

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-612

28.8.2020

Protector Forsikring ASA

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

Råteskader – stripet borebille – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Austevoll kommune fra 1959 ble solgt "som den er" for kr 2,32 mill., og overtatt av kjøper 2.12.16. I salgsprospektet fremgikk det at boligen var modernisert og rehabilitert de siste ti årene. I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst at konstruksjoner var i sin opprinnelige utførelse fra byggeåret, at det ikke var registrert utvendig fuktsikring mot grunnmur, at kjellergulv sannsynligvis var uten fuktsperre, at blindkjeller under deler av boligen var uten tilgang for inspeksjon, og at utvendig drenering ikke var kjent. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst: *"Har ikke sett fuktmerker men bruker jevnlig avfukter i kjeller"*. To år etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt i vegger. Ved undersøkelse av fagkyndig ble det påvist råteskader og store skader etter borebiller i bunnsvill. Skadeårsak ble antatt å være for høyt fuktnivå i boligen grunnet krypkjeller og manglende fuktsikring. For deler av råteskadene fant takstmannen skadeårsaken usikker. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om fukt/råte og at det forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 238 600, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Austevoll kommune oppført i 1959.

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

Opprinnelig oppført i 1959, men tilbygg fra 1978 og 2001.

Renovert de siste 10 årene.

(...)

Eiendommen er bebygget med en eldre enebolig over tre plan med leilighet i kjeller (ikke godkjent).

(...)

STANDARD

Kort fortalt:

- Flott IKEA kjøkken fra 2013
- Utvendig kledning skiftet på sør, øst og vestveggen de siste 10 år
- Nytt laminatgulv på fire soverom i 2014
- Nye veggplater og himlingsplater på to soverom
- De fleste vinduer skiftet i perioden 2006-2013
- Terrassedør skiftet i 2012
- Hele 90 kvm terrasse

- Tilbygg fra 1978 og 2001
- Lagt inn fiberkabel for bredbånd/Kabel TV

Eldre bolig som er modernisert og rehabilitert de siste 10 årene. Huset er malt i 2016.

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

Konklusjon tilstand

(...)

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Bygningen er oppført i 1950.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1949 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1950. (referansenivået for bygningen).

(...)

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Konstruksjoner er i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.

Boligen har en blanding av eldre og nyere overflater og innredninger.

Noe modernisering og utskifting av overflater må påregnes.

Grunnet husets alder kan man finne skulde feil og mangler i lukkede konstruksjoner.

(...)

Bygning, generelt

Beskrivelse: Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid.

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmannen. Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Enkelte rom kan være i strid med dagens byggeforskrifter uten at vi har kommentert dette.

TG: 1

(...)

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Betongkonstruksjoner på antatt faste masser.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Grunnmur pusset og malt.

Flere av veggene er under terreng. Disse veggene er å regne som risiko konstruksjoner.

Det ble ikke registrert utvendig fuktsikring mot grunnmur.

TG: 2

Gulv på grunn

Beskrivelse: Betonggulv mot grunnen.

Blindkjeller under deler av boligen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Kjellergulv, sannsynlig uten fuktsperre.

Det er ikke tilgang for å inspisere blindkjeller.

TG: 2

(...)

Drenering

Beskrivelse: Utvendig drenering er ikke kjent.

Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal levetid for drenering er 40 til 60 år. På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

TG: 2

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2007 og å ha bodd i boligen i 1 år. På spørsmål om kjennskap til om det er/har vært *"problemer med drenering, fuktinnsig, fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje"*, hadde selger svart *"ja"*, med følgende kommentar:

Har ikke sett fuktmerker men bruker jevnlig avfukter i kjeller

På spørsmål om kjennskap til om det er/har vært *"sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende"*, hadde selger svart *"ja"*, med følgende kommentar:

Har opplevd mus/Har sett maur men sjelden

På spørsmål om kjennskap til arbeid utført på *"tak/fasade/terrasse/garasje siste 10 år"*, hadde selger svart *"nei"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,32 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.11.16 og overtatt av kjøper den 2.12.16.

I forbindelse med oppussing ble det avdekket fukt i innvendige vegger. Kjøper kontaktet sin villaforsikring, som rekvirerte takstmann H. for befaring. Følgende hitsettes fra rapport datert 26.2.19:

Skadeårsak

Et hus med angrep av stripet borebille vil oftest ha eller har hatt et problem med fukt. I dette tilfeller er det blindkjeller under deler av bolig som ikke har diffusjonstetting mot grunnen.

Det er råteskader på bunnsvill i hele dette området, ved terrassedør og på utvendig hjørne.

På innside av terrassedør er det råteskade i bjelker og i gulvbord. Det er laget til med nye bjelker på siden av bjelker som er råteskadet.

I prospekt fra 2016 er det opplyst: Terrassedør skiftet i 2012.

Antar at nye bjelker er lagt inn da og råteskade var da kjent.

I bilde fra prospekt er det montert laminatgulv der det er påvist råteskade i gulvbord. Ut fra bilder er det ikke skader i laminat.

Skadeomfang

Det er i takst ikke tatt med overflater da disse er fjernet og antar det er utført for å pusse opp bolig.

Det er råteskader i ca 25 lm av bunnsvill.

Det er råteskader i nedre del av stenderverk mange plasser. Det er påvist råteskader i bjelker og i gulvbord på innside av terrassedør.

Det er påvist aktivitet av stripeborebille i hele 1. etg, 2 etg og i sperr på kaltloft. I kjeller er det ikke fjernet overflater.

Forbedringer

Boligen må gjøres tørr ved å fuktsikre blindkjeller slik at det blir lavere fuktighet i hele boligen. Det bør gjøres en vurdering av tetting av grunnmur, drenering og fuktsikring av grunnen.

(...)

Konklusjon

Råteskade:

Det er påvist en råteskade i bunnsvill, bjelker og stenderverk. Ut fra skadeårsak og slik skaden fremstår ved befarings har jeg vurdert dette til en gammel skade. Det er laget til med nye bjelker ved terrassedør inn mot de som er råteskadet. Ut fra dette har jeg vurdert råteskade ved terrassedør har hatt en utviklingstid på 15 år men ikke etter at dør ble skiftet i 2012. Resterende råteskade er vurdert med utviklingstid på 30 år eller lengre da det antagelig aldri har vært helt tørt i blindkjeller.

Stripete borebiller:

Larveutviklingen tar 2-3 år eller mer, avhengig av temperatur, fuktighet og treverkets egenskaper. I dette tilfellet er noen av hullene mørke og av eldre dato i tillegg til lys hull som er nye. I dette tilfellet er det flere generasjoner med stripeborebiller og antar det har vært fuktig i blindkjeller siden bolig ble bygget. Ut fra dette er utviklingstid vurdert til 30 år eller lengre.

Ettersom det ikke fremgikk av takstmann H. sin rapport hva som var årsaken til råteskadene på de sidene av boligen som ikke var tilknyttet dreneringen, ble en revidert rapport etterspurt. Følgende hitsettes fra revidert rapport datert 14.1.20:

Skadeårsak

Skade med stripeborebille kommer av for høy fuktighet i boligen og utvikler seg over mange år.

Råteskade ved dør er noe usikker årsak, men siden det er satt inn ny dør i 2012 og utført en delvis utbedring er det grunn til å mene at denne skaden er fra før 2012. Om arbeid med utbedring av denne skaden hadde blitt utbedret i sin helhet ville en og oppdaget skade etter borebille siden disse to skadene går sammen.

Skadeomfang

Skade etter borebille er størst i den del av bolig der det er blindkjeller/krypkjeller men er og i den del av boligen mot trassedør.

Råteskade er størst ved terrassedør og mot utvendig hjørne.

Skille på disse to skadene er vanskelig å påvise siden treverk i sviller meget dårlig. Ved min befarings er skaden påvist i hoved etg der gulv og vegger er åpnet. Det er grunn til å mene at ved denne type skader og er skader i sokkel etg.

(...)

Iverksatte tiltak/Fremdrift

Ved min befarings holt ft på med utbedring av begge skader og det skulle utføres en jobb med forbedringer slik at tilsvarende skader ikke oppstår flere ganger.

Dette var nødvendig siden:

Et hus med angrep av stripeborebille vil oftest ha et problem med fukt. For å bli kvitt billene, er derfor reduksjon av fuktighet det viktigste bekjempelsestiltaket.

Impregneringsmiddel til bruk mot treskadedyr kan påføres overflaten av det angrepne treverket. Middelet trenger ca 2-3 mm inn i treverket og vil i hovedsak beskytte mot ny egglegging. Voksne biller kan klemme etter endt behandling. Impregneringsmidler trekker ikke inn i malt treverk.

Konklusjon

Råteskade:

Det er påvist en råteskade i bunnsvill, bjelker og stenderverk. Ut fra skadeårsak og slik skaden fremsto ved befarings har jeg vurdert dette til en gammel skade. Det er laget til med nye bjelker ved terrassedør inn mot de som er råteskadet. Ut fra dette har jeg vurdert råteskade ved terrassedør har hatt en utviklingstid på 15 år men ikke etter at dør ble skiftet i 2012. Resterende råteskade er vurdert med utviklingstid på 30 år eller lengre da det antagelig aldri har vært helt tørt i blindkjeller.

Stripete borebiller:

Larveutviklingen tar 2-3 år eller mer, avhengig av temperatur, fuktighet og treverkets egenskaper. I dette tilfellet er noen av hullene mørke og av eldre dato i tillegg til lys hull som er nye. I denne boligen er det flere generasjoner med stripeborebiller og antar det har vært fuktig i blindkjeller siden bolig ble bygget. Ut fra dette er utviklingstid vurdert til 30 år eller lengre.

Om råteskade hadde blitt utbedret på en fullgod måte måtte ville en og kunne sett aktiviteten etter borebille.

Totale utbedringskostnader ble anslått til kr 238 600. Utbedringskostnadene for råteskadene ble beregnet til kr 190 792. Kostnadene for sprøytebekjempelse av borebillene ble beregnet til kr 31 637, i tillegg kom kostnader for rigg og drift på kr 16 250.

Ifølge selskapet har selger opplyst at han ikke var kjent med fukt, råte eller borebiller i boligen. Selger skal videre ha opplyst at det i hans eiertid ikke hadde blitt foretatt rehabilitering i så stort omfang som det nå var gjort. Selger skal kun ha utført overflateoppussing som en del av alminnelig vedlikehold og oppussing. Terrassedøren og vinduene ble skiftet av selgers svoger, som var faglært snekker. Terrassedøren ble skiftet fordi denne var gammel og ikke grunnet råteskader. Selger skal ikke ha fått opplyst av sin svoger at det var registrert råte i området. Terrassen ble oppført før selgers eiertid. Selger skal ha skiftet terrassebord, men det innerste bordet av det gamle terrassedekket ble ikke skiftet. Årsaken til dette skal ha vært at det var påmontert terrassebeslag som igjen var montert bak nederste huskledningsbord.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og 3-9 andre punktum, som en følge av råteskader og stripeborebiller. Kjøper anførte at selger måtte kjenne til forholdene, ettersom det var utført vedlikeholdsarbeid hvor det nå var avdekket fukt og råte. Kjøper anførte videre at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Det ble gitt positive opplysninger om boligen i salgsoppgaven, og utbedringskostnadene var ikke påregnelige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 238 600, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet og i hovedsak anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Selskapet har bl.a. vist til at forholdene først ble avdekket etter at kjøper utførte omfattende rivningsarbeider, og at selger ikke hadde kjent til hverken fukt eller råte. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene, jf. avhl. § 3-7. Under noe tvil kom sekretariatet til at det heller ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt fra selger etter avhl. § 3-7. Dette er nemnda enig i, og sekretariatets begrunnelse kan i det alt vesentlige tiltres. Nemnda legger for sin del særlig vekt på at råteskadene først ble avdekket da kjøper åpnet større deler av gulv- og veggkonstruksjonene, og det foreligger ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte ha kjent til disse skadene.

Sekretariatet har i sin vurdering under tvil kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda slutter seg også til dette. Selv om deler av råteskadene er knyttet til konstruksjoner som det ikke ble gitt risikoopplysninger om, antar nemnda likevel at de dominerende kostnadene er knyttet til utbedring av råte i gulvkonstruksjonen og bunnsvill. For grunn/fundamenter, gulv på grunn og drenering ble det i tilstandsrapporten angitt tilstandsgrad 2, samt opplyst om sannsynlig manglende fuktsperre. 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 det dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).