

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-568

17.7.2020

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Råteskader i kjeller – uriktig opplysning om støpt gulv i kjeller – risikoopplysninger – innvirkning? – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Gjøvik kommune oppført i 1970 ble solgt "som den er" for kr 1,15 mill., og overtatt av kjøper 26.9.14. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde et oppgraderingsbehov, og at det var påregnelig med behov for vedlikehold utvendig, innvendig og i kjelleren. Grunnmur og kjeller ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 i boligsalgsrapporten, mens bad og vaskerom i kjeller ble gitt TG 3. Det ble opplyst om fukt og fuktutslag i kjeller og på kjellervegger. Det ble videre opplyst om støpt gulv i kjeller, med unntak av en bod. I 2019 oppdaget kjøper at det i et område av kjellerstuen ikke var støpt gulv, og at bjelker var lagt direkte på grunnen med kun isolasjon og plast under. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning om støpt gulv ved salget og at den uriktige opplysningen hadde virket inn på avtalen. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avviste kravet og viste til at det ikke var gitt en uriktig opplysning om gulvet, og at innvirkningskriteriet i alle tilfeller ikke var oppfylt. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 310 000, krav om erstatning for advokatutgifter kr 15 100, krav om forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

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

Enebolig m/ oppgraderingsbehov – flott utsikt – sentralt

Enebolig i 1. etg og delvis innredet sokkeletasje av typen Mengsholhus. Boligen er fundamentert på støpt grunnmur med siporex elementer. Støpt gulv i u.etasje. Terrasse fundamentert på støpte fundamenter. Innebygd garasje fundamentert på støpt plate. Uteplass ved u.etasje på støpt plate. Boligen er oppført i bindingsverk med stående panel og liggende i gavler. Innebygd garasje i bindingsverk med stående panel. Trevinduer med isolerglass. Mønet takkonstruksjon over bolig og pulltak over garasje. Takteking med shingel over boligen fra ca 1992. Takteking med papptekking over garasje.

(...)

Boligen med oppgraderingsbehov, vesentlig byggeårsstandarder, skiftet noen vinduer i 1. etg. samt nye innerdører og montert varmepumpe senere år. Lagt ny shingel på taket ca 1992.

Prisantydningen ved salget var kr 1 400 000.

I boligsalgsrapportens konklusjon fremgikk:

Innholdsrik bolig som fremstår delvis som fra byggeår. Fornyelser/vedlikehold må påregnes utvendig, innvendig og i kjeller. Fukt i kjeller, må påregnes delvis ny drenering.

Takstmannens vurdering av boligens tekniske verdi inkl. tomteverdi var kr 2 272 000, etter et fradrag for elde og slitasje på hovedboligen på ca. 40 %. Det fremgikk videre av boligsalgsrapporten at byggegrunn besto av jord/grus, men at grunnundersøkelser ikke var foretatt. Renner, nedløp og beslag ble vurdert til TG 2.

Grunnmur ble gitt tilstandsgrad (TG) 2, med følgende beskrivelse:

Boligen fundamentert på støpt grunnmur med siporex elementer, sprekker, setningsskader og avflassing på mur. Grunnkursventiler. Støpt gulv i u.etasje med sprekker og mangler ferdigstillelse med støping på et bodrom. Terrasse fundamentert på støpte fundamenter og stolper med råteskader. Inntilbygd garasje fundamentert på støpt plate. Uteplass i u.etasje på støpt plate med sprekker og avflassing.

Om dreneringen, ble det opplyst om følgende:

Drenering trolig fra byggeår. Merker etter fukt og saltutslag på vegger i u.etasje.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 2:

Boligen oppført i bindingsverk med stående panel og liggende i gavler fra byggeår, aldersslitt panel med råteskader og sprekker i bunn på flere panelbord og råteskader på i gavl mot sør og nord. Inntilbygd garasje i bindingsverk med stående aldersslitt panel. Garasje ikke brannsikret mot boenhet og i himling. Overbygd inngangsparti. Malt panel på yttervegger i 1995.

Rom under terreng ble gitt TG 2:

U.etasje til sekundær og primærrom. Kjellervegger med saltutslag, sprekker og merker etter fukt. Kjellergulv med sprekker og manglende ferdigstillelse med støping på et bodrom. Kjellervegger med påforet trevegg mot bakkenivå dette kan være en risikokonstruksjon for fukt og råteskader. Ingen kontroll bak plater. Grunnkursventilasjon, vinduer som kan åpnes og vifte. Bjelkelag over grunnmur og yttersviller ikke kontrollert konstruksjonen er lukket.

Bad i kjeller ble vurdert til TG 3:

Takeplater i himling, fukt i himling, ikke åpnet for videre kontroll. Vegger baderomsplater og malt puss, hull i veggplater. Ikke åpnet for videre kontroll bak plater. Belegg og eldre gulvsluk, hull i gulv ikke åpnet for videre kontroll. Reflektorovn. Sanitærutstyr: WC, håndvask og veggdusj. Grunnkursventil.

Vaskerom i kjeller ble gitt TG 3, med opplysning om fuktindikasjon på gulv og vegger.

I selgers egenerklæring ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 1970 og hadde bodd der siden, herunder de siste tolv månedene. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og opplyste:

Fukt og noe råteskader / og kjeller.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til problemer med drenering/fuktinnsig svarte selger "ja", og opplyste:

Fukt i kjeller/ny drens.

Selger svarte videre "ja" på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller skadedyr, og oppga "Bad/kjellerrom".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 150 000 ved kjøpekontrakt datert 11.9.14, og overtatt av kjøper den 26.9.14.

Kjøper oppdaget i forbindelse med oppussing av kjelleren i mai 2019 at det ikke var betonggulv i kjelleren.

Kjøper har innhentet skaderapport fra takstmann E. datert 20.6.19. Reparasjonskostnadene ble anslått til kr 122 000 inkl. mva. Det hitsettes følgende fra rapporten:

I kjeller er det for meste støpte betonggulv, men i det aktuelle området i tidligere kjellerstuen på ca 12 m2 er det lagt bjelkelag direkte på grunnen kun med et tynt lag isolasjon og plast under. Utførelsen bærer preg av ufagmessig utførelse og er en risikokonstruksjon med tanke på fukt.

Følgeskader av dette er at hele tregulvet må rives og det bør støpes nytt gulv for å unngå samme problem senere.

Videre er bjelkelaget lagt under nederste lecaskift. Det vil si leca er murt opp på trebjelkelag/gulv. Frontvegg er videre bygget ovenpå leca. Det er råte i treverk under leca og hele frontvegg i det aktuelle rommet må derfor rives og bygges opp igjen etter i den forbindelse siden bæringen i bunn under leca er i ferd med å råtne bort. Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å reparere vegg i bunn da dette vil være tidkrevende samt at denne veggen også er bærende for etasjen over.

Skade kommer av feil utførelse av konstruksjon som har gitt råteskader over tid.

Takstmann E. har utdypet skadeårsak i e-post av 11.10.19:

Som beskrevet i skaderapport kommer råteskader av feil konstruksjon med bjelkelag rett på bakken. Skadene ville ikke oppstått om det hadde vært helstøpt dekke i hele kjelleren. Evt ville det via fuktoppsug gjennom betongplate kunne blitt fukt/råte i selve gulvoverflaten, men ikke av en slik art som det er her.

Kjøper har også lagt frem et pristilbud fra P. Service og Vedlikehold datert 5.12.19 på kr 310 000 inkl. mva.

Takstmann E. kommenterte pristilbudet i e-post av 6.12.19:

Da har jeg sett gjennom pristilbudet (..) og tatt en liten prat med han og grunnen til at det har blitt såpass stort avvik er på grunn av at han har regnet med oppjekking av etasjeskiller. I den forbindelse må vinduer og kledning på yttervegg i etasjen over fjernes/tilbakestilles slik at det ikke blir skadet i prosessen. Dette er en jobb som er tidkrevende og som utgjør en relativt stor sum. Dette hadde jeg ikke regnet med i min første rapport, men jeg er enig i at dette har sammenheng med skader i grunnen og er slikt sett en følgeskade. Videre er det slik at det alltid vil være avvik mellom et prisoverslag og et anbud fra en entreprenør da dem alltid spesielt på denne typen jobber tar en del forbehold og at det også vil variere mellom entreprenører om man innhenter fra 3 stk.

Men synes utifra hva P. sin pris og det som er medregnet der at det ser greit ut.

Det ble også lagt frem skaderapport fra takstmann F. av 18.9.19:

Årsak fukt:

Vann fra terreng og grunnen vest for bolig gir store mengder tilsig vann som ikke kan defineres i liter samt takvann. (som kan defineres i liter i forhold til nedbør)

Årsak er vanninntrengning

Bolig har mangler i drenering jamfør at bolig er oppført i 1970. Ukjente forhold under og rundt grunnmur. Vedr drenering er dette et samlebegrep på for helheten av fuktsikring – se forbedringer.

Pkt over medfører at det er konstant tilsig av vann under og ved ringmur og til jordmasser under tregulv.

Vann under ringmur samt på siden av ringmur blir kapilært og ved dampdiffisjon som er oppsugd i ringmur. Fukt blit videre sugd opp i treverk under Leca (..).

Vann til jordmasser (kvabb/siltmasser) brukt som fylling under tregulv på grunn er direkte i kontakt med trestendere primært mest i ytterkanter der plastikk under treverk ikke er helhetlig. Fukt blir sugd opp direkte til treverk (..).

Konklusjon:

Fukt i kombinasjon med feil utførelse/løsning for sikring av fukt til treverk er årsak til råteskaden

(...)

Vannskaden sin årsak er mangler i dreneringssystemet bolig med tilførsel av takvann/overflatevann i grunnen/vann i grunna. Vann ledes rett ned fra takvann og vann i grunna/på terreng vurderes å være en direkte årsak i kombinasjon med feil utførelse for sikring av fukt til treverk.

Vann/fukt i kjeller vil oppstå igjen hvis ikke tiltak utføres. Undertegnede gir bare råd og går ikke videre inn forbedringer. Undertegnede baserer sine opplysninger på visuell besiktigelse og opplysninger gitt.

(...)

Videre er det fremvist skjevheter i gulv og tak stue samt i skadet kjellerrom. Horisontale avvik er målt med laser og noe avvik er målt. Størst avvik er det fra hjørne i bakkant sørvest og midt på taket i stue 1 etg, 45 mm i målte pkt. Dette er pkt som ikke er relatert til råteskaden for belastning tak i disse pkt opp av andre lastpkt enn fremvist råteskade.

Gulv at et avvik på 35 mm i målte pkt i stue. Kjellerrom har i himling et avvik på 30 mm i målte pkt.

Dette er tydelige avvik som har vært til stede før kjøp av bolig. Eier har lagt nytt gulv og tak på skjevhet i stuetak. Skjevhet er meget tydelig i stuetak og fremkommer lett synlig.

Kan ikke se en direkte sammenheng med at den råtnesvill under Leca er hovedårsak. Årsaken er nok direkte setningsskader som skyldes tele, intern korrosjon, masser undersåle som har utviklet seg fra byggeår samt en enkel trekonstruksjon bygd på enkleste måte av et ferdighusfirma i 1970 jamfør første avsnitt denne side og evt en forandring av yttervegg mot øst ved en svill som er bygd inn (den løsning er ikke original)

Takstmann F. anslo utbedringskostnader for råteskadene på kr 75 000 inkl. mva. I e-post fra takstmann F. av 10.6.20 ble det presisert at kostnadene var beregnet for å utbedre kjellergulvet slik det var bygget.

Selgers sønn har opplyst at selger døde i 2017. Selgers sønn forklarte videre at de ikke hadde kjennskap til de påreklamerte forhold, og at han var helt sikker på at selger solgte boligen i god tro.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt en uriktig opplysning om støpt gulv ved salget, og at opplysningen hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Kjøper anførte videre at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 310 000 inkl. mva., krav om advokatutgifter på kr 15 100, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter fra 25.11.19.

Selskapet har avvist kravet og i hovedsak anført at det ikke var gitt en uriktig opplysning om støpt gulv da det i hovedsak var støpte gulv i kjelleren. Innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. På bakgrunn av risikoopplysningene ved salget, forelå det ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet anførte videre at kjøper ikke hadde overholdt sin undersøkelsesplikt, jf. avhl. §§ 3-10 og 4-9, og at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Det var ikke holdepunkter i saken som tilsa at kjøper burde ha oppdaget forholdene på et tidligere tidspunkt, og reklamasjonsfristen var dermed overholdt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Ved vurderingen etter avhl. § 3-8 bemerket sekretariatet at det var gitt en uriktig opplysning om betonggulvet, jf. FinKN-2014-521, men at innvirkningsvilkåret ikke kunne anses oppfylt på bakgrunn av risikoopplysningene som ble gitt ved salget, jf. bl.a. FinKN-2017-276. Sekretariatet kunne etter en samlet vurdering heller ikke se at det forelå et vesentlig avvik mellom boligens stand og hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøper har reklamert rettidig, samt at kjøper heller ikke burde ha oppdaget forholdet på et tidligere tidspunkt, jf. avhl. §§ 3-10, 4-9 og 4-19. Dette er nemnda enig i, og det vises til sekretariatets begrunnelse som tiltres.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum i denne saken, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse også på dette punktet.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, har sekretariatet i sin vurdering først konstatert at det foreligger en uriktig opplysning ved at ca. 12 kvm av gulvet i underetasjen ikke er støpt. Nemnda slutter seg til dette, all den tid boligsalgsrapporten vanskelig kan leses på en annen måte enn at hele underetasjen skulle ha støpt gulv, bortsett fra en bod.

Det springende punktet er om innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 andre ledd kan anses oppfylt i lys av de mange risikoopplysningene som ble gitt om kjelleren. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at vilkåret ikke kan anses oppfylt, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Det forhold som sterkest taler for at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen, er nettopp utbedringskostnadene som er avdekket. Takstmann E.s estimat utgjør ca. 10 % av kjøpesummen, noe som i de fleste tilfeller tilsier at den uriktige opplysningen vil ha virket inn på avtalen.

I denne konkrete saken har likevel sekretariatet kommet til at opplysningen om støpt gulv ikke har virket inn på avtalen. Dette bygger vi særlig på at råteskadene uansett var skjult, og at 12 kvadratmeter med manglende såle synes å ha begrenset betydning når det ses i sammenheng både med de risikoopplysninger som fremkommer i dokumentasjonen fra salget, og ikke minst det allerede veldig store avviket mellom kjøpesummen og den tekniske verdien på boligen.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall i spørsmålet om innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Flertallet – Jakobsen og Hødnebo – bemerk:

Flertallet har kommet til at vilkåret ikke kan anses oppfylt i lys av de særs mange risikoopplysningene om kjellerarealet som ble gitt i forbindelse med salget. Flertallet kan således ikke se at en tilleggsopplysning om at 12 kvm av kjellerarealet, sammen med boden, ikke hadde støpt gulv, ville ha medført et lavere bud eller avståelse fra budgivning fra kjøpers side. Flertallet slutter seg ellers til sekretariatets grundige vurdering på dette punktet.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Kjøper var klar over at de ervervet en bolig med fuktproblematikk, men et støpt dekke tåler fukt godt, og opplysningen om at hele gulvet i kjelleren var støpt ga kjøper en berettiget forventning om at det ikke ville tilkomme ekstraavgifter forårsaket av et annet materiale som ikke tåler fukt like godt. Mindretallet finner det derfor sannsynliggjort at kjøper ville inngitt et lavere bud eller avstått fra budgivning dersom det hadde blitt opplyst om at 12 kvm av kjellerarealet ikke hadde støpt gulv, ettersom risikoen for større fuktskader i så tilfelle ville vært langt høyere.

I tråd med flertallets konklusjon anses det ikke å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).