

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-800

4.11.2020

AmTrust Europe Limited

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

39 år gammel bolig – fuktskader i hybel – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig med to hybelleiligheter i Sandnes oppført i 1979 ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.18. Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger jobbet med vaktmestertjenester/snekker til daglig, og at selger hadde gjort mye arbeider på boligen selv sammen med fagfolk, inkludert bygging av hybel under garasje og utleiedel i kjeller. En stund etter overtakelsen avdekket kjøper fuktskader i den ene hybeldelen. Kjøper reklamerte overfor selskapet og viste bl.a. til at mangelfull fuktsikring innebar at hybelen ikke var egnet til å innredes til rom for varig opphold. Selskapet avviste ansvar, og pekte bl.a. på at selger ikke kjente til fuktskader, og at rommet i hybelen allerede var etablert da selger kjøpte boligen i 2007. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning totalt kr 346 653, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av fuktskader i hybeldel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig med to hybelleiligheter i Sandnes oppført i 1979.

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

BESKRIVELSE

Del 2:

Består av stue, to soverom, inngang, bad og kjøkken. Terrassedøren tar deg rett inn i stuen. Her har du god plass til sofa, salongbord, tv-benk og oppbevaring. Stuen har fliselagt gulv, lyse vegger og peis.

Gang med parkett og lyse vegger.

Soverom 1 med laminat, lyse overflater og garderober. Soverom 2 har fliselagt gulv med varme og garderober.

Badet er nøytralt med fliser og varme i gulvet samt lyse veggplater. Innredet med dusjnise, wc og servant med servantskap. Det anbefales å sette inn et dusjkabinett da det er noen løse fliser i dusjen.

Fliselagt kjøkken med varme i gulvet, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, ventilator og opplegg for vaskemaskin.

Begge delene i sokkelen har egne uteområder under tak.

Delene har vært utleid for kr 5 000 (del 1) og kr 7 500 (del 2). Interessenter gjøres oppmerksom på at underetasjen ikke byggemeldt/godkjent som egen boenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk/utleie og eventuelle pålegg relatert til dette, og risikoen for om bruken lar seg godkjenne, herunder alle kostnader forbundet med dette.

(...)

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i betong og trekonstruksjoner. Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Fra tilstandsrapporten datert 12.9.17 hitsettes:

KONKLUSJON TILSTAND

Enebolig ferdigstilt 1979.

Boligen har to hybler, garasje og anneks.

Hybel under garasje, annekset og innredning av garasje er av nyere dato.

Enkelte ytterdører av nyere dato.

Resterende bygningsmasse er i god konstruksjonsmessig stand, men har generelt behov for restaurering/vedlikehold.

Ingen umiddelbare strakstiltak ble observert.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

(...)

GRUNN OG FUNDAMENTER - ENEBOLIG

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Betonggulv.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG. er satt ut fra høy alder iht. leve tidstabeller.

TG: 2

(...)

GRUNNMUR – ENEBOLIG

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse: Grunnmur er oppført i stedbygd betong.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: God stand. Tg.2 er gitt på grunnlag av høy alder iht. leve tidstabeller.

TG: 2

(...)

DRENERING – ENEBOLIG

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse: Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 – 60 år. Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 – 5 år.

Tilstandsvurdering: Drenering er ikke visuelt synlig, Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp, pga. nevnte forhold er tilstandsgrad ikke satt.

(...)

RENNER, NEDLØP OG BESLAG – ENEBOLIG

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse: Takrenner, beslag og ned løp fra byggeåret.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 4 – 12 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år. Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre, malt er 2 – 8 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal slitasje iht. alder. Takrenner får TG. 2 grunnet høy alder iht til levetidstabeller.

TG: 2

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE GULV – UNDERETASJE HYBEL 2

Beskrivelse: Gulv er flisebelagt på alle gulv.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal slitasje iht. alder. Fall på badegulv er i underkant iht. dagens krav som har utgangspunkt i tekniske forskrifter fra 2013. God stand.

TG: 1

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE VEGGER – UNDERETASJE HYBEL 2

Beskrivelse: Veggene er flisebelagt på bad. Resterende vegger har malte overflater.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: God stand.

TG: 1

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIG HIMLING – UNDERETASJE HYBEL 2

Beskrivelse: Malte flater.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: God stand.

TG: 1

(...)

TERRENGFORHOLD – ENEBOLIG

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse: Opparbeidet utvendig terreng med belegningsstein, asfalt, plen og terrasser.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten. TG.2 grunnet alder/slitasje.

TG: 2

(...)

BYGNING GENERELT – GARASJE

Beskrivelse: Garasje oppført i tradisjonelt reisverk og takkonstruksjon i tre. Yttervegger er kledd med trekledning. Beslag og takrenner. Ring mur i betong med betonggulv. Tak er tekket med glasert takstein. Rulle port i metall. Ytterdør av nyere dato. Fliser på gulv og malte vegger og tak. Opplegg for bad.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: God standard og i god stand.

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2007, og at selger hadde bodd i boligen i 10 år, inkl. de siste 12 månedene. I skjemaets pkt. 5 ble selger spurt om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller. Selger hadde kryssset av "Ja", og opplyst:

Lekkasje i kjeller under garasje – (...) Forsikring ordnet opp.

I egenerklæringens pkt. 12 ble selger spurt om kjennskap til om det hadde vært utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte personer. Selger hadde kryssset av "Ja" og skrevet: "*Se tilleggskommentar*". Selger ble i pkt. 16 spurt om kjennskap til om det var innredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen. Selger hadde kryssset av "Ja" og skrevet:

Bygget hybel under garasje og utleiedel i kjeller.

Videre opplyste selger følgende under punktet "*tilleggscommentar*":

Huseier driver med vaktmestertjenester/snekker og har gjort mye arbeid selv sammen med fagfolk som huseier samarbeider med daglig. Terrasser/murer og påbygg stue og kjøkken er byggegodkjent.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.11.17, og overtatt av kjøper den 1.3.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper en jordfeil i underetasjen som medførte at prosessen med klargjøring av hybelleilighetene for utleie ble satt på vent. Da kjøper skulle klargjøre hybeldelene for utleie og vasket dem i perioden 11.-13.8.19, avdekket kjøper at veggene i leiligheten omtalt som "hybel 2" var misfarget og hadde unormal form. Da kjøper dyttet hånden mot veggen, brøt gipsveggen opp umiddelbart, og var merkbart fuktig. Kjøper fjernet deler av de fuktige gipsplatene og avdekket at bakenforliggende tremateriale var svart av fukt.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 16.8.19.

Kjøper engasjerte deretter takstmann O. for en vurdering av skadene og nødvendige utbedringer. Takstmann O. vurderte utbedringskostnadene til kr 287 500 inkl. mva., og det vises til følgende utdrag fra skaderapporten datert 19.9.19:

PÅVISTE FEIL OG MANGLER - LEKKASJE HYBEL I GARASJE

Ved befaring den 16.09.19 opplyser eier at han oppdaget skaden ved at veggplater av gips hadde misfarging på overflate. Skaden ble oppdaget ca. 11-13 august 2019. Før undertegnede befaring har eier revet gipsplater og isolasjon på deler av utforet vegg i hybel 2, som ligger u-etasje på garasje. Ved befaringen ble det konstatert fukt innvendig på grunnmur i innredet rom under garasje. Videre ble det konstatert fuktskader på spikerslag i tre og gipsplater. Skader er lokalt i ett hjørne i rommet (se skisse).

Fugemasse mellom keramiske fliser på gulv løsner i samme området. Det er og konstatert "bom" under flere fliser.

(...)

VURDERINGER – LEKKASJE HYBEL I GARASJE

Ved befaring ble det utført fuktmålinger med overflate indikator. Det er påvist skadelig fukt i materiell som er benyttet til utforingsvegg i innredet rom under garasje (hybel 2). Videre påvises det saltutslag på grunnmur, som er av lettklinkerblokker, der hvor grunnmur er avdekket. Det er flere horisontale sprekker i lettklinker blokkenes skjøter (se foto), sprekker er synlig på murens inn/utside.

Utvendige registreres det at takvanns-nedløp fra garasje ledes rett ut på belegnings-stein i gårdsrom. I området under nedløp har terrenget sunket (se foto). Dette er en uheldig løsning som vil medføre at fuktpåkjenning på grunnmuren. Det er ikke synlig fuktsperre utvendig på grunnmur.

Rom under garasje er etter vår vurdering ikke egnet til å innredes for rom til varig opphold. Dette begrunnes med at fuktsikring av grunnmur ikke er tilstrekkelig og innvendige overflater vil bli påvirket av fuktinntrenging utenfra. Mest sannsynlig er rom under garasje bygget som bod uten utforete vegger mot grunnmur.

Det henvises til Sintef Byggforsk for anbefalte løsninger vedrørende fuktsikring av grunnmur.

I februar 2009 var det en vannlekkasje i garasje som medførte skade i hybel 2. Undertegnede har lest rapport fra denne skaden og vurderer det til at skaden som er meldt nå, ikke har sammenheng med tidligere skade. Det fremkommer ikke av rapport om skaden ble utbedret av saneringsfirma eller om tidligere eier har gjort arbeidene selv.

(...)

UTBEDRING

For å utbedre overnevnte må det etableres fuktsikring av grunnmuren på utsiden. Belegnings-stein i gårdsrom fjernes og det graves langs grunnmur på 2 sider av garasjen. Den ene siden mot naboen i nr. 15 har begrenset tilkomst og gravemaskin må heises inn. Nabo sin terrasse må fjernes for tilkomst. Murens utside fuktsikres (platon). Masser fylles inntil og ny belegningsstein i gårdsrom legges. Gjerde mellom garasje og nabo sin garasje fjernes for tilkomst.

Innvendig byttes skadete plater og skadet reisverk ut. Vegger er oppbygget med 23x48 mm utforing i tre, isolasjon og gipsplater. Fliser på gulv i kjøkken/stue skiftes. Den løsningen som er blitt valgt er ikke en anbefalt løsning og det bør gjøres forbedringer vedrørende innforet vegg. Det henvises til Sintef Byggforsk for anbefalte løsninger. Det er ikke medtatt forbedringer i vedlagte kalkyle.

Besiktigelsen er gjort uten at konstruksjonen er åpnet.

Kalkylen er under forutsetning om at ytterligere skader ikke blir avdekket.

(...)

KONKLUSJON

Påviste feil og mangler er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Undertegnede vurderer ikke om påviste feil og mangler er dekningsmessige under forsikringene.

Selger har forklart til selskapet at rommet som ble innredet til hybel i selgers eiertid allerede var etablert da selger selv kjøpte boligen i 2007. Videre har selger opplyst at han ikke hadde avdekket fukt i utleiedelen før eller etter at den ble innredet. Ifølge selger hadde det kun vært ett tilfelle av fukt i deres eiertid, og som kjent kom dette av et fryst vannrør. Hybelleiligheten hadde vært leid ut frem til overtakelse, og leietaker hadde aldri klaget på fukt eller lignende.

Kjøper har lagt frem diverse bilder som skulle vise at selger hadde lagt gips på veggene og malt med hvitmaling. Selskapet har lagt frem en uttalelse fra selger der dette ble benektet.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste særlig til at selger drev med "*vaktmestertjenester/snekker*" og at store deler av arbeidene i boligen var gjort av ham selv. Ettersom selger hadde særlig byggteknisk kunnskap hadde han ingen rimelig unnskyldning for å være uvitende om at hybelen ikke var egnet for beboelse. Videre har kjøper pekt på at utbedringskostnadene tilsvarte 8,21 % av kjøpesummen, og at kjøper måtte kunne forvente å benytte en relativt nybygget hybel til sitt formål. Ifølge kjøper kunne de forvente at fuktsikringen var fra 2007/2008.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning på totalt kr 346 653, hvorav krav om prisavslag for utbedringskostnader utgjorde kr 287 500, krav om prisavslag eller erstatning for fagkyndige kostnader utgjorde kr 10 403, og krav om erstatning for juridiske kostnader utgjorde kr 48 750, jf. hhv. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger ikke hadde kjennskap til fuktproblematikk, og at rommet allerede var etablert da selger kjøpte boligen i 2007. Videre har selskapet anført at det ikke forelå en vesentlig mangel, og vist til at takstmannen hadde påpekt at drenering ikke var synlig, og at kjøper i beste fall kunne regne med en fuktsikring fra byggeåret.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av boligens og dreneringens alder, kom sekretariatet videre til at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet fuktskader i hybel under garasjen.

Selger har benektet kjennskap til manglende eller mangelfull fuktsikring, samt fuktproblematikk. Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte mangelfulle forholdene. Det vises i denne forbindelse blant annet til at det gikk omkring 1,5 år fra kjøper overtok boligen til reklamasjonen, og slik saken er opplyst kan det ikke utelukkes at misfargingen og den unormale formen på veggen ble mer synlig etterhvert. Det vises for øvrig til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunn til en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at relevante utbedringskostnader overstiger den veiledende prosentsatsen som er oppstilt i retts- og nemndspraksis.

Sekretariatet kom etter en skjønnsmessig helhetsvurdering til at til tross for at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurdering er oppfylt, så var ikke vesentlighetskravet i bestemmelsen oppfylt. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Ved salget ble det opplyst at boligen ble oppført i 1979 og at hybel under garasje var av nyere dato. I takstmannens konklusjon sto det at boligens resterende bygningsmasse var i god konstruksjonsmessig stand, men at den hadde et generelt behov for vedlikehold. Boligens grunnmur, fundamenter og renner, nedløp og beslag hadde blitt gitt tilstandsgrad 2 på grunn av høy alder, og takstmannen hadde også vurdert terrengforholdene til tilstandsgrad 2 med bemerkning om lett skrånende terreng.

Selv om takstmannen syntes å anta at det forelå drenering fra oppføringstidspunktet, var ikke denne synlig og hadde ikke vært gjenstand for kontroll. Det ble imidlertid bemerket at normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 – 60 år. Da det ikke ble gitt opplysninger om fuktsikringstiltak i nyere tid, er vi ikke enige i kjøpers anførsel om at utvendig fuktsikring måtte antas å være fra 2007/2008. Som selskapet også har fremhevet, mener vi at dreneringen måtte antas å være fra byggeåret, og den hadde således nådd en alder der utskiftningsbehov på kort sikt var påregnelig. Etter hva vi forstår er også kapillært oppsug fra grunnen vanlig i boliger med kjellere fra denne tiden.

(...)

Selv om utbedringskostnadene er høye og skadeomfanget betydelig, forutsetter mangelsansvar etter denne bestemmelsen at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens forventbare og faktiske stand. Slik saken er dokumentert, finner vi ikke at et slikt misforhold foreligger.

Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. 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. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).