

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-180

6.3.2019

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – støttemur – terrasse – underdimensjonert bæring – fukt- og råteskader – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Et rekkehus i Oslo oppført i 1981 ble solgt "som den er" for kr 6,2 mill., og overtatt av kjøper 4.6.15. Etter kjøpet avdekket kjøper fukt-, sopp- og råteskader på kaldloftet, utilstrekkelig brannskille mot nabo, feil ved støttemur og platting, samt underdimensjonert bæring på loft. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet. Selskapet avviste ansvar og viste til at forholdene var påregnelige ut fra opplysninger gitt om boligen i forkant av salget, og at selger ikke hadde hatt kjennskap til de påreklamerte forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangler, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Samlede utbedringskostnader kr 383 900.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Følgende forhold er anført som mangler:

1. Fukt-, sopp- og råteskader på kaldloft
2. Utilstrekkelig brannskille mot nabo
3. Støttemur
4. Platting foran stue
5. Underdimensjonert bæring på loft

Boligen er et rekkehus i Oslo oppført i 1981. I salgsprospektet ble boligen beskrevet som "*meget velholdt*" og "*attraktiv*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.3.15, og overtatt av kjøper 4.6.15.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen en rekke feil ved boligen, og forholdene omhandles i det følgende hver for seg.

1. Fukt-, sopp- og råteskader på kaldloft.

I salgsopgaven var det under "*utvendige moderniseringsarbeider*" opplyst:

Fjernet mose fra tak i 2014

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein

...

Rekkehuset må påregnes normale vedlikeholdskostnader. Det er avtrekksvifte (skiftet desember 2014) på kaldloft for hele huset som styres fra kjøkkenvifte.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til "om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende". Det var også krysset av "nei" på spørsmål om selger kjente til "om det er/har vært utettheter i terrasse/ garasje/ tak/ fasade".

Ved overtakelsen avdekket kjøper fuktmerker på loftet. Kjøper inntok følgende i overtakelsesprotokollen:

Loft, vaske plater på loft.

Kontrollere fuktmerker på undertak loft/svarte merker etter lekkasje for over 30 år siden), sjekke at det ikke er sopp, eller fortsatt et problem.

Kjøper engasjerte Mycoteam til å foreta prøver av undertaket og gulvet. I rapport datert 11.3.16 ble det dokumentert moderate mengder kondens- og penselmuggsopper på undertak på kaldtloftet. Årsaken ble antatt å være en vannlekkasje, men det kunne ikke utelukkes kondensering.

Takstmann S. undersøkte også taket og utarbeidet rapport datert 13.6.16:

Vår kontroll bekreftet at undertaket har skjolder og fuktmerker samt bulinger etter fuktpåvirkning. Ved vår kontroll var det tørt rundt pipen. Det har vært lang tørkeperiode. Registrerte fuktskjolder fra mønet og nedover til plateskjøter og ved gjennomføringer til kanaler og pipe kan indikere at fukt har kommet inn her.

Det manglet undertakbeslag i gjennomføringer for kanaler og pipe. Man kan se taksteinen fra loftsiden. Langs mønet er det boret hull i undertaket for lufting, men det mangler papptetting over taknakk og ned under lekter. Det blåser frø ned gjennom hullene og ned på gulv og loftsluke.

...

Fukt og misfarging kan komme av både kondensering av fuktig inneluft på kalde flater i den kalde årstid og lekkasje utenfra. Spyling av taksteinen før salget kan med stor sannsynlighet ha medført at vann har trengt ned i gjennom utette gjennomføringer til pipe og avtrekkskanal, fra mønet og plateskjøter. Tilstrekkelig fukt, varme og materialer som muggsopp kan "spise" har medført vekst av muggsopp.

Videre fremgikk i tilleggsrapport fra takstmann S. datert 13.11.17:

Fuktmerkene rundt avtrekkskanalen og pipen i gjennomføring i taket og vannrenning langs pipestokken bekrefter at det ikke ble tilstrekkelig tett rundt gjennomføringer i taket for ca. 30 år siden. Det mangler undertakbeslag. Bilder i vår rapport viser utettheter rundt pipe- og kanalgjennomføring i taket og fuktskjolder i undertaket. Trykkspyling av taksteinene i 2014 er sannsynlig årsak til en del av de nyere fuktmerkene.

...

Kondensmerker i undertaket er ikke fra byggeåret. Da hadde det ikke vært tid nok til at varm fuktig inneluft hadde trengt ut i loftsrommet.

Vi antar at dette har sammenheng med for små luftespalter langs raft hvor fuktig varm inneluft har trengt opp i loftsrommet fra utett dampspærre og ikke blitt ventilert bort. Da taket er uisolert vil fuktig varm luft kjøles ned når det treffer kaldt undertak felle ut vanndråper på undertaket.

2. Utilstrekkelig brannskille mot nabo.

Takstmann S. avdekket brudd på brannskille mot nabo under sin befaring. Takstmann S. undersøkte brannskillet og utarbeidet rapport datert 13.6.16:

Gipsplater på skillevegg mot naboer er ført opp til undertaket, men det er åpninger mellom undertaket og veggplatene som kan medføre røyk og brannsmitte.

...

Omfang

Omfatter to skillevegger og raftet på 4 steder.

Tiltak

For de to skilleveggene på loftet tettes spalte mellom gipsplater og undertak. De minste sprekkene antas kan tettes med elastisk brannfugemasse. De større sprekkene antas kan tettes med brannskum.

List monteres litt fra undertaket for å få en fuge. For å få lufttetting og brannklassifisert plate av utstikkende del av undertaket mot naboer, kan f.eks. 15mm branngipsplater monteres oppunder utstikkende del av undertak og i luftespalter bredde i minst 1m ut fra skillevegger. Platene kan dekkes med panel.

3. Støttemur.

Etter den første vinteren avdekket kjøper at det raste ned stein fra støttemuren mot nabo og ned mot gangstien.

Takstmann S. undersøkte støttemuren og utarbeidet rapport datert 13.6.16:

En del steiner i støttemurer ligger løst og er lette og bevege. På gangveien er nedraste steiner fjernet. Mot nabo mot vest ligger nedraste steiner på bakken langs støttemuren. Mot nabo mot vest er en del av de nederste steinen store, med skrå overflater som gir liten stabilitet hvis man legger steiner tilbake.

...

Da steiner faller ned etter kald årstid kan telehiv være årsak. Murene er fra byggeåret, men det er ikke gitt opplysninger om at steiner raser ut fra murene. Antatt at svikt har pågått over lang tid.

Takstmann S. utarbeidet en tilleggsrapport datert 13.11.17:

Kostnaden til utbedring av støttemurer har blitt større enn tidligere kalkulert. Grunnet dårlig adkomst måtte graving, bortkjøring, oppbygging og tilbakefylling utføres manuelt, til dels i regnvær. På tomte var det liten lagringsplass og mye måtte fjernes. Telefarlige masser og store steiner måtte fjernes og erstattes med nye masser, som medførte mer tilkjørte masser enn antatt. Det ble håndtert ca. 12 tonn masser manuelt.

4. Platting foran stue.

I salgsoppgaven var det opplyst følgende:

En sydvendt skiferplatting med utgang fra stuen med sol fra ca kl 11 til 17 (...).

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Det er sydvendt markterrasse med skifer og direkte utgang fra stue.

Etter overtakelsen avdekket takstmann S. under befaring bom under flisene ved platting foran stuen. Fugene hadde løsnet og hadde store avvik i høyden. Det ble utarbeidet rapport datert 13.6.16:

Dårlig håndverksmessig utførelse har medført at hellene har løsnet. I den kalde årstid kan vann som ligger under hellene fryse til is og presse hellene opp fra underlaget. Mørtelen under heller skal dekke hele hellen for å hindre at vann blir liggende under.

...

Hellene er gamle, men med korrekt legging og fall i overflaten kan levetiden være meget lang. Ingen synbar overflateslitasje.

Takstmann S. utarbeidet en tilleggsrapport datert 13.11.17:

Vi tviler på at det er et profesjonelt firma som har utført arbeidene. Ved vår kontroll ble noen fliser og betonglaget der fjernet. Det viste seg at betonglaget kun er 1,5 cm tykt og er uarmert. Oppbyggingen under er ca. 30cm, mulig tykkere lag med isopor som delvis var gått i oppløsning. Det tynne sjiktet med betong gir ikke god nok understøttelse for fliser når underlaget er mykt. Plattingen er derfor ikke støpt og utførelsen er ikke i tråd med god byggeskikk. Skiferfliser har løsnet grunnet dårlig håndverksmessig utførelse. Leggemørtelen har sandholdig konsistens og er uten feste for skiferen. Fliser har ingen synbar overflateslitasje og er ikke nødvendig å skifte ut.

5. Underdimensjonert bæring på loft.

I salgsoppgaven var det opplyst følgende:

Lukeadkomst til loft med god lagringsplass

I verdi- og lånetakst ble det opplyst:

Fra gang i 2. etasje er det lukeadkomst til kaldt loft med god lagringsplass.

Etter overtakelsen ble det avdekket at loftet hadde begrenset lagringsplass og at det ikke kunne lagres mer enn 100 kg/kvm på deler av loftet. Dette oppdaget kjøper ved å lese i dokumenter i en perm som ble overlevert ved overtakelse. Det ble fremsatt reklamasjon den 14.11.17.

Takstmann S. utarbeidet en rapport datert 13.11.17:

Konstruksjonen må forsterkes. Det må foretas en statisk kontroll og beskrivelse av utførelsen.

De samlede utbedringskostnadene for forholdene ble av takstmann S. beregnet til kr 383 900.

Selger har forklart at de ikke har hatt kjennskap til fuktproblematikk. De har ikke vært kjent med utettheter ved taket i sin eiertid, og det var ikke foretatt arbeider på taket i løpet av de siste 10 årene. Selger opplevde en lekkasje kort tid etter at boligen var oppført. Dette resulterte i enkelte fuktmerker på undertaket. Selve utettheten ble utbedret av utbygger som en reklamasjonssak. Sopp- og råteskader var ukjent for selgerne. De hadde ikke opplevd noen utvikling av fuktmerkene i løpet av deres eiertid. De hadde ikke hatt mistanke om et fuktproblem på loftet. Selgerne hadde brukt loftet til oppbevaring av klær og bøker uten å avdekke fuktskader. Ventilasjonssystemet ble skiftet i 2014 uten at det ble avdekket noe galt. Selger var videre ukjent med konstruksjonsfeil ved taket og utilstrekkelig brannskille. Plattingen ble støpt av et profesjonelt firma for over 20 år siden.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde over 6 % av boligens kjøpesum, og at boligen var opplyst å være meget velholdt. Videre anførte kjøper at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om fuktskader på loft, utilstrekkelig bæring, tidligere lekkasje, begrenset lagringskapasitet på loft, og nedrast stein fra støttemur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selgers takstmann skulle ha avdekket fuktskadene i taket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene, samt krav om erstatning for utgifter til juridisk bistand og takstrapporter, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, bl.a. under henvisning til at avtalen i overtakelsesprotokollen var unntatt dekning i forsikringsvilkårene. Selskapet har videre påberopt seg foreldelse, passivitet og tatt forbehold om for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Selskapet anførte uansett at boligen var i kontraktsmessig stand, jf. avhl. § 3-1, og hverken selger eller selger takstmann hadde hatt kjennskap til noen av forholdene, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge 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. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

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 i hovedsak basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra det fremlagte materialet.

Det er anført å foreligge mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for skadene på kaldloft, utrasingen fra støttemur og den underdimensjonerte bæringen på loftet. Sekretariatet har i sin drøftelse av disse tre forholdene kommet til at vilkårene i avhl. § 3-7 ikke kan anses oppfylt. Nemnda er enig i dette og slutter seg fullt ut til sekretariatets drøftelse og konklusjon på dette punkt.

Når det gjelder spørsmål om mangelsansvar etter avhl. § 3-8 om positivt uriktige opplysninger, kan nemnda ikke se at det for de tre anførte forholdene er gitt feil opplysninger som er tilstrekkelig konkrete og spesifiserte. Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter denne bestemmelsen.

Nemnda tilføyer at den har vurdert, men ikke finner grunnlag for mangelsansvar etter reglene om takstmannsidentifikasjon etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda kan ikke se at takstmannen skulle ha avdekket fuktproblematikken i taket.

Til slutt blir det spørsmål 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.

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at utbedringskostnadene utgjør ca. 6,1 % av kjøpesummen og at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurdering er oppfylt. Dette er nemnda enig i, dog finner nemnda grunn til å påpeke at man befinner seg i det nedre sjikt av hva som etter praksis kreves.

Når det gjelder det kvalitative elementet, har sekretariatet etter en vurdering av de anførte mangelsforholdene kommet til at dette samlet sett ikke kan sies å være oppfylt. Nemnda kan fullt ut slutte seg til dette. Utbedringen av utilstrekkelig brannskille har en minimal kostnad, og arbeidende knyttet til plattingen foran stuen ligger tett opptil ordinære vedlikeholdskostnader. Nemnda viser videre til at kjøpers forventning til takkonstruksjonen må ses i lys av at taket er fra 1981. At det relativt raskt kunne oppstå behov for utbedring eller vedlikeholdsarbeid, var derfor etter nemndas oppfatning påregnelig. Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda derfor kommet til at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt, og at det ikke foreligger noe åpenbart misforhold mellom eiendommens tilstand og det kjøper kunne regne med å få. Det foreligger etter dette 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), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).