

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-218

30.3.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – feil ved ytterkledning, vaskerom, tak, skadedyr – avvisning

En enebolig fra 1870 ble solgt "som den er" for kr 2,4 mill. og overtatt av kjøper den 17.12.17. Ved salget ble det bl.a. opplyst om mus og at taket som helhet ble utført ved egeninnsats. I tilstandsrapporten ved salget ble det påpekt gjenstående arbeid og svakheter ved vaskerommet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil ved bl.a. ytterkledning, vaskerom og tak, i tillegg til mus/rotter. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og fremla korrespondanse med selgers tidligere leietaker. Kjøper anførte videre at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet anførte at selger ikke hadde hatt kjennskap til mangler ut over det som fremgikk av salgsdokumentene, og at det ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at saken reiste bevismessige spørsmål som ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 575 000 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

- Avvik ved ytterkledning
- Avvik ved vaskerom
- Utett tak
- Mus/rotter

Den aktuelle saken omhandler en bolig oppført i 1870.

I prospektet fremgikk bl.a. følgende om boligen:

Innholdsrik og sjarmerende enebolig (...). Eneboligen har uinnredet grov-kjeller og inneholder videre gang, disponibelt rom, garderoberom, 4 soverom, bad, vaskerom, loftstue, bibliotek, tv-stue, spisestue og kjøkken. Holder normalt god standard med påbygg fra 2010/11, nyere kledning, etterisolert, nyere vinduer og taktekke. Stor tomt på 1000 kvm som er opparbeidet med gårdsrom, stor gressplen med terrasse-flate, stor og solrik terrasse, sommerstue og dobbelgarasje fra 2004.

Uinnredet grov-kjeller

- Original enebolig fra ca. 1890, påbygd i ca. 1980 og med stort påbygg fra 2010/2011.
- Tilbygg fra 2010/2011 går over to etasjer og rommer soverom, vaskerom 1. etasje og hovedsoverom i 2. etasje.
- I tilbygget, lagt opp kloakk/vann opp til 2. etasje.
- Tak i loftstue ble løftet i 2005.
- Satt inn ny inner-trapp 2005.

- Stort sett hele kledningen på eneboligen skiftet og etterisolert i 2006.
- Skiftet stort sett alle vinduer i eneboligen i 2006.
- Nytt taktekke i 2005.
- Nytt beslag pipe 2015.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Tilbygget fra ca. 2009 er ikke helt ferdigstilt. Det gjenstår noe arbeid innvendig med diverse listverk og overganger.

- Grovkjelleren og krypkjeller gir fra seg jordamp. Årsak er fordi det ikke er montert plastfolie på bakken. Dette gjør at kjelleren er noe fuktig.

- Enkelte takstein spesielt i sløys på vestsiden av boligen ved loftstue er ufagmessig skjert. det er også knekte stein som bør byttes ut.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader (TG:1)

Tømret veggkonstruksjon på eksisterende bolig. Tømmren er synlig i stue. Tilbyggene har veggkonstruksjon trolig av bindingsverk i tre. Det meste av utvendig liggende trekledning er fra ca 2006. Tilbygget mot nord er trekledningen fra ca. 2009

Det meste av trekledningen er i god stand. Det ser ut til at en må forvente vedlikehold med maling enkelte steder. Trekledning i inngangspartiet på vegg mot nord er av noe eldre dato, men i god stand.

Tømret veggkonstruksjon er fra ca 1870. Konstruksjonens nedre del er innebygget og ikke kontrollert.

Det registreres noe grønske enkelte steder, spesielt på hagestue.

Takkonstruksjon (TG:1)

Tilstand på konstruksjon og utførelse av ventilering er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke kontrollert. Det var ingen tegn til skader eller fukt på befaringsdagen. Det ble registrert noe skjevhet i den eldste konstruksjonen mot sør (observert fra terrasse mot sør). Det er ikke noe som er unormalt i forhold til alderen.

Taktekking (TG:1)

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen ble fornyet i ca. 2005. Taktekking på tilbygg mot nord er fra ca. 2009. Konstruksjonen er kledd inn. Undertaket er ikke tilgjengelig og er ikke kontrollert.

Vurdering (TG:2)

Fuglelist for å hindre at fugl kan komme seg inn er trolig ikke montert. Det er synlig byggsaum på ender ved vindskier. Det er dyttet opp tøyestykker noen steder. Det registreres at taksteinen er noe ufagmessig montert i sløys. Den er ikke pent skjert. Knekt hjørne på takstein i sløys ved vindu mot sørvest i loftstue. Knekt stein mot sørøst utenfor vindu fra loftstue. Taktekking på hagestue bør fornyes. Dette for å tette hull, det bør også tettes bedre i overgang utvendig mellom tak og vegg. Taktekkingen er kontrollert fra bakkenivå.

Tiltak/konsekvens

Demontere nederste rast med takstein før en monterer fuglelist. Skifte ut knust takstein samt legge inn et par nye i sløys utenfor loftsue over hagestue.

Vaskerom – 1. etasje

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vaskerommet er fra ca 2009. Opplegg for vaskemaskin og vask på vegg. Det er gulvbelegg på gulv og malte plater på vegg. Det er en sluk av plast i gulvet. Gulvbelegg er klemt med klemring til sluk. Det er ingen ventilering av vaskerommet.

Det gjenstår noe arbeid på vaskerommet med diverse listverk og foringer.

Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktproblemer i forbindelse med vaskerommet på befaringsdagen.

Det må monteres ventil helst med vifte. Det bør også anlegges tilluft fra gang.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2001. På skjemaets spørsmål om det er utført arbeider på bad/våtrom var det svart "ja", og opplyst at arbeidene var utført av "kun ufaglært/egeninnsats/dugnad". Det var i tillegg opplyst at "2001 ble det lagt plater på vegg og satt opp glass fliser. 2008 ble vegger og gulv malt. Ny vask og blandebatteri i dusjen i 2013". Det ble i tillegg opplyst at "tettesjikt/membran/sluk" ikke ble fornyet. På spørsmål om kjennskap til skadedyr var det svart "ja", og bemerket "Det kom inn mus i bolig vinter 2017". Hva angikk arbeid ved tak og fasade ble det opplyst at disse var utført "ufaglært/egeninnsats/dugnad" og bemerket "Tak ble skiftet i 2005. Kledning og vinduer skiftet i 2006. Terrasse bygget i 2006 (...)".

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 20.10.17 for kr 2 400 000. Overtakelsen fant sted den 17.12.17.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere forhold som ble påberopt som mangler ved boligen. Takstmann S. ble engasjert og befarte boligen. Fra hans rapport datert 15.2.18 hitsettes:

Ytterkledningen:

Bestående av liggende kledning fra 2006 og 2009. Kledningen på den eldste delen av boligen er ikke lektet ut. Dette ble utført i 2006. Utvendig veggpanel skal være utlektet fra vindtettplatene slik at det oppstår lufting bak kledningen og at konstruksjonen holder seg tørr. Dette er viktig for å hindre råteskader.

Det mangler også musesperr bak kledningen. Mus som kommer seg inn bak kledningen, kan være et problem. For å hindre mus i å komme inn, kan man montere tynne lekter, korrosjonsbestandig nettingduk, musebånd eller beslag som dekker åpningene nederst bak kledningen. Det er viktig at slike tiltak ikke i stor grad hindrer lufting og drenering. Gjenværende åpning bør derfor være minst 5 mm.

Yttertaket:

Det er registrert skjevheter i yttertaket over vaskerommet som ble oppført i 2009. På 6 m er det ca. 7 cm vateravvik. Det er uvisst om årsaken til avviket er setninger eller at bygget er oppført skjevt.

-Vannlekkasje i takoverheng:

Takoverhenget ved hovedinngangen holder ikke tett mot vann. Lekkassen er trolig i overgangen sløys/takpanne. Det er sutaksplater, men disse er ikke montert riktig, dette fører til at vann renner ned i paneltaket. Paneltaket er tydelig preget av vannopptrekk. Hovedfunksjonen til et undertak er å lede bort nedbør som kommer inn gjennom utettheter i takstein. Kondensvann som kan danne seg på undersiden av takstein, må også fanges opp og ledes bort. Vannet skal ledes bort slik at det ikke kan renne inn i yttervegg eller himling. Flere takstein er knekt og forsøkt reparert med lim.

-Bjelke i takoverheng ved hovedinngangen:

Enden av takbjelken er festet kun i veggkledningen. Dette gir ikke tilstrekkelig hold ved snøbelastning. Takvinkelen er lav og det kan oppstå store snømengder på taket. Konstruksjonen er ufagmessig utført. Bjelken må understøttes med 48x48 mm fundamentert til grunnen i begge endene.

-Vaskerommet:

Vaskeromsgulvet holder ikke tett mot vannsøl. Gulvet er teknet med belegget som er skjøttet uten at den er sveiset. Belegget er heller ikke brettet opp på veggen. Det mangler fall mot sluk og terskel ved dør.

Gulvbelegg i våtrom skal alltid sveises i skjøtene. I våtrom må også belegget utføres med oppbrett på vegger for å hindre fuktskader i konstruksjonen.

Reparasjonen

Ytterkledningen på eldste delen av bygningen må rives slik at det kan monteres med lekter og musesperr. Remontering og maling av veggene. Montering av musesperr på resten av ytterveggene. Montering av støtte under takbjelke under takoverheng ved hovedinngangen. Fjerning av takpanner over lekkassen ved takoverhenget. Rette feil ved sutak og sløys. Remontering av takpanner. Riving av gulvbelegget på

vaskerommet. Flytestøpe gulvet med fall mot sluk. Legging av gulvbelegg etter våtromsnormene.

Konklusjonen

Boligen bærer preg av ufagmessig utført tømmer- og våtromsarbeid.

Beregning

Vaskerommet Riving av gulvbelegg, flytestøp og etablering av fall mot sluk. Legging av gulvbelegg. Kr 50 000

Ytterkledning Riving av kledning, utlekting, montering av musesperr og ny kledning med maling.

Understøtting av bjelke. Kr 250 000

Yttertak Reparasjon av lekkasjen i takoverhenget og oppretting av yttertaket. Kr 50 000

SUM: Estimert sum. Kr 350 000

TOTAL: Inkl. mva. kr 437 500

Kjøper fremla senere ny reklamasjonsrapport fra takstmann S. datert 30.4.19:

Himling i gang:

Del av himlingen måtte åpnes for tilkomst av el.takboks som det var platet over.

Loftet:

På loftet er det er påvist rotteskader i vegger og himling i gangen og to loftsrom.

Isolasjonen i vegger og tak er infisert av rotteavføring og kadaver.

Det er også skader på el. ledninger.

El.anlegget:

Det er påvist flere feil og mangler ved el. anlegget.

(Elektrofirma PE.) ble rekvirert for el. sjekk.

Rapport fra (elektrofirma PE.) ligger i vedlegg.

Reparasjon

Riving av vegg og himlingsplater m/ listverk med isolasjon på loftet.

Tilbakeføring med nye bygningsdeler.

Retting av feil og mangler ved el.anlegget.

Takstmann S. konkluderte med at "*Boligen er preget av ufagmessig utført tømmer, elektro og våtromsarbeid*". Utbedringskostnadene for vaskerommet, ytterkledning, yttertak, loftsrom og ganghimling og el-anlegg ble estimert til kr 575 000 inkl. mva.

I rapport fra elektriker P. datert 18.4.19 fremgikk:

I forbindelse med oppussing av bolig viser det seg at det tidligere åpenbart er blitt utført el installasjon som er utført av ufaglært personell. Da jeg var på befaring var det utført så mye byggearbeid at det ikke var mulig å se alle feil og mangler, men jeg har kommet frem til følgende mangler.

Hall.

1 stk takpunkt med koblinger var gipset over. Tilførsel til varmekabler ligger løse i vegg uten rør. Kabel under gulvdekke uten rør. Lampettledning forsyner stikk ved gulv.

Vaskerom

Kabelinstallasjon over himling mangler rør på deler av installasjon.

Stue.

Takboks er løs.

Kjøkken.

Defekt bryter

Ledning montert bak fastmontert vinduslist.

Stue.

Bevegelig ledning ligger bak fastmontert gulvlist.

Loft.

1 stk kabel var avsluttet over takplate uten godkjent avslutning.

Utvendig.

1 stk kabel avsluttet uten godkjent avslutning.

Det ble estimert kostnader for arbeid ved el-anlegget på ca. kr 37 500 inkl. mva. Det ble i tillegg gitt pristilbud for arbeider knyttet til ombygging av loftet på kr 11 875 inkl. mva.

Kjøper fremla i tillegg e-postkorrespondanse med selgers leietaker. Ifølge kjøper skal selgers leietaker ha opplyst selger flere ganger om at hun hadde observert rotter i boligen. Kjøper viste også til et notat fra selgers leietaker, hvor hun omtalte sitt leieforhold.

I kommentar til selskapet har selger bl.a. opplyst følgende:

Jeg har ingen kjennskap til nevnte forhold. Jeg har alltid leid inn fag folk og folk som kan bygge ting til å få utført ting på (bolig). Jeg har stolt på at arbeid har blitt gjort på riktig måte, og har som alene kvinne aldri sjekket dette. Jeg er utdannet innen psykiatri, har ingen forståelse innen byggebransjen. Jeg har derfor tenkt at huset har blitt oppgradert etter beste kjønn. Har ikke hatt kompetanse til å sjekke dette inngående. Jeg personlig har aldri hatt noen problemer med huset, verken lekkasjer eller annet. Jeg har derfor levert egenerklæring etter min opplevelse og forståelse av eiendommen. De problemer jeg evt har merket med huset, har jeg nevnt i egenerklæring.

Når det gjelder spørsmål om det har vært rotter i huset, så fikk jeg beskjed fra leieboer om at det var mistanke om at det var mus i huset, og kanskje en rotte. Leieboer tettet der hun trodde det var kommet inn. Og at det ikke var noe problem mer etter det. Jeg opplyste om at det hadde vært mus i huset i rapporten på bakgrunn av det leieboer fortalte meg.

Jeg selv har aldri hatt det problemet i huset. Har verken sett det, eller sett spor etter mus i huset. Men jeg opplyste leieboer at siden dette huset ligger i nærheten av gårdsdrift, og at det derfor kan forekomme slikt, rådet jeg til å legge ut rottegift. Jeg har selv brukt det som forebyggende, men som sagt, jeg har aldri selv observert verken rotter eller mus i huset, eller på eiendommen forøvrig. Jeg spurte for øvrig nabo (2017) som driver gård ved siden av, om det har vært rotteproblem på (...). Han sa at det hadde vært svært lite av det i alle de årene han har drevet som bonde, men at når det er drift av gård, så kan slikt forekomme. Han hadde heller ikke sett slikt på min eiendom.

Ellers har jeg aldri utført noe av det praktiske arbeidet vedr huset selv. Jeg kjenner ikke til noe av dette som blir påstått. Jeg har ikke opplevd problemer selv vedrørende huset.

Det er dette som er så rart.. ting blir tatt ut av konteks. Jeg har ikke noe husk om at jeg har hatt (skadedyrfirma A.), og de har IKKE vært der pga mus eller rotteproblem.. men det jeg tror jeg henviser til en samtale med (skadedyrfirma A.) vedr at jeg hadde mye bananfluer på kjøkkenet. Jeg kan ikke huske om de var fysisk på (...), eller om det var i en tlf samtale. I den sammenheng har jeg antagelig pratet med en på (skadedyrfirma A.) , og sagt at jeg la ut rottegift. Det har vært i en prat, og har ingenting med at de har vært der pga mus eller rotter.

Huset er solgt med ærlige vurderinger intensjoner fra min side.

Jeg hadde min far og min x-samboer til å fikse og ordne taket.. er usikker på om dette ble fikset.. men ville tro det. De gikk over å fikset og ordnet på taket.. Jeg trodde alt var utbedret der. Har ikke vært å sjekket dette selv.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om de påreklamerte forholdene, og at avviket uansett er så stort og upåregnelig at det foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 575 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Det ble også krevd dekket takseringskostnader på kr 11 270.

Selskapet har avvist kjøpers krav. Selskapet har bl.a. vist til opplysningene som ble gitt ved salget og at selger ikke var kjent med de påberopte forholdene, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. grunnet avvik ved ytterkledning, avvik ved vaskerom, utett tak og mus/rotter i boligen. Det er fremlagt flere fagkyndige rapporter, skriftlig korrespondanse mellom selger og tidligere leietaker samt skriftlige uttalelser etter salget fra tidligere leietaker. Selger har også avgitt flere uttalelser i sakens anledning. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på omkring kr 600 000, mens selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter noen av de påberopte bestemmelsene.

Nemnda har etter en gjennomgang av sakens dokumenter kommet til at saken ikke er egnet for skriftlig behandling, og at saken må avvises fra nemndsbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d. Nemnda har blant annet lagt vekt på den forholdsvis omfattende dokumentmengden i saken, herunder de fagkyndige rapportene, samt dokumenter og uttalelser fra selger selv og selgers tidligere leietaker. Saksforholdet og bevisbildet i saken er uoversiktlig. For at saken skal undergis en forsvarlig behandling, er det etter nemndas skjønn nødvendig med en umiddelbar bevisførsel hvor blant annet de fagkyndige kan redegjøre for sine vurderinger, og leietakeren kan redegjøre for sine erfaringer. Selger vil da også få anledning til å redegjøre for sitt syn på saken, herunder sin kontakt med den tidligere leietakeren, som er relevant for vurderingen av om det foreligger en mangel.

Saken avvises etter dette fra nemndsbehandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).