

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-971

23.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bærende konstruksjoner – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12

En enebolig i Kristiansand fra 1968 ble solgt "som den er" for kr 2,73 mill., og overtatt av kjøper den 31.8.18. Boligen hadde påbygg fra 1979, 1982, 1985 og 1995. I tilstandsrapporten var det gitt flere risikoopplysninger om boligens tilstand, og i salgsprospektet var boligen omtalt som et "oppussingsobjekt". I forbindelse med oppussing av boligen etter overtakelsen, oppdaget kjøper flere konstruksjonsfeil ved boligen, herunder feil ved bærende konstruksjoner, underdimensjonert bjelkelag ved etasjeskille og takkonstruksjon, og råteskadet krypkjeller. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, da det ikke var gitt opplysninger som indikerte at det forelå avvik fra sentrale byggeforskrifter, og at feilene var av svært alvorlig karakter. Selskapet avviste kravet under henvisning til at det var gitt opplysninger i forkant av salget som ga klare tegn på svekkelser i boligens konstruksjon, og at forholdene var påregnelige for kjøper. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 630 019 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved bærende konstruksjon og råteskader, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Saken gjelder en enebolig i Kristiansand oppført i 1968, senere påbygd i 1979, 1982, 1985, og 1995.

Det ble i egenerklæringsskjema opplyst at boligen ble solgt ved fullmakt av hjemmelshavers datter, som selv ikke hadde bebodd eiendommen.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at boligen "*fremstår som et oppussingsobjekt*".

I tilstandsrapporten vedlagt salgsprospektet ble det gitt flere opplysninger om fukt og skjevheter, og flere bygningsdeler ble gitt TG 2. I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Drenering

Beskrivelse: Drenering er av ukjent alder. Antar fra byggetiden

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: (...) Målbar og synlig fukt i murte vegger i vaskerom. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på dreneringen. TG: 2

(...)

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Utvendige overflater

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: (...) det er påvist noe råte i kledning på hjørnebord og i gavler, helt øverst. Råteskadede bord bør byttes. TG: 2

(...)

Vinduer

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Råte i skyvedør til veranda. Undertegnede vil anbefale at alle vinduer skiftes unntatt vindu fra 2014 og 2002. TG: 2

Ytterdører og porter

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Råte i skyvedør til veranda. Undertegnede vil anbefale at alle dører skiftes. Dette ut fra bla alder og tilstand. TG: 2

(...)

Takkonstruksjon

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe merker etter fukt rundt pipe (...) TG: 2

(...)

Taktekking

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Råte i vindskier på begge ender av taket. (...) Noe brekkasje på teglstein er registrert. (...) Noe nedbøyning av taksperrer sees ved sikting på taket. (...) TG: 2

(...)

Terrasse, balkonger, trapper ol

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: (...) Veranda går opp og ned og rekkverk er ujevnt. Terrasse går også opp og ned og treverk er slitt. TG: 2

(...)

Innvendige overflater

Overflater på innvendige gulv – Hoved etasje

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: (...) Ved sikting og pålegging av laser vater, ser man at gulv i denne etasjen ikke er rette. Disse går opp og ned og har et hellningsavvik. I gang er hellingen målt til ca. 2 cm. Overflater fremstår som slitte. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Hoved etasje

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Himlinger fremstår noe slitte og de er ikke rette. TG: 1

Overflater innvendige gulv – Underetasje

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: (...) Ved sikting og pålegging av laser vater, ser man at gulv ikke er rette. Disse går opp og ned. (...) TG: 2

Overflater på innvendig himling – Underetasje

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: (...) Himlinger er ikke rette og det er i vindfang i under etg registrert fuktskader i himling. Selve oppbygningen av himling/tak i vindfang er gjort ufagmessig. Tak i vindfang bør demonteres og nytt tak legges. Man må da etablere lufting. Selv konstruksjonen på vindfanget er ikke fagmessig og man må påregne at vegger og gulv også må demonteres. Himling og vegger i vindfang har tilstandsgrad 3. TG: 2

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,73 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.7.18, og overtatt av kjøper den 31.8.18.

Etter overtakelsen gikk kjøper i gang med oppussing av boligen. Det ble da avdekket konstruksjonsfeil i bærevegg i deler av boligen som ble påbygd i etterkant av opprinnelig byggeår.

Kjøper engasjerte takstmann T. for en vurdering av boligens bærekonstruksjon. Følgende fremgår av notat fra befaring den 13.12.18:

Underetasjen:

- Manglende understøttelse av bærebjelker integrert i etasjeskille mot overliggende etasje. I forbindelse med utvidelse i 1979 ble bærebjelkene etablert. Frem til utvidelsen i 1994 har begge hatt opplagring i en innvendig skillevegg, som da iht. mottatt plantegning ble fjernet uten at det er gjort kompensierende tiltak. Se eget vedlegg med markering på plantegninger. Utbedring er helt nødvendig.
- Hakk/uttak i bjelkeender ved oppleggspunkter som svekker bjelkenes kapasitet vesentlig, må kontrolleres nærmere.
- Største spennvidde for bjelkelag er ca. 4,2 meter (opprinnelig del), bør kontrolleres nærmere for kapasitet.
- Antatt manglende understøttelse/opplagring for bjelkelag ved mur av lettklinkerblokker, bør undersøkes nærmere
- Innvendige skillevegger er av mindre dimensjon (i begge retninger av tverrsnittet) enn preakseptert på oppføringstidspunktet, iht. fremlagt utdrag av byggeforskrift av 1969. (Kjøper) har vært i kontakt med kommunen, og opplyser at iht. vedtaket fra kommunen skal bærende konstruksjoner som ikke følger godkjente tabeller, beregnes statisk. Dette er ikke gjort. Veggene må statisk beregnes/kontrolleres for kapasitet, og/eller forsterkes.

Takkonstruksjon på kaldt loftsrom:

- Manglende understøttelse av dragere/bjelker som skal avlaste fritt opplagte taksperrer på tilbygget del
- Mulig underkapasitet på fritt opplagte taksperrer, bør kontrolleres nærmere ut fra eksisterende spennvidde, dimensjon og senteravstand.
- Takstoler på opprinnelig del er plassbygde, i utgangspunktet etter W-takstol prinsippet. Utførelsen er imidlertid ikke symmetrisk på begge sider, og innfestingen av trykk- og strekkstag samt lasker er gjort med håndspiker. Bæreevnen bør kontrolleres.

Stue, hovedetasjen:

- Fuktsvellet parti av himlingsplater (trefiberplater med malt overflate, sammenføyd med not/fjær forbindelse). Trolig som følge av lekkasjer gjennom yttertaket.

Krypkjeller:

Etter befaringen har (kjøper) på vår anbefaling etablert adkomst til krypkjelleren som finnes under deler av underetasjen. Her ble det konstatert råteskader på partier av bærende bjelkelag og sviller. Vi har ikke selv besiktiget dette, men fått tilsendt fotos.

Oppsummering:

Manglende bæring og fukt/råteskader må utbedres. For øvrig bør bjelkelag, innvendige skillevegger i underetasjen og takkonstruksjon kontrolleres nærmere mht. kapasitet.

Kjøper engasjerte deretter takstmann P. for en ytterligere takstvurdering. I takstrapport datert 14.1.19 fremgikk følgende:

BESKRIVELSE AV BYGNINGSDEL TILKNYTTET SKADE:

Hele 1 etg, himlinger og bærevegg 2 etg, Loft

SKADEFORLØP:

Himlinger i 1 etg er revet for best mulig avdekke og sjekke dimensjonering og innfestinger
Det er avdekket spennvidde på ca 5,5 meter og ifølge tabeller er max spennvidde 2,9 meter.
Ifølge tabeller fra div årgang er det ingen som tillater spenn(lys)åpning på 5,5 meter

Manglende innfestinger/understøttelse av bjelkelag

Takstmann har videre avdekket at bærevegger i 1 etg ikke tilfredstiller dimensjoner som er krevd utifra byggeår disse er oppført i reisverk for lettvegger 36 x 68 mm (som lettvegg) og skal være oppført i 48x98 mm med dobbel svill i toppen

Det er slått hull i yttervegger som er oppført i leca blokker for og føre sammen gammelt bygg til nye tilbygg

Det er ikke gjort tiltak fagmessig for og ivareta bæreformål med dette i forhold til bærende bjelker i etasjeskiller

Taksmann har tatt målinger av tilsvarende nivåer for 1 etg gulv og dette stemmer med tall fra u etg himling.

Badet i 1 etg har feil fall inn mot senter av bolig, dette er av taksmannen vurdert som sammenhengende med feil i bærekonstruksjon og avik ifl dette

Det er avdekket en sprukket flis under vask på tverr av sig, og det er tydelige spor at veggfliser skiller seg fra gulvfliser

Inne på ett av soverom i 1 etg er det avdekket et sig i gulvet inntil det som var tilbygget 1 gang, uten og avdekke årsak til dette.

Underdimensjonerte bære vegger i 2 etg disse er målt til 36 x68 mm og har kun enkel svill i toppen og vurderes som "lettvegg"

himling 2 etg fuktskadet tak ess som er malt i etterkant av vannskade og vanskelig og se visuelt. dette ble oppdaget da det var mørkt ute og inne belysning ble satt på

spennvidde på tak sperr over stue har samme lysåpning som etasjeskille bjelker (5,5 m) og er for mye ifl sperretabeller.

det er tydelig svikt når personer beveger seg på loft

Videre er det oppservert at ved løfting av tak er det ikke ivaretatt forskyvning av bære punkter da det burde vært montert en drager i hele mønet av bolig

Det er benyttet A takstoler på den nyeste delen av bolig og det mangler bærevegger under knevegger her

Det er taksmannens vurdering at bæring og understøttelse ikke tilfredstiller krav om dimensjonering og utførelse som var i de forskjellige årstall som dette ble bygget

(...)

TILTAK- OG REPARASJONSBEKRIVELSE:

Det tas utgangspunkt at utforming av bolig skal være som den var ved overtagelse av hjemmelshaver 1 etg/u etg og loft

Det må legges inn bæring på stue del i u etg med en HEB 160 mmx160 mm spennvidde 5,4 meter. Denne slisses inn i eksisterende bjelker og festes/limes inn med bjelker utformet til og passe inn i denne

Det gjøres tiltak for og ivareta bæring over leca vegger som er fjernet(dører)

Bærevegger bygges opp fagmessig med 2x 4 treverk med dobbel svill i topp

Tiltak for konstruksjon på loft (mønedrager bør monteres)

Da mye av strøm opplegg må rives, monteres dette på plass igjen av autorisert personell

Vegger og himlinger som nevnt i begge etg plates på nytt med tilsvarende plater som veggspoon/panel 1200x2390x13 mm, panel 12x120 skygge skrå og takess 1200x600x12 mm

I kostnadskalkyle vedlagt takstrapporten ble kostnadene angitt til kr 394 321 inkl. mva.

Videre har kjøper innhentet pristilbud for utbedring av råteskadet konstruksjon i krypkjeller. I tilbud fra firma A. datert 27.5.19 ble det angitt kostnader på kr 90 750.

I etterkant av sekretariatets vurdering av kjøpers klage, fremla kjøper dokumentasjon som viste at det var påvist ytterligere konstruksjonsfeil ved boligen, herunder underdimensjonering av bjelkelag i etasjeskille mellom 2. etg. og loft, samt ved bærende takkonstruksjon. Det ble fremlagt pristilbud for utbedring av taksperrer og bjelkelag fra A. Consult på kr 144 948 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde en stor del av kjøpesummen, og at avvikene

ved bærekonstruksjonen måtte betegnes som alvorlige og medførte en sikkerhetsrisiko som kjøper ikke kunne forvente. Kjøper viste til at det ikke ble gitt opplysninger som indikerte at det forelå avvik fra sentrale byggeforskrifter, og det ble avvist at opplysningene som ble gitt i forkant av salget ga en indikasjon på mangelfull bæring i konstruksjonen. Videre viste kjøper til påviste feil ved bjelkelag i etasjeskille, underdimensjonering av takkonstruksjon, og råteskadet krypkjeller.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på til sammen kr 630 019, med tillegg av forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det ble gitt opplysninger i forkant av salget som ga klare indikasjoner på svekkelser i boligens konstruksjon. Videre har selskapet anført at det på bakgrunn av opplysningene om fukt i kjeller og dreneringens alder, var påregnelig med fukt og råte i konstruksjon som var tilstøtende grunnen. Det forelå dermed ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Under tvil, kom sekretariatet til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN-2018-658 og FinKN-2013-563.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet konstruksjonsfeil i bærevegg, mangler ved krypkjeller, samt underdimensjonert bærekonstruksjon i etasjeskillet mellom andre etasje og loft.

Sekretariatet har etter en grundig drøftelse kommet til at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt. I konklusjonen heter det bl.a.:

Sekretariatet vil bemerke at vurderingen har budt på tvil, særlig sett i lys av at det er avdekket avvik ved bærende konstruksjoner, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 58. Etter en samlet vurdering, der det særlig legges vekt på de risikopplysninger som ble gitt forut for salget, boligens alder og påregnelig utbedringsbehov, har vi kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke er oppfylt. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har også vært i adskillig tvil.

På den ene siden ble boligen solgt via fullmakt fra hjemmelshaverens datter, som hevder hun ikke har bodd der. Kjøper har vist til at datteren i en periode sto oppført som medeier i boligen. Nemnda har likevel ikke funnet dette momentet avgjørende i saken. Boligen ble også markedsført som et oppussingsobjekt, der flere bygningsdeler var gitt TG 2. Forholdet som gjelder krypkjelleren må i lys av dette anses å ligge innenfor kjøpers påregnelige risiko. Når det gjelder de underdimensjonerte bæreforholdene ved etasjeskillet mellom andre etasje og loft, ble dette først oppdaget i forbindelse med oppussing med sikte på endret bruk av disse arealene. Det er noe begrenset bevisføring akkurat på dette punktet, men nemnda antar at underdimensjoneringen av bærekonstruksjonen primært er et problem fordi kjøper altså ønsker å benytte de relevante arealene på en annen måte enn selger. Det er for nemnda ikke klart hvilken sikkerhetsrisiko som ligger i dette, men nemnda mener uansett at dette forholdet kan få begrenset betydning for vesentlighetsvurderingen.

På den andre siden er feilen ved de bærende konstruksjonene i boligen alvorlig og av høy sikkerhetsmessig betydning. På bakgrunn av de fremlagte fagkyndige uttalelsene synes feilene å ha oppstått i forbindelse med ombyggingene i 1979 og 1985. Forholdet er ikke direkte adressert i tilstandsrapporten, selv om en rekke andre risikoforhold ved boligen som nevnt er angitt. Slik nemnda leser takstmannsrapporten fra 13.12.18 er det tale om en skjult mangel der umiddelbar

utbedring anses helt nødvendig. Bærende konstruksjoner skulle vært statisk beregnet og kontrollert for kapasitet – også etter byggeforskrift fra 1969 – og dette ble altså ikke gjort.

Etter en samlet helhetsvurdering har nemnda kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda mener verken forholdet som gjelder krypkjelleren eller det underdimensjonerte etasjeskillet mellom andre etasje og loftet kan anses som et relevant mangelsforhold etter avhl. § 3-9 andre punktum, og finner derfor at prisavslaget utelukkende skal tilsvare utbedring av feilen ved de øvrige bærende konstruksjoner. Nemnda tar på dette punktet utgangspunkt i takstmann P.s rapport av 14.1.19, der samlet utbedringskostnad er angitt til kr 394 321 inkl. mva. I oversikten er det imidlertid inntatt en rekke poster som må anses som ledd i en mer generell oppussing. Kjøper har krav på å få utbedret den alvorlige konstruksjonsfeilen, men den standardheving som denne utbedringsprosessen medfører, må komme til fradrag. Nemnda har funnet utmålingen vanskelig, men finner at samlet prisavslag kan settes til kr 200 000 inkl. mva. Rente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).

