

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-370

25.05.2020

AmTrust Europe Limited

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

Taklekkasje og setningsskade i grunnmur – opplyst om sprekk i grunnmur – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Steinkjer kommune oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 3,09 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.4.17. Takkonstruksjon og takteking ble vurdert til TG 1 i tilstandsrapporten, mens det ble opplyst om stedvise sprekker av ukjent årsak i grunnmuren. Etter overtakelsen oppdaget kjøper taklekkasje, feilkonstruksjon ved tak, og sprekker/setning i grunnmuren. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt vedrørende lekkasjen fra taket, at sprekker i mur var pågående setningsskader, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger verken kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene. Videre forelå det heller ikke et vesentlig avvik sett hen til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 173 749, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje og setningsskader i grunnmur, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig oppført i 1957, senere tilbygd i 2000 og 2008/09.

I tilstandsrapporten under punktet "*konklusjon tilstand*" ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen har de senere år blitt betydelig påkostet og renoveret. Det nevnes at det gjenstår noe arbeider på boligen, da hovedsakelig i kjeller som er å betrakte som en byggeplass med pågående arbeider. Det er tidligere registrert forhøyede fuktverdier i deler av kjeller, men hvor eier/selger nå kan fortelle at dette ikke har vært noe problem i senere tid.

I tidligere boligsalgsrapporter/opplysninger fra tidligere eier er følgende oppgraderinger opplistet. Oppgitte årstall er å betrakte som ca/omtrentlige.

-Skiftet kjellervinduer samt vinduer på vestveggen i 2007. For øvrig er vinduer fra 1999, 2000 og 2008.

-Lagt ny drenering rundt hele boligen i 2007/08. Monterte samtidig grunnmursplast, drensplate med fiberpuss på tilbygg fra 2008/09.

-Tilbygg mot øst i 1,5 etasje pluss kjeller i 2008/09.

-Etterisolerte horisontal flate mot kaldloft med 25 cm mineralull samme periode.

-La inn nytt kloakkavløp fra kommunalt tilkoblingspunkt og inn i bolig i 2008.

Før overtakelse i 2006 opplyses om følgende oppgraderinger.

-Skiftet takteking i 1992.

-Skiftet bordkledning og etterisolerte yttervegger/rundt i 2000. Det antas at yttervegger samtidig ble etterisolert med 50 mm mineralull.

-Vannledning ble skiftet rundt 1995.

-Tilbygg stue mot nord i 2000.

Opplysninger fra næværende eier/selger.

-Pusset opp soverom i 1. etasje.

Huseierne har ikke gjort annet med huset enn overflatebehandling, på gjestesoverom i 1 etg har det vært en forsikringssak hvor det var en lekkasje fra taket og ned på rommet. Forsikringen dekket reparasjon og nytt flott soverom (2 vegger, golv og tak) ble ferdig i februar 2017. utført av fagmenn. Rommet er totalrenovert.

-Malt opp utvendige fasader i 2016.

Hovedkonklusjon.

Forholdsvis nyrenovert enebolig og hvor det fortsatt gjenstår en del arbeider i kjeller. I kjeller er muligheter for ombygging/tilrettelegging for utleie, hybler, eventuelt leilighet.

For øvrig hitsettes fra relevante punkter i tilstandsrapporten:

Grunn og fundamenter – Enebolig

(...)

Beskrivelse: For opprinnelig bolig er det murte sementblokker i grunnmur. Tilbygg fra 2000 er med murte lecablokker. Plasstøpt beong for tilbygg fra 2008/09. I opprinnelig bolig samt tilbygg fra 2000 er grunnmur skvettpusset over terreng. For tilbygg fra 2008/09 er det benyttet dremsplate og fiberpuss. Ble registrert noe sprekker/riss i puss ved utsparringer i grunnmur, noe gjenstående fiberpuss/ skvett puss.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det registreres stedvise sprekker av ukjent årsak og løpende tilsyn anbefales. Usikkert med hensyn til hvor dypstikkende sprekken er.

Det understrekes at undertegnede ikke har foretatt geotekniske undersøkelser av grunnen. Normal tid for utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 – 60 år. TG 2

Gulv på grunn

Beskrivelse: Det er støpte gulv i kjeller. Noe av gulvoverflatene med flis, for øvrig betong.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år. Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 – 50 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ved besiktigelse ingen direkte avvik registrert, men noe fukt/ avvik registrert i betongdekke. På den tiden huset ble bygget, var det ikke vanlig med fuktsperre(plast) på grunnen. Jordfukt vil således til en viss grad trenge opp i betongdekke/gulv.

TG 2 for manglende fuktsperre/små avvik/registreringer.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Kryploft over hanebjelker. Opprinnelig boligdel har et sperretak med undertak av ranitt plater eller tilsvarende. Tilbygg mot nord antas å være et sperretak opplagt mot boligens yttervegg. For tilbygg mot øst er det loftstakstoler med forenklet undertak, lukket varmtakskonstruksjon. Opprinnelig takkonstruksjon ble etterisolert 25 cm rundt 2007. Gjelder kun delen over hanebjelker. I forbindelse med skifting av takteking ble nytt undertak lagt. For begge tilbygg er takkonstruksjoner lukket og kan ikke inspiseres. For opprinnelig del er takkonstruksjon kun inspisert fra luke i gang på loft. Synlige fuktmerker i sperrer, trolig eldre fuktmerker da undertaksplater ikke har noen fuktmerker. Det er ikke kjent om det er lagt noen form for diffusjonssperre i himling mot kaldloft. Eventuelt manglende diffusjonssperre kan føre til kondensproblemer, ingen synlige tegn til dette på besiktigelsen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Utover dette ingen tegn til skader eller svikt i konstruksjonen observert. Ved besiktigelse på åpen takkonstruksjon ingen avvik registrert grunnet snødekke. Det er ikke foretatt beregning av innfesting, samt nødvendig dimensjonering av trematerialer. TG 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Taket er tekket med profilerte stålplater. Vindskier og dekkbord av tre, delvis metallbeslag over vindskier. Stigetrinn til pipe på sørsiden. Taktekking på tilbygg fra 2000 og 2008/09, for opprinnelig bolig ble tekking skiftet i 1992. Beslag over vindskie mot nordøst er brettet opp, trolig av vind. Avskallinger i taktekking på takflate mot sør opprinnelig på bolig. Noe fuktpåkjente vindskier på opprinnelig bolig.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 – 50 år. Normal tid før omlegging av aluminiumsplater er 40 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Snødekket takoverflate ved besiktigelse.

Tidligere takst. Beslag over vindskie mot nordøst er brettet opp, trolig av vind. Avskallinger i taktekking på takflate mot sør opprinnelig på bolig. Noe fuktpåkjente vindskier på opprinnelig bolig. Utover dette er det ikke observert feil eller mangler som skal anmerkes. TG 1

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2014. På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende hadde selger svart "ja", og beskrevet dette med:

Tilbygg fra 2000

På spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller skadedyr i boligen hadde selger svart "nei". Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og bemerket:

Utett tak på utbygg. Utbedret.

Det ble videre svart "ja" på spørsmål om det var utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag, og oppgitt et navngitt firma.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 090 000 ved kjøpekontrakt datert 24.4.17, og overtatt av kjøper den 5.5.17.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, herunder vannlekkasje fra tak, feilkonstruksjon ved tak og sprekker/sig i grunnmur.

Takstmann T. ble engasjert til å foreta en befaring og utarbeide rapport. Fra rapporten hitsettes:

Takkonstruksjon: Taket var i utgangspunktet en kaldtakskonstruksjon luftet via ventiler i gavler. Ifølge tilstandsrapport fra 2017 ble ny taktekking av profilerte takplater lagt i 1992, det antas at nytt undertak, sløyfer og lekter ble montert samtidig. Videre står det i tilstandsrapporten at horisontal del av takkonstruksjon (hanebjelker) ble etterisolert med 25 cm mineralull i rundt 2008. Når det gjelder den skrå delen av takkonstruksjon foreligger det ingen opplysninger om at denne er etterisolert. Imidlertid kan det fra loftsluken se ut til at også denne er etterisolert, dette er et kryploft med kun 30 cm høyde så dette er vanskelig å få kontrollert uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.

Grunnmur i tilbygd del av stue fra 2000: Synlige sprekkdannelser i grunnmurer ved hjørne mot sørvest. Synlige skjevheter i bjelkelag ved dette området. Målinger med krysslaser viser et avvik i horisontalplanet på 22 mm over en målelengde på 1,88 m. I dette området står og en balkongdør som er vanskelig å betjene på grunn av skjevheter som stammer fra skjevt golv. Døren er i tillegg høvlet i topp for å kunne lukkes.

Årsak

Takkonstruksjon: Problemet med taket er to- delt. Drypp lekkasjen i vegg skyldes utettheter i taktekking/beslagløsninger, det presiseres at selve lekkasjepunktet ikke ble funnet på besiktigelsen. Ved utbedring av problemer med kondens vil tak lekkasjen bli tettet samtidig.

Problemet med råteskadet kassebord og stedvise fuktmerker i takets trekonstruksjoner har oppstått over tid. Problemet startet med all sannsynlighet etter at takkonstruksjon ble etterisolert rundt 2008. Konstruksjon ble da for dårlig luftet og endret seg fra en kaldtakskonstruksjon til en delvis varmtakskonstruksjon uten luftesjikt. Undertak av Ranitt plater er kun egnet for kaldtakskonstruksjoner. Kondensproblemer vil og har i dette tilfellet inntruffet.

Grunnmur: Åpenbare setningsproblemer som er under utvikling. Det bemerkes at mot vest er boligen tilbygd i to perioder. For den ene delen er det grunnmur av plassstøpt betong og full kjeller. For den delen som er fra 2000 er det grunnmur av lettklinkerblokker, redusert fundamentert med krypkjeller.

For grunnmur av betong er det ingen synlige eller målbare indikasjoner på setninger. For grunnmur med lettklinkerblokker er det imidlertid klare tegn til setningsskader. Disse setningene er under utvikling, dette med tanke på eiers opplysninger om at grunnmur fikk sprekkdannelser sommeren 2018, samt at balkongdør over tid blir vanskeligere og vanskeligere å lukke.

(...)

Konklusjon

Takkonstruksjon: Problemene skyldes feilkonstruksjon / feil bruk av materialer. Tidligere kaldtaks-konstruksjon som ble endret til varmtaks-konstruksjon uten at undertak ble skiftet for å ivareta lufting og kondensproblemer.

Grunnmur: Tydelige setningsproblemer som er under utvikling. Årsak er med størst sannsynlighet dårlige masser som igjen er for dårlig komprimert. Med bakgrunn i at problemene har utviklet seg rakst denne sommeren kan man ikke utelukke at grunnvannstand har sunket. Dette med bakgrunn i at det har vært en uvanlig tørr sommer i området.

Takstmann T. anga kostnader for utbedring av takkonstruksjonene på kr 125 832 inkl. mva. og kr 47 918 inkl. mva. for utbedring av setningsskader.

Kjøper har videre fremlagt skaderapport fra tømrmester N., hvor det fremgikk at det var gjort en byggeteknisk feil når det ble etterisolert, som i dette tilfellet hadde ført til råte.

Selskapet engasjerte takstmann K., som i sin rapport har vurdert følgende vedrørende takkonstruksjonen:

Flere av de opplysningene som er gitt i boligsalgsrapporten er i samsvar med de funn som er avdekt i kaldloftet.

Eksempelvis er det brukt Ranit undertaksplater. Imidlertid er det forsøkt etablert luftesjikt over isolasjonen, men bruk av feil materialer har ikke gitt en byggeteknisk god løsning og luftesjiktet har ikke fungert som tiltenkt. Dersom det var brukt diffusjonsåpen vindsperre over isolasjonen istedet for diffusjonstette ranitplater, og muligens en større åpning på luftesjiktet, ville dette vært en løsning som etter all sannsynlighet ville fungert som tiltenkt.

Men uansett, så er det et problem at det ikke er etablert en tilfredsstillende dampspærre mot kald konstruksjon. Byggeåret på huset er som nevnt i startgruppen på fullisolering av bolighus og dermed også bruk av en fullgod dampspærre. Etter all sannsynlighet var huset i utgangspunktet ikke fullisolert og dermed var det heller ikke etablert/behov for dampspærre. Krav til isolering og følgelig dampspærre kom først i byggeforskrift av 1969 (energi og tetthetskrav).

Sammenholdt med datidens byggeskikk med manglende bruk av dampspærre, etterisolering i kaldloft og bruk av feil materialer knyttet til etablering av luftesjikt, så har dette ført til mikrobiell vekst i undertaket.

Endret bruk med økt fuktproduksjon i boligen, har medvirket til økt overtrykk oppunder møne som igjen har ført til økt gjennomtrening av fuktig luft opp i kaldloftet. Pga dårlig luftefunksjon i kaldloftet, har fuktig luft kondensert mot kalde flater før den ble drenert ut av kaldloftet.

Takkonstruksjonen med isolerte skråtak og kaldloft er avhengig av to faktorer for at den skal fungere tilfredsstillende. Begge faktorene er omtrent like viktige.

(...)

Utbedringskostnader er av T. kalkulert til kr 125 832,50 inkl. mva

Undertegnede har ikke noen ytterligere anførsler og stiller seg bak T. sitt løsningsforslag og kostnadsvurdering.

Når det gjelder innvendig dampspærre, så er dette et forhold som ikke er nevnt i T. sin rapport. Jeg har tatt med etablering av dampspærre nettopp fordi det må til dersom man skal oppnå en fullverdig god løsning slik huset fremstår idag. Huset er riktignok gammelt og bygd i en tid hvor det ikke var vanlig byggeskikk å

etablere hverken fullisolering og dampsperre, men med dagens bruk og etterisolering anbefales det å etablere dampsperre.

For å kunne etablere dampsperre, må innvendige himlinger takes ned helt inn til undergurter. Deretter monteres plast som dampsperre, lekter og nye himlinger. Nye taklister monteres. Utbedringskostnad basert på overnevnte løsning ansettes til kr 80 000 inkl. mva., (...).

Selger opplyste til selskapet at de var ukjent med forholdene det var reklamert over.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Lekkasjen fra taket hadde oppstått over tid, noe som underbygget at selger hadde vært kjent med forholdet. Selger hadde ikke opplyst at sprekker i mur var pågående setningsskader. Det ble videre vist til at det er tale om konstruksjonsfeil som hadde ført til takproblematikken. Utbedringskostnadene var høye, og boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 173 749, samt takstutgifter på kr 10 343, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger var ukjent med de forholdene det var reklamert over, jf. avhl. § 3-7. Boligen hadde heller ikke en vesentlig mangel, og selskapet viste til at det var tale om utbedring av takteking som var nesten 30 år gammel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av boligens alder og opplysningene ved salget, forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 da det ikke var gitt opplysninger ved salget om at yttertaket var utett og at det var pågående setningsskader i grunnmuren. Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelsene, og nemnda er enig i dette både hva gjelder selger og takstmannens rolle. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er etter dette om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om dekning av utbedringskostnader på kr 173 749 i tillegg til dekning av utgifter til skaderapport. Utbedringskostnadene utgjør i underkant av 6 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er i utgangspunktet oppfylt. Nemnda bemerker imidlertid at deler av utbedringskostnadene var påregnelige for kjøper.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Sekretariatet viser til opplysningene gitt ved salget vedrørende sprekker i grunnmuren. Det ble ikke opplyst at det var gjort tiltak for å rette forholdet, eller hva som var årsaken til sprekken. Ved salget var følgelig omfanget av problemet uavklart. Da kjøper ikke gjorde nærmere undersøkelser eller tok forbehold om omfanget før kjøp, taler dette for at de selv må bære risikoen for at skadeomfanget er mer omfattende enn de hadde antatt. (...)

Riktignok tilsier takstmannens tilstandsvurdering at det ikke måtte anses påregnelig med kostnader til utbedring av taket på kort sikt. Vi bemerker imidlertid at så vidt vi kan se ut i fra salgsdokumentene måtte store deler av taket forventes å være 25 år gammelt ved salget. Risikoopplysninger som alder har etter nemndas tidligere praksis vist at det ikke nødvendigvis foreligger en vesentlig mangel selv for tilfelle hvor det foreligger høye utbedringskostnader. (...)

På denne bakgrunn er vi av den formening at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare, og at det ikke foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til dette. For så vidt gjelder takkonstruksjonen, tilføyer nemnda at det i tilstandsrapporten var opplyst om synlige fuktmerker i sperrer samt at det ikke var kjent om det var lagt diffusjonssperre i himling mot kaldloft, noe som kan føre til kondensproblemer. Videre var det om taktekkingen også gitt enkelte risikoopplysninger i tilstandsrapporten. Det var opplyst at normal tid for omlegging av stålplater med plastbelegg er 30-50 år, og taktekkingen nærmet seg følgelig tidspunktet hvor det var påregnelig med omlegging. 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 har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken, og det er da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).