luft i takkonstruksjonen.

...

Soverom/tidl. kjøkken Nordøst 2.etg.

Dette er rom som rekvirent har startet en rehabilitering av, og har i den anledning startet med avriving av overflater, dvs, plater på vegg. Da kommer råte tilsyne. (...) Konsekvens av ikke luftet tak, er fritt vann, som påvirker trekonstruksjoner og trematerialer.

...

Garasjen.

Det er maur i garasjen. Stor maur. Trolig stokkmaur, men hvilken type av de tre artene er ikke mulig for undertegnede å avgjøre. Grunnmur er bygget opp av isolasjonsblokk av polyuretan som elementblokk, som da armeres og støpes med betong i midten. Mauren holder til mellom betongen og isolasjonsmaterialet.

...

Dette gjelder funnet videre råte i konstruksjoner yttervegger i 2.etg. dernest lite godt utført isolasjonsarbeide, manglende eller bruk av pressenning som diffusjonssperre, muselik, musereir, avføring og kadavre, bier og honningproduksjon. (Se etterfølgende bilder). All isolasjonen på disse punkter er tatt ut og kastet grunnet lukt.

...

Sum skade bygning, inkl. riv og rydd: 407 800 eks. mva.

Selskapet engasjerte takstmann V. for en gjennomgang av forholdene. Det vises til utdrag fra hans rapport datert 21.7.17:

MUS

Det er avdekket omfattende skader etter mus i etasjeskiller mellom boligens 1. og 2. etasje. Det er montert dampspærre i himling, mot soverom i 2.etg. Dampspærre mellom to oppvarmede rom utgjør ingen risiko for skader.

...

Det er betydelige skader etter mus i isolasjon i himling i stue. Det registreres ekskrementer, kadaver og lukt i isolasjonen. Stuen utgjør tilbygget del fra ca 1980. Areal på skadet himling måles til 33,5 m2.

...

Det er ikke krav til musetetting i gjeldende forskrift.

...

Overnevnte kan utbedres for kr 47219,- inkl. mva.

...

LUFTING

Taket er bygget som saltakkkonstruksjon med lett undertak og tekking med stålplater. Det er kaldt knekott mot vest, samt kaldt loft over innredet rom i 2. etg. Det registreres betydelige fuktmerker på taksperrer ved gjennomføring for pipe.

...

Luftgjennomstrømningen er begrenset, men det kan ikke registreres betydelige fuktmerker eller liknende på trekonstruksjoner som tilsier at kondensering er et vesentlig problem.

...

Utbedring av forholdene er ikke påkrevet.

...

Dersom det er ønskelig å øke luftsirkulasjonen i konstruksjonen kan det etableres luker i knekotten og kaldt loft. Videre kan isolasjonen som ligger inn mot undertak på loft og langs raft tilpasses slik at luftsirkulasjon oppnås.

...

Overnevnte kan utbedres for kr 21625,- inkl mva.

Takstmann B. har kalkulert total omlegging til ca kr 300000.- Inkl mva. Undertegnede har sammenfallende vurdering av kostnader.

....

RÅTE

Avdekkede råteskader i opprinnelig veggkonstruksjon er forårsaket av kondens bak plassbygget innredning. Det er ingen fukt i konstruksjonen og skaden antas å være gammel. Utbedring av forholdet er ikke påkrevet, men det anbefales å fjerne råteskadet trevirke. Råteskader i bindingsverk under vindu er av begrenset karakter. Det er ikke behov for å skifte ut stolpen. Utbedring av forholdene er ikke umiddelbart påkrevet. Det anbefales å fjerne råteskadet trevirke og etablere tilfredsstillende tetting ved intervallmessig utskiftning av gammelt vindu.

Sum inkl. mva kr 9125

....

VINDSPERRE

Det mangler vindsperre på yttervegg i gang. Konsekvens av forholdet er svekket lufttetthet i konstruksjonen. Utførelsen er ikke ihht gjeldende forskrift. Det kan ikke registreres skader. Utbedring er ikke umiddelbart påkrevet.

...

Overnevnte kan utbedres for kr 2125.- inkl mva.

...

MAUR

Skaden i EPS kan utbedres med bygningsskum når mauren er bekjempet. Utbedring krever følgende tiltak:

Bekjempe maur med sprøytemiddel Erstatte uthulet EPS med bygningsskum

Overnevnte kan utbedres for kr 7563.- inkl mva.

...

Total sum inkl mva: kr 93 657

Kjøper engasjerte etter dette takstmann B. for en ny vurdering av forholdene. Fra hans rapport datert 11.9.17 hitsettes:

Punkt 1 Yttertaket som er i dag ble bygget i 1980 ved at det ble bygget nytt yttertak over gammel del, og nytt yttertak over tilbygget del fra 1980. Yttertaket er bygget med sperrer og isolasjon. Det er 8" sperrer og 8" isolasjon, ingen luftespalter for utlufting. Yttertaket er tekket med stålplater lagt på lekter. Denne måten er en feilkonstruksjon å bygge yttertaket på da yttertaket skal være luftet selv i 1980. Dette burde vært gjort med nedteking av 44x48 lekter på undersiden av sperrene, trukket isolasjon ned og bygget en luftespalte over isolasjonen under undertak. Nevnte undertak er i dette tilfelle bygget og brukt presenning som går heitrukket over mønet. Dette gir den effekt at det ikke kommer noe luft ut ved mønet, og varm luft blir stående og trykke i konstruksjonen og opp mot yttertaket. Dette gir igjen den følge at da snøen tiner på yttertak og fryser ved gesimser. For utbedring av skaden på taket bør det sammen med utskifting av taktekke, som er varslet nødvendig i tilstandsrapport foretas riving av presenning yttertaket og bygging av ny lufting, ny isolasjon, nytt undertak og papp, sløyfer og lekter. Fornyelse av stålplater er ikke medregnet da dette er varslet i takstrappport. Nødvendige gesimser, vindskier, istekter, forbord må bygges.

...

Punkt 2 Det er påvist omfattende angrep av mus og dokumentert i begge tidligere rapporter. Deler av veggene og himlingene var ved befaring, av undertegnede, igjenkledd da eier hadde gått videre i reparasjonen, men uttalelser om mus og mengder kan dokumenteres i begge rapporter. Det var i 1980 krav til musebånd i forbindelse med konstruksjonen. Dette var ikke et krav i 1955. Ved befaringen er det gjort en oppmåling og anslått at veggareal på 80m², gulvareal på 80m² er mer eller mindre berørt av mus og disse skadene må utbedres. Disse skadene utbedres ved åpning av platevegger eller platehimlinger for ut skifting av isolasjon og montering av nye plater. Overflatebehandling er ikke medregnet i denne rapport da ny eier selv hadde igangsatt utbedring og oppussing av boligen før innflytting. Det var også varslet overflateskader og normal slitasje i tilstandsrapporten.

...

Punkt 3 En kan ved befaring, og i begge tidligere takstrappporter, konstatere at det er div. råteskader i bindingsverk, stolper ved flere vinduer. Vinduene er montert i 1980, og montert på en noe utradisjonell måte slik at fuktighet har kunnet trenge inn ved vinduer og skade underliggende bindingsverk. For utbedring av skadene her må det sammen med at veggene er åpnet foretas ut skifting av råde i deler av bindingsverk, stolper. Det er tidligere medregnet platekledning under punkt 2. Når det gjelder vinduene er disse ikke beregnet fornyet da disse er montert i 1980, og har således allerede ved overdragelsen en brukstid på 36 år.

...

Punkt 4 Det er montert en teglvegg uten vindtefting og dette må utbedres. Det må ller forsøkes å montere en vindtetting bak bindingsverk ved delvis åpning og før en monterer ny platekledning innvendig foreta en montering av forsvarlig plastfolie på ytterveggsdelen. Bruk av presenning er ikke å anbefale.

...

Punkt 5 Dette er samme forhold som beskrevet under punkt 3 ved bl.a. vinduer og noe råte i bindingsverk ved den gamle kjøkkeninnredningen. Den gamle kjøkkeninnredningen er ikke medregnet da denne skulle rives, og veggen er tidligere medregnet åpnet for utskifting av isolasjon, slik at det her gjenstår utbedring av råtedelen i bindingsverk. Råte utskiftes ved fjerning av råteskadet treverk.

...

Punkt 6 I forbindelse mcd garasjen er det oppdaget stokkmaur i deler av garasjeveggene. Veggene er utført med en form for isoporelementer som er istøpt betong i midten. Dette gir en isolerende effekt og det er her det ble konstatert betydelige mengder stokkmaur. Tiltak som er utført ved befarng var at et skadedyrslrma har foretatt sprøyting av området for å drepe stokkmaurangrepet.

...

Sum skade eks. mva.: kr 302 800,-

Selger har i kommentar til selskapet opplyst at de ikke var kjent med skadene som nå er avdekket og at tidligere arbeider på de aktuelle bygningsdelene ble utført av fagfolk.

Sekretariatet vurderte saken i brev av 6.4.18.

Etter påbegynt rehabilitering ble det oppdaget større problemer med taket enn først antatt. Takstmann B. utarbeidet ny rapport datert 17.4.18, hvor nødvendige kostnader ble angitt til kr 466 250 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det ikke ble gitt opplysninger ved salget som indikerte de skadene som nå var avdekket, og at utbedringskostnadene dermed var så store og upåregnelige at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 926 288, jf. avhl. §§ 4-12 annet ledd og 4-14. Dette inkluderte kostnader til utbedring, juridisk bistand og taksering.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble vist til at flere av de påberopte forholdene ble opplyst om og var synlige, og de utgjorde dermed ikke mangler i rettslig forstand, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. I alle tilfeller måtte takstmann V. sine rapporter legges til grunn. Avviket var da verken kvalitativt eller kvantitativt tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved 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. 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.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt i saken. Når det gjelder det kvalitative elementet, tar nemnda utgangspunkt i at det dominerende mangelsforholdet er takkonstruksjonen. I lys av takstmann B. sine siste rapporter er kostnadene forbundet med utbedring av taket estimert til kr 466 250. Nemnda oppfatter videre at det er uenighet mellom takstmann B. og takstmann V. om hvorvidt takkonstruksjonen opprinnelig ble utarbeidet i tråd med datidens forskrifter og kvalitetsnormer. Ettersom nemndas saksbehandling i hovedsak er skriftlig, er det noe vanskelig for nemnda å gå dypt inn i denne uenigheten. For nemnda er det likevel et sentralt moment at takkonstruksjonen samlet sett ble vurdert til TG 2, og at en rekke negative forhold ved takket ble angitt i tilstandsrapporten. Videre viser nemnda til at det ble gjort et fradrag på hele kr 1,5 mill. for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider. Dette tilsvarte i underkant av 40 % av boligens tekniske verdi. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at det ikke kan anses å foreligge noe åpenbart misforhold mellom eiendommens tilstand og det kjøperen kunne regne med å få. Det kvalitative elementet kan ikke anses oppfylt i lys av de risikoopplysninger som ble gitt om taket, og de øvrige mangelsforhold er etter nemndas syn ikke av en slik art eller omfang at de fører til en annen konklusjon.

Det foreligger etter dette ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).