

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-643

7.9.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved tak og kledning – dødsbo solgt som "renoveringsobjekt" – opplyst om egeninnsats – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig på Kløfta fra 1968 ble solgt for kr 3,35 mill., og overtatt av kjøper den 13.5.15. Ved salget ble det opplyst at boligen var et dødsbo, og den ble betegnet som et "*renoveringsobjekt*". Samtidig ble det opplyst om "*Nytt tak*" og "*Ny panel*" fra 2014, i tillegg til en rekke andre utvendige oppgraderinger. Det var opplyst i egenerklæringsskjemaet at arbeider med tak og utvendig panel var utført ved egeninnsats. I 2019 avdekket kjøper konstruksjonsfeil ved tak og panel, som hadde medført fukt og råteskader på boligen. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger om egeninnsats. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 452 312.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak og kledning, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig på Kløfta oppført i 1968.

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

Renoveringsobjekt.

(...)

Nytt tak, nye vinduer, drenering og utvendig kledning mm. All invendig inventar er revet, så her kan man forme boligen etter eget ønske. Romslig kjeller.

(...)

Oppgraderinger som er gjort 2014:

Ny drenering med avløp til drensrom.

Skiftet ut masse fra leire til pukk, grus. (Drenedende masse)

Ny panel, etterisolert 5 cm, samt vindtetting.

Nye vinskier, forbord, takrenner og beslag.

Stedvis nye vinduer, samt inngangsdør og terrassedør med trekarmer.

Grunnmur er etterisolert med 5 cm. isopor og ny grunnmursplast

Nye taknedløp til drensrom.

Nytt tak (underpapp, lekter, sløyfer og taksten). Alt ihht. opplysninger fra takst og selger.

(...)

Eiendommen er et dødsbo hvor arvingene er selgere. Arvingene har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kunnskap om eiendommens tilstand utover det som fremkommer i salgsoppgave og boligsalgsrapport.

I boligsalgsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak rivningsarbeider samt påbegynt oppussing. Det må bla. påregnes oppgradering av hele boligen innvendig, samt eldre vinduer m.m. og det må påregnes påkostninger/utbedringer av overflater og konstruksjoner osv. Det må påregnes oppgraderinger i alle faggrupper på hele boligen.

KONKLUSJON:

Oppgradering må påregnes og nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjonen (jmf beskrivelser).

Yttervegger ble vurdert til TG 2:

Trebindingsverk med panel på fasader. Ny panel samt vindtetting i 2014 iflg. rekvirent, ingen dokumentasjon er innhentet.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Yttervegger er trolig isolert med datidens krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da det ligger skjult i byggekonstruksjonen. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da dette ble bygget. TG er satt ut fra byggeårets standard. Ytterligere undersøkelser kan foretas med termografi.

Takkonstruksjonen ble vurdert til TG 1:

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Yttertak er besiktiget fra bakkeplan. Nytt tak samt papp i 2014 iflg. rekvirent, ingen dokumentasjon er innhentet.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgrad er satt på generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

Loft er innspisert via loftsluke, liten mulighet for inspeksjon via luke, ikke mulig med ytterligere undersøkelser befaringsdagen.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at eiendommen ble solgt som et dødsbo. Selgers fullmektig svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om arbeid på tak/fasade var utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad, og kommenterte:

Lagt nytt tak, ny utvendig panel, ny ytterdør/terrassedør og noen vinduer

Ifølge kjøper ble boligen på visning fremstilt som en utvendig oppgradert bolig som kun manglet innmaten.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 350 000 ved kjøpekontrakt datert 23.4.15, og overtatt av kjøper den 13.5.15.

Rundt månedsskiftet januar/februar 2019 oppdaget kjøpers datter fuktmerker i taket, da hun var oppe på loftet som ble benyttet som lagringsplass. Kjøper meldte saken til sitt bygningsforsikringsselskap, som innhentet skaderapport fra B. AS datert 28.02.19:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Trolig kondens og dårlig lufting som har ført til fukt og soppdannelser. Duk under taksteinen ser ikke ut til å være pustende, og for lite lufting gjør at det danner seg fukt. Det er åpning på begge sider i gavelvegg. Disse åpningene er 20x20.

Isolasjonen ligger helt ut i gesimskassen på den ene siden av huset hvor skadene også er verst, så dette hindrer også lufting. Lite isolasjon (10 cm) er også en faktor

Skadeomfang

Deler av undertaket er kraftig angrepet av sopp. Får fuktutslag i flere steder. Det er primært en side av taket som er skadet, men ser også tegn til fuktdannelser flere steder. Mest soppdannelser ytterst mot gavelvegg.

Kjøper reklamerte den 19.3.19.

I september 2019 innhentet kjøper en vurdering fra W. AS. Det ble da avdekket at forholdet var mer alvorlig enn først antatt, og at manglende lufting i konstruksjonen hadde ført til skader i undersiden av tak og vegger. Fra rapporten hitsettes:

- Loftet:

Her er det klare og tydelige tegn på store luft lekkasjer gjennom etasje skiller fra bolig under. Isolasjon tykkelse mellom undergurter er kun 100 mm. Det mangler dampspærre i himling i bolig under (stikk prøve tatt over sov 2 og bad) og varme stiger enkelt igjennom og forbi isolasjonen, deretter treffer kalde flater under tak og i loft. Damp/kondens og fuktig klima oppstår, og soppen etablerer seg raskt.

Isolasjonen er lagt i klem mot undertak inn mot gesims nederst ved tak konstruksjonen og har ingen luftspalte ifra undertak (skal være minimum 50 mm (..)) Det er klare og tydelige tegn på starten av råte dannelser og forverring i løpet av neste vinter overgang eller i 2020/2021.

Det skal være vindtetting (raftepapp) fra siden og over inn på loftet. (...) Det er ikke etablert vindtetting på oversiden av isolasjonen noe sted på loftet. (...)

- Vegger alle sider

Her er det monterte asfalt plater på reisverk med 11x36 sløyfer bak panel. Lufting er kun 11 mm. Det er ikke godkjent. Anbefalt minimum luftspalte bak horisontalt panel er 11x36 sløyfer horisontalt og så krysslågt 36x48 mm lekter vertikalt. Vedlagte bilder tatt nederst bak panelet er det montert sløyfe horisontalt. Dette gir da ingen lufting og gjennomstrøm bak panelet noe sted rundt huset. Vegg konstruksjonen er tett fra underside og det er i tillegg for trang luftspalte bak panelet. Som igjen fører til fukt/damp dannelse mellom asfalt plater og panel (...).

I medfølgende pristilbud fra W. AS ble utbedringskostnadene beregnet til kr 452 313. I henhold til pristilbudet var totale kostnader kr 587 312, men arbeid med innvendig himling og etablering av dampspærre ble holdt utenfor kravet.

Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Boligen ble solgt som et oppussingsobjekt hvor det var behov for arbeider før innflytting, men hvor de ytre konstruksjonene tak og kledning til gjengjeld nylig var oppgradert. Tak og kledning var sentrale konstruksjoner for en bygning, og det ble gitt konkrete opplysninger om at disse var oppgradert, opplysninger som er løftet frem i markedsføringen før salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 452 313, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at det var gitt klare risikoopplysninger i salgsoppgaven om at boligens tak var lagt som egeninnsats, som overførte risikoen for feil til kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

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

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. grunnet konstruksjonsfeil ved taket og kledningen på boligen. Spørsmålet for nemnda er i korte trekk om boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente.

Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen av om det foreligger en vesentlig mangel beror på en samlet helhetsvurdering.

Kjøper har opplyst at utbedringskostnadene beløper seg til omkring kr 450 000, noe som utgjør 13,5 % av boligens kjøpesum. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er følgelig isolert sett oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, fremholdt sekretariatet følgende:

Den aktuelle boligen var 47 år gammel på kjøpstidspunktet i 2015. Det ble opplyst at boligen var et dødsbo, og den ble solgt som et "renoveringsobjekt". Samtidig ble det opplyst om *"Nytt tak (underpapp, lekter, sløyfer og taksten)"* og *"Ny panel, etterisolert 5 cm, samt vindtetting"* fra 2014, i tillegg til en rekke andre utvendige oppgraderinger. Takkonstruksjonen ble i tilstandsrapporten vurdert til TG 1, mens yttervegger ble gitt TG 2.

Det var opplyst i egenerklæringsskjemaet at arbeider ved tak og utvendig panel var utført av "ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad". Det er uklart for sekretariatet hvilken formell kompetanse eller kvalifikasjoner selger hadde, men det fremgår av skaderapporten fra B. AS at kjøper har opplyst at selger var håndverker og hadde utført arbeidet selv.

Det er i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper, i de tilfeller hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737 og FinKN 2019-453. (...)

Sekretariatet finner likevel grunn til å bemerke at en opplysning om egeninnsats ikke kan leses isolert som en generell risikoplassering for enhver feil. Det avgjørende er om det samlede informasjonsbildet kjøper hadde, var slik at han hadde grunn til å regne med at huset var brukbart, uten omfattende påkostninger allerede fra starten, jf. LE-2013-145909. (...)

Sekretariatet kan imidlertid ikke se at det kvalitative elementet er oppfylt i denne saken, sett hen til det samlede opplysningsbildet kjøper hadde. Det vises til at det ble opplyst at arbeider ved tak og utvendig panel var utført ved egeninnsats, og at boligen ble betegnet som et "renoveringsobjekt". Sekretariatet bemerker at dersom uttrykk som "renoveringsobjekt" er benyttet i salgsdokumentasjonen, skal det mye til for at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. bl.a. LB-2005-048518.

Det ble også opplyst at boligen var et dødsbo, og at selgers fullmektig hadde begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Ved kjøp av et dødsbo er det også i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper aksepterer en større risiko for at det kan forekomme feil ved eiendommen.

På denne bakgrunn kom sekretariatet etter en konkret helhetsvurdering til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn. Det tilføyes i denne forbindelse at det i salgsprospektet og boligsalgsrapporten var opplyst at det måtte påregnes *"oppgraderinger av hele boligen i alle faggrupper"*, samt at *"oppbygging av hele boligen innvendig må påregnes"*. Ytterveggene var i boligsalgsrapporten gitt TG 2 mens takkonstruksjonen var gitt TG 1, men det var for begge forhold opplyst at det ikke var innhentet noen dokumentasjon, samt at boligsalgsrapporten var basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. 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 ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).