

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-560

17.7.2020

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig med nyere tilbygg – fukt- og råteskader – avhl. § 3-9 andre punktum.

En bolig fra 1950, med tilbygd underetasje fra 2008, ble solgt "som den er" for kr 3,93 mill., og overtatt av kjøper den 13.7.18. I salgsdokumentene ble det bl.a. opplyst om at en oppvarming av de to ytterrommene i underetasjen ville medføre kondensering i himlingen, grunnet svak isolering i himlingen. Selger opplyste i egenerklæringen at følgeskader etter kondens ble utbedret i 2014. Etter overtakelsen undersøkte kjøper om det kunne gjøres tiltak i forbindelse med kuldegjennomslaget i tilbygget, og oppdaget i den forbindelse en sprekk på ca. 14 mm mellom den opprinnelige delen av huset og tilbygget, samt sopp og mugg. Etter undersøkelser av fagkyndige ble det avdekket råteskader i bunnsvill. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav og anførte blant annet at det ikke var upåregnelig å avdekke ytterligere skader, da det var gitt konkrete risikoopplysninger om fuktproblematikk i det aktuelle området. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 193 195, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet bunnsvill og fukt i vegger og himling, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er oppført i 1950, med tilbygg fra 2008.

I salgsprospektet ble det blant annet opplyst om følgende:

Standard

(...)

I underetasjen (...). To lagerrom med god plass til oppbevaring. Entré og mellomgang med for garderobeplass.

(...)

Byggemåte

(...) Boligen opplyses å ses godt vedlikehold og ettersett, og fremstår i god stand, uten nødvendige/umiddelbare påkostninger. Eier opplyser om at det fra 2006 til 2011 ble foretatt en generell renovering og oppgradering, bla ble u.etg tilbygd og det ble etablert terrasser i begge overliggende plan. (...) Det skal merkes at boligen er bygd etter andre krav enn de som gjelder i dag, (...).

(...)

Meglers verdivurdering

(...) Enebolig over tre plan og er fra 1950 og er godt vedlikeholdt og oppgradert opp i gjennom årene.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen opplyses og ses godt vedlikeholdt og ettersett, og fremstår i god stand, uten nødvendige/umiddelbare påkostninger. Eier opplyser om at det fra 2006 til 2011 ble foretatt en generell renovering og oppgradering, bla ble u.etc. tilbygd og det ble etablert terrasser i begge overliggende plan.

(...) Boligen er da oppført i plassbygde reisverkskonstruksjoner med støpte fundamenter/kjelleretasje samt valmtakskonstruksjoner bygd opp som en takstolkonstruksjon med dels noe bærende innvendige delevegger. (...) Det skal merkes at boligen er bygd etter andre krav enn de som gjelder i dag, (...).

Konklusjon:

En fint holdt eiendom i god stand (...).

Eiendomsopplysninger

Standard: Bebyggelsen fremstår med alminnelig god standard jfr. byggeåret. (...) Samtlige bygg fremstår med god standard jfr byggeårets krav og senere renovering og vedlikehold.

Om boligens underetasje, ble det gitt følgende opplysninger i tilstandsrapporten:

De to ytre rommene ses å være etablert og innredet for varig opphold med parketter på gulv, malte platevegger samt plater i himlinger. Men pga svak isolering i himling vil en oppvarming av disse rommene medføre kondensering i himlinger, da etasjeskillet er av støpt betong uten utv. isolering. Disse rommene defineres da som sekundærarealer og anbefales benyttet til enkle lagerboder uten oppvarming.

Direkte fundamentering

(...)

Det er foretatt besiktigelse utv. og innvendig av muren de steder denne er synlig. Utvendig ses det dels pussede, dels noe råbetong (tilbygd del) overflater ned til terrenget. Det ses platon grunnmursplast på deler av bygget. Innvendig er samtlige murvegger lektet inn og isolert samt tilført/kledt med stående trepaneler og dels noe plater i borommene. Ett parti i trappegang som synlig betongvegg med tresonittplate i høyde med terreng og opp til himling som innvendig isolering fra byggeår.

Tilstandsgrad:

Pga valgt type konstruksjon samt påviste avvik settes denne til tilstandsgrad 2 jfr. alder.

(...)

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst at de kjøpte boligen i 2011. Selger ga følgende svar på spørsmål i egenerklæringen:

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje? "Ja. Noe saltutsalg på punkt kjeller og i carport."

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? "Ja. Litt skjevhet i gulv jfr takstmann."

(...)

6. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

"Ja. I rom under veranda ble det oppdaget kondens i 2014. Ble anbefalt av takstmann å holde lav temperatur i de to ytterste rommene i kjelleren (smørebod og bod) gjennom vinteren. Følgeskader er utbedret. Ikke merket kondens etter dette. Vinteren 2018 ble det oppdaget noe kondens rundt luftehatt på loft, jfr byggmesterfirma R. AS skyldtes dette manglende bruk av vifte på bad (utluftning via vindu). Vifte på loft ble da tatt i bruk, og isolasjon ut til luftehatt byttet av byggmesterfirma R. AS. Ikke merket kondens etter dette."

7. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje? "Nei."

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år? "Ja. Takst ifbm kondens i rom under veranda dra 2014."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,93 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.5.18, og overtatt av kjøper den 13.7.18.

Kjøper har forklart at de i etterkant av kjøpet undersøkte om de kunne gjøre tiltak i forbindelse med kuldegjennomslaget i tilbygget, som ble oppført i 2008. I starten av februar 2019 rev de derfor tak og vegger i boden. Det ble i den forbindelse avdekket en sprekk på ca. 14 mm, mellom den opprinnelige delen av huset og tilbygget, som slapp inn både luft og fukt.

Kjøper har fremlagt befaringsrapport fra takstmann H. datert 21.3.19:

Skaden ble oppdaget av eier som bemerket at veggen i ene boden var myk. Åpnet så veggen mot grunnmur til boligen. Oppdaget da fukt i vegg og rim lang sprekk og overgang dekke / bolig, rev senere da himling og oppdaget rim / fukt på en konstruksjon med dampsperre som lå tett inntil dekke uten lufting.

De andre rommene vindfang og bod hadde en annen konstruksjonsoppbygging som hadde etablert lufting over, disse var ikke berørt av skade i himling.

Senere ble veggen mot grunnmur i bod mot øst revet, det var i dette rommet råteskade i bunnsvill på bolig ble avdekket.

Jmf salgsoppgave skal ikke rommene som er berørt oppvarmes, dette bekrefter eier at de heller ikke er gjort og kun benyttet som lager/boder. Utviklingstid på råde i bunnsvill er nærliggende fra når boder og takterasse ble bygget, fra 2008.

Befaring:

(...) Tilbygd i 2008 inntil boligen på nedsiden, kjeller med to boder og vindfang, samt takterasse med adkomst fra 1. etg. Det er denne delen årsak til skaden, der følgeskader er berørt. Denne konstruksjonen er oppført i støpte konstruksjoner i dekke av betong på gulv og tak, vegger på vegger sider av tilbygget mot nord og sør, front av lettklinker og bindingsverk. Innvendig lektet og kledd vegger og himling. Gulv belagt med parkett på dekke.

Det er foretatt to befaringer, der det på først befaring var bod mot vest revet før befaring. Det ble avdekket feil konstruksjonsoppbygging av himling med manglende lufting, der resterende rom i himling hadde lufting over nedlekting og dekke. Her var det isolert nedlektet, sutaksplater og damperre som lå tett inntil dekke av betong mot takterasse. Dampsperre hadde holdt på fukten slik at ikke den ble synlig i innvendig himling. Kondens fra dekke er nærliggende årsak til fukt i himling og manglende lufting/isolering. På vegg som er innlektet mot grunnmur på boligen var det synlig fukt i isolasjon og rim fra luftlekkasjer i overgang dekke/takterasse og grunnmur på opprinnelig bolig.

Glippen ble her målt til oppmot 14 mm der det var rim langs mur, og nærliggende fuktlekkasjer ved regn eller rengjøring av terrasse.

Bunnsvill ble undersøkt i dette rommet uten anmerkninger, annet enn fuktpreget underkant kledning som var en tidligere kledning som var før tilbygget ble oppført.

Eier rev videre vegger i vindfang og bod mot østlig retning, da mot grunnmur på opprinnelig bolig og det ble her da avdekket råde skade i bunnsvill.

Andre befaring av undertegnende ble da foretatt, det ble på bod og deler av vindfang registrert råde i bunnsvill langs opprinnelig grunnmur på bolig. Råteskaden gikk fra ytterkant på tilbygg mot østlig retning til midt i rommet på vindfang. Råten har årsakssammenheng med luftlekkasjer/kondens fra glippe mellom dekke og bolig, samt fukt fra mye nedbør eller rengjøring av terrassen da terrassen har svakt fall og ikke tilstrekkelig tetting i overgang terrassegulv/vegg på terrassen.

Fra terrasse er det her montert fliser på terrassegulv/takdekke over berørte rom. Under flisene er det ukjent tettesjikt, heller ikke synlig i ytterkant på dekke eller vegg/mur. Anbefaler nærmere undersøkelse. (dette er ikke hensyntatt i reparasjonsbeskrivelsen da ikke er skade berørt av tettesjikt, men anbefales undersøkelse)

Overgang terrassegulv/tettesjikt og yttervegg er ikke tilstrekkelig utført. Her er det montert blikkeslag fra bakkant kledning og på flisgulvet. Det er glipper i overgang skjøter. Beslag eller overgang vegg/tettesjikt på terrassegulv må etableres på hverandre med en tett overgang dekke og vegg. Overgang dekke og vegg må tettes med elastiske masser/isoleres da denne hadde glippe på oppmot 14 mm, som forårsaker også luftlekkasjer. Som også visst av bilder fra eier med rim fra glippe på mur innvendig.

Råten har nærliggende utviklingstid fra når tilbygget ble oppført i 2008 og etter dette, fuktpåkjenning over tid med hyppig påkjenning og riktig temeperatur forårsaker til råteskade. Fukt har nærliggende også lagt seg på

grunnmur med fuktopptrekk også underifra på denne, grunnmuren var av betong og sparestein fra byggeår som var porøs ved skadeområde. Sand og sement fra byggeår er annerledes enn i dag, sement var ikke like sterk og det ble gjerne benyttet sparestein i grunnmurskonstruksjoner. Grunnmur ved råteskaden er porøs, derfor nærliggende at fukten har lagt seg på grunnmuren og oppfuktet bunnsvillen.

Takstmann H. beregnet nødvendige utbedringskostnader på kr 184 570 inkl. mva. Kjøper betalte kr 8 625 for befaring og rapport.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra firma S. datert 17.6.19 på kr 160 570 for utbedring av skaden. Det fremgikk av tilbudet at prisen kun dekket tilbakeføring av eksisterende konstruksjon.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at avviket fra hva kjøper kunne forvente av boligen var alvorlig og omfattende.

Utbedringskostnadene utgjorde 4,92 % av kjøpesummen, og tilbygget var oppført i 2008. Videre ble det opplyst ved salget at boligen var godt vedlikeholdt og i god stand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 193 195, og forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste bl.a. til at boligen opprinnelig var fra 1950, og at det var gitt konkrete risikoopplysninger om fuktproblematikk ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet råteskade i bunnsvill, samt fukt i vegger og himling. Kjøpers krav utgjør kr 193 195 i prisavslag. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen heter det bl.a. følgende:

Etter en helhetlig vurdering har sekretariatet under noe tvil kommet til at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt. Sett hen til salgsdokumentene kan det synes som om boligen ikke hadde kondensproblemer på kjøpstidspunktet, da disse var utbedret. Likevel heller vi i den retning at med salgsdokumentenes risikoopplysninger om tidligere kondensproblematikk i både tak, loft og rommene under verandaen, ikke fremsto som upåregnelig at det igjen kunne oppstå problemer med kondens i boligen. Ved vurderingen er det lagt særlig vekt på at det i selgers egenerklæring opplyses at kun følgeskadene grunnet kondens i rommene under verandaen ble utbedret i 2014. Selv om det etter det opplyste ikke hadde vært kondens etter denne utbedringen, var det på kjøpstidspunktet åpenbart at årsaken til kondensproblematikken i disse rommene ikke var utbedret. Til dette kommer at det kan synes som om kjøper uansett hadde planer om å forsøke utbedring av kuldegjennomslaget i tilbygget, da de etter overtakelsen startet tiltak i den forbindelse. Kjøper må dermed uansett ha forutsatt mulige kostnader til utbedring av dette.

Sekretariatet vil videre vise til at boligen var 68 år gammel ved salget. Selv om det ble opplyst at boligen var renovert og oppgradert i nyere tid, følger det av Rt. 2010 s. 103 at "forventningene til feilfrihet – og dermed til beskjedne utbedringskostnader – er større ved overtakelse av en ny bolig av høy standard enn ved overtakelse av et eldre hus som er bygget på et tidspunkt med andre bygningstekniske krav og med en annen håndverksskikk". I denne saken er enkelte bygningsdeler fornyet, men det er like fullt et moment i helhetsvurderingen at den opprinnelige konstruksjonen er eldre, se til sammenligning FinKN-2017-426. På bakgrunn av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget, er vi av den oppfatning at avviket i denne saken ikke er tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel.

Også nemnda har funnet vurderingen vanskelig. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Som sekretariatet, legges det særlig vekt på at det i selgers egenerklæring opplyses at kun følgeskadene grunnet kondens i rommene under verandaen ble utbedret i 2014. Selv om det etter det opplyste ikke hadde vært kondens etter denne utbedringen, var det på kjøpstidspunktet klart at selve årsaken til kondensproblematikken i disse rommene ikke var utbedret. Som Høyesterett påpeker 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).