

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-448

16.6.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Fritidsbolig – råteskadet gulv – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En fritidsbolig fra 1976/1980 i Engerdal kommune ble solgt "som den er" for kr 790 000, og overtatt av kjøper 22.3.15. Fire år etter overtakelsen avdekket kjøper råteskader i gulvet i forbindelse med utskifting av gulvbelegg. Skaden hadde utviklet seg over tid, som en følge av at gulvkonstruksjonen var blitt for tett, da det lå plast både på under- og oversiden. Kjøper anførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva de kunne forvente. Det ble også anført at tilstanden på gulvet ikke svarte til opplysninger i boligsalgsrapporten, og at feil oppbygging av nytt badegulv pekte tilbake på selgers ansvar. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente ut fra alder og tidligere byggeskikk. Selskapet viste også til at råteskadene var skjult, og at verken selger eller takstmann hadde kjennskap til dette. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 82 405.

Saksfremstilling

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

Eiendommen er en fritidsbolig i Engerdal kommune, opplyst oppført i 1976 / 1980.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Eksempler på materialvalg er lakkerte tregulv, fliser og belegg.

Antatt at byggegrunnen består av sand og steinmasser, fundamentert på støpte såler til fast byggegrunn.

Fundamentert på antatt tømmermurte Lecavanger. Åpent kryprom med lave krypehøyder.

Stubloftkonstruksjon mot krypkjeller med antatt isolerte trebjelkelagskonstruksjoner.

Fra boligsalgsrapportens konklusjon hitsettes:

Fritidsbolig med normal standard og i godt vedlikeholdsmessig stand byggeåret tatt i betraktning. (...) Bolig oppført med 1. etasje. Antatt byggeår 1976. Antatt tilbygget og noe standardheving fra ca 2011.

Bygningsmasse med generell normal standard, normalt vedlikehold byggeåret tatt i betraktning. Tilkoblet strøm. Innlagt vann og avløp ved baderom.

Det hitsettes videre fra rapportens punkt som omhandler grunnmur (TG 1):

Fundamentert på antatt tørrmurte lecavanger. Åpent kryperom med lave krypehøyder. Noe hindret tilkomst krypkjellere. Leca med ubetydelige sprekkdannelser ved inispiserte deler. Påvist en vange med noe svanker. Omfanget vurderes som uten konstruksjonsmessig betydning.

Fra rapportens punkt om drenering fremgikk (TG 1):

Det antas ikke å være etablert drenering. Konstruksjon med pilarer/vanger og kryprom gir lav risiko for fuktskader. Ut i fra byggets alder og slik bygget fremstår skulle det ikke være nødvendig at evt drenering skiftes.

Det følger også av rapporten følgende når det gjelder etasjeskillere (TG 1):

Stubbloftskonstruksjon mot krypkjeller med antatt isolerte bjelkelagskonstruksjoner. Overflate med noe skjevheter uten konstruksjonsmessig betydning. Ingen synlige skader.

Videre står det om rom under terreng (TG 1):

Kryperommet fremstår med lave varierende krypehøyder og er vanskelig tilgjengelig. Dels synlig stubbloft med bording. Ingen påviste skader, begrenset inspeksjon.

Om badet ble det opplyst følgende (TG 1):

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene (...)

Vurdering

Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Baderomsvegger med panel. Innredninger med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Naturlig avtrekk med avtrekksventil yttervegg. Sluk under antatt under dusjkabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adkomst/sikt. Ingen tegn til fuktproblematikk bed baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Overflater og installasjoner etablert med normal håndverksmessig utførelse. Ingen påviste feil eller mangler av betydning.

Når det gjelder innvendige overflater hitsettes det (TG 1):

Gulvoverflater med lakkerte tregulv, fliser og belegg. Vegger og himlinger med behandlet og ubehandlet panel. Overflater av blandet alder. Generelt overflater med normal bruksslitasje byggeår tatt i betraktning. Gulvoverflater med noe skjevheter.

Til slutt hitsettes det fra rapporten fra punktet VVS (TG 1):

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Sanitæranlegg antatt fra 2011. Vanninntak med PEL-plast ved bad. Synlige avløp med plast og PVC. Spredenett for forbruksvann med CU-koberrør. Bereder på ca 120 liter, antatt fra 2011. Bereder montert på bad, rom med sluk. Funksjonstestet armaturer uten påviste feil eller mangler. Sanitærutstyr uten påviste feil og mangler. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte eiendommen i 1991. På spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrom, for eksempel råte, svarte selger "nei". Selger svarte videre "nei" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bad/våtrom. På spørsmål om kjennskap til blant annet råteskader i boligen, svarte selger "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 790 000 ved kjøpekontrakt datert 11.3.15, og overtatt av kjøper den 22.3.15.

Kjøper oppdaget i april 2019 råte under gulvbelegg i gangen da gulvbelegget skulle skiftes, og reklamerte til selskapet 9.4.19.

Kjøper har fremlagt skaderapport fra takstmann L. av 8.5.19:

Skadene har utviklet seg i løpet av de siste 10-15 årene og kanskje tidligere siden konstruksjonen med plast på gulvbjelkene er fra byggeåret 1980.

Årsak: Råteskader i gulvbordet i gang 1 (bilde 1) og badet med støpt plate, fliser og varmekabler. Bilde 4 viser at gulvbordene går under badegulvet. Viser til de øvrige bildene med tekst.

Råteskadene ble avdekket i forbindelse med omgjøring av gulvet i gang 1. Under belegget og treplaten kom råteskadde gulvbord til syne. Av den grunn ble saken meldt til forsikringsselskapet.

Oppbygning av gulvene ovenfra og nedover: Belegg, trefiberplater, 28 mm gulvbord, plast, isolert trebjelkelag. Alle gulvene i hytten er bygd opp på samme måten. Det ble gjort undersøkelser under befaringen i soverom 1 og 3 (bildene 5 og 6) i tillegg til toalettet i tillegg til gang 1.

Beskrivelse av skaden: Under reparasjonsarbeidene kan det bli avdekket større skadeomfang enn det som ble registrert under befaringen. Det tas derfor forbehold om råteskader ut over det som er gang 1, vegg mellom gang 1 og badet samt og gulvbordene under badegulvet. Forbeholdet gjelder gulv og vegger i resten av hytten.

Reparasjon: Rive gulvet i gang 1 inkludert platen på gulvbjelkene og isolasjonen. Badegulvet rives og inventaret demonteres og tilbakeføres etter reparasjonene. Rive skadet plassbygd skap i gang 1.

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 82 405 inkl. mva. for skadene i gangen og på badet.

Kjøper meldte også kravet til sitt eget forsikringsselskap. I avslag fra Norsk Hussoppforsikring fremgikk følgende:

Det vises til befaring utført av (Takstmann L.) den 03.05.2019 i forbindelse med melding om skade. Ved befaringen ble det registrert fukt- og råteskader i gulvbord i gangen, og på badet i 1. etg. Trolig er det råteskade i de andre rommene i denne etasjen. Skadeårsaken er at gulvkonstruksjonen er blitt for tett da det ligger plast både på under- og oversiden. Sammen med temperatursvingninger og mangel på oksygen har det begynt å råtne. Skaden har utviklet seg over mange år, mest sannsynlig bare noen år etter at hytten ble bygget.

Selskapet har opplyst at det ikke hadde vært mulig å komme i kontakt med selger for hennes kommentarer. Selskapet bemerket i denne forbindelse at selger nå var 87 år og at hennes mann hadde gått bort.

Kjøper har fremlagt dokumentasjon fra arbeider utført av E. Rør AS i 2009 og 2010. Kjøper har også lagt frem e-postkommunikasjon med selgers datter. Det hitsettes fra e-post av 26.5.15 fra kjøper til selgers datter:

Viser til tidligere mail fra 30.03 hvor vi etterlyser papirer på arbeide som er gjort i forbindelse med slamtanken og oppussing av badet på hytta som vi overtok av deres mor i (adresse). Vi ble opplyst om at dette arbeidet ble utført i 2011 og da vil det også være garanti på dette. Det er da av stor interesse for oss og få overført disse papirene og hvem som var leverandør av dette anlegget.

Det hitsettes videre fra svaret fra selgers datter til kjøper i e-post av 15.7.15:

Min mor har prøvd å ringe dere mange ganger uten at hun har fått kontakt med dere. Hun er ikke flink til å legge igjen beskjed og har nok ikke gjort det på svarer. Sjekk derfor telfnr og ring henne tilbake. Hennes nr. er (...). Hun har ikke anbudspapirer på jobben som er gjort, men har en kvittering, Det er enklere at dere snakker direkte. Hun har brukt lokal rørlegger, E. rør. Det er 2 kummer, en for slam og en for grovvann, hver på 4 kbm. Tømming 1 g pr år eller etter avtale med det kommunale renovasjonsselskapet. Lokal vaktmester E., er godt orientert om alle forhold.

Kjøper har i hovedsak anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Gulvet var fullstendig ødelagt av råte, og derfor i vesentlig dårligere stand enn angitt tilstandsgrad. Kjøper viste videre til at bruk av plast både over og under gulvbordene var en direkte feil og ikke "*datidens byggeskikk*", og presiserte at byggeåret var 1980. Videre anførte kjøper at det var dokumentert at bygningskomponentene var fra 2009/2010, og at det ikke var en overflateoppussing av badet, men bygging av et nytt bad som da ble foretatt. Kjøper anførte også at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet kan heller ikke se at det foreligger misligholdt opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det anføres at det er påregnelig med utbedringer på en eiendom på denne alderen, og at det må stilles lavere forventninger til en fritidsbolig enn til en bolig hva gjelder løsninger og utførelse. Selskapet skriver også at forhold som skyldes alder og tidligere byggeskikk aldri vil utgjøre en mangel ved eiendommen. Selskapet anfører også at det ikke er bevismessige holdepunkter til å fastslå sikkert at baderommet er fra 2011, eller at kjøper skulle ha en berettiget

forventning om dette. Selskapet kan heller ikke se at det er godtgjort at råteskadene forelå ved tidspunktet for etablering av badegulvet. Selskapet anser videre forholdet som en skjult skade som ikke var kjent for noen av partene, heller ikke takstmann, ved avtaleinngåelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Ved vurderingen av selgers opplysningsplikt iht. avhl. §§ 3-7 og 3-8, kom sekretariatet til at det ikke forelå holdepunkter som tilsa at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, eller at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Ved vurderingen av om det forelå en vesentlig mangel iht. avhl. § 3-9 andre pkt., kom sekretariatet under tvil til at de avdekkede forholdene ikke var upåregnelige for kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det verken foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Dette er nemnda enig i, og kan i det alt vesentlige vise til sekretariatets begrunnelse.

For så vidt gjelder avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet under tvil kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke er oppfylt, og at det ikke kan anses å foreligge en mangel etter denne bestemmelsen. Det er særlig lagt vekt på at råteskadene må anses som en konsekvens av byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Nemnda viser til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen klart er oppfylt, ved at utbedringskostnadene utgjør mer enn 10 % av kjøpesummen.

Nemnda viser videre til at det med unntak av taktekingen og generelle henvisninger til at referanseverdien er byggeåret, ble gitt få risikopplysninger om eiendommen. Det er også satt TG 1 på de fleste punktene som er omhandlet i tilstandsrapporten.

Nemnda har vurdert de fremlagte opplysningene i saken, herunder kjøpers brev av 20.4.20, og har kommet til at det ikke er sannsynliggjort at den aktuelle råteskaden er en følge av byggeskikken på oppføringstidspunktet. Nemnda er enig med kjøper i at skaden mest sannsynlig har oppstått fordi gulvbordene ble pakket inn i plast fra begge sider. Plasten ligger altså ikke mot grunn, men mellom nytt gulvbelegg og eldre gulvbord. Dette har forhindret all mulighet for utlufting, og kan neppe anses i tråd med eldre byggeskikk.

Ut fra opplysningene i salgsdokumentene finner nemnda det derfor klart at det her er tale om en skjult råteskade som ligger utenfor hva kjøper kunne forvente. Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 at det følger 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. Råteskaden i dette tilfellet innebærer i realiteten en fullstendig funksjonssvikt, der gulvet er helt ødelagt av råtne. Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda kommet til at skaden representerer et åpenbart og utvilsomt misforhold ut fra hva kjøper kunne forvente, og at det derfor foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Prisavslaget etter avhl. § 4-12 settes til kr 82 405 inkl. mva., i tråd med dokumenterte utbedringskostnader.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).