

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-839

18.11.2020

AmTrust Europe Limited

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

Råteskade i bjelkelaget – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre pkt.

Et småbruk i Horten kommune med enebolig fra 1973 ble solgt "som den er" for kr 4,9 mill., og overtatt av kjøper den 14.5.16. I forbindelse med utskiftning av et vindu avdekket kjøper omfattende råteskader i bjelkelagkonstruksjon mot krypkjeller. En takstingeniør befarte boligen, og konkluderte med at en kantbjelke/rammebjelke høyst sannsynlig hadde blitt montert på bjelkelaget med for høyt fuktinnhold, slik at råtesopp hadde utviklet seg over tid. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og viste til at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste mangelsansvar, og pekte særlig på at det hadde blitt gitt risikoopplysninger og at boligen var nærmere 50 år gammel. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 294 875, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler et småbruk i Horten kommune med enebolig oppført i 1973.

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

Tiltalende småbruk som holder gjennomgående god standard. Bygningsmassen er påkostet og vedlikeholdt opp gjennom årene (...)

Våningshuset er innholdsrikt og tiltalende, og fremstår med en alminnelig god standard.

I boligsalgsrapporten ble det gitt følgende konklusjon:

En enebolig oppført i trekonstruksjon i halvannen etg. over murer av lettklinker og murblokker. Byggeår er 1973 men tilbygg satt opp i 1986.

Boligen har opprinnelig vært en tomannsbolig men det har vært foretatt enkelte ombygginger over tid. Dagens utforming og arealer ble laget i 2002.

Tak og grunnmur er fra begge byggeår samt at deler av grunnmur er satt opp over eldre naturstein mur.

Kjøkken og bad i 1. etg. er fra 2000 og bad i 2. etg er fra 2005.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Dreneringen ble gitt TG 2, og det ble opplyst om:

Vurderinger: Ved bruk av fuktindikator er det registrert noe høye verdier innvendig på gulv og vegger i matkjeller samt at det forekommer saltutslag på murepuss. Dette er tegn på at drenering og fuktsikring ikke fungerer. Utvendig terreng heller inn mot mur, noe som ikke er gunstig. Det er ikke montert topplatt på grunnmurplaten. Ingen tegn på fukt i krypkjeller.

Levetider: Normal tid før utskiftning av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.

Etasjeskillere ble gitt TG 2:

Frittbærende dekker

Beskrivelse: Bjelkelag av tre mellom etasjene isolert med mineralull. Deler av bjelkelag mot kjeller har stubbloft.

Vurdering: Stedvis knirk. I begge etasjer er det registrert skjevheter uten at det har betydning for konstruksjons sikkerhet.

Ved stikktakninger med fuktmåler av bjelkelag er det ikke registrert unormalt høye verdier.

Levetider: Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40-80 år.

Kjøkken, badrom, takkonstruksjon, veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 1.

Taktekking, vinduer/dører, renner og beslag ble gitt TG 2.

I egenerklæringsskjema var det krysset av "ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Selger opplyste:

Lekkasje på fasaden for 10 år siden ved vindu i andre etasje, utbedret av snekker.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 4,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.3.16, og overtatt av kjøper 14.5.16.

Etter overtakelsen og i forbindelse med utskiftning av et vindu på boligens fasade, avdekket kjøper omfattende råteskader i bjelkelagkonstruksjon mot krypkjeller.

Kjøper fremla skaderapport fra takstingeniør T.:

Skadeårsak

Høyst sannsynlig er kantbjelke/rammebjelke opprinnelig montert på bjelkelaget med for høyt fukttinnhold, slik at råtesopp har utviklet seg over lengre tid og også ut på endene på bjelker i bjelkelaget liggende ned mot grunnmur.

(...)

Konklusjon

Råtten kantbjelke må skiftes ut. Bjelkelag med råttne ender må skiftes ut. Berørte bygningsdeler må skiftes ut eller de- og monteres for å komme til bjelkelagkonstruksjonen.

Bjelkelag ovenstående for varmtvannsbereder ser ut til å ha noe mindre råteskader. disse ser da ut til å kunne repareres fra utsiden/ytterveggside. For øvrig er det anslått kostnader for sikring og eventuell d- og remontering av Vvs anlegg om dette vises nødvendig (utgjør helhetlig ca 25- 30 000 inkludert rigg og driftskostnader).

Takstingeniør T. beregnet de totale utbedringskostnadene til kr 288 000 inkl. mva., som inkluderte kostnader til rigg/drift, fjerning og remontering av berørt el-anlegg, utskiftning av ytterkledning, remontering av varmtvannsbereder og ny isolasjon av panelhimling og bjelkelag i gulvkonstruksjon.

Selgerne opplyste i e-post til selskapet at de ikke var kjent med forholdet.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Utbedringskostnadene utgjorde nesten 6 % av kjøpesummen, og salgsopplysningene ga kjøper en forventning om at det ikke var fukt i bjelkelaget. Kjøper bemerket også at det ikke hadde vært et problem med kantbjelken dersom det hadde blitt montert korrekt på monteringsstidspunktet. Skadene skyldtes en håndverkerfeil, og hadde ikke sammenheng med opplysningene som ble gitt ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 288 000 og forsinkelsesrente. Videre krevde kjøper prisavslag for utgifter til sakkyndige rapporter på kr 6 875, jf. LH-2017-175220.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Med alle risikoopplysningene rundt sentrale bygningsdeler, samt alderen på nærmere 50 år, ville ikke forholdet utgjøre noe vesentlig avvik.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det på bakgrunn av opplysningene ved salget ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har påklaget avgjørelsen, og fremlagt en oversikt over boligens planløsning og bilde av kantbjelke.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet råteskade i bjelkelagskonstruksjonen i en bolig fra 1973.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 288 000 inkl. mva., noe som er 5,88 % av boligens kjøpesum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative avviket, så er nemnda enig med sekretariatet i at det er sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått for kjøper.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Boligens opprinnelige konstruksjon var 43 år gammel på kjøpstidspunktet. Flere bygningsdeler vil derfor ha oppnådd en alder hvor det er påregnelig med vedlikehold og utskiftning. Der det ikke er gitt andre opplysninger om de enkelte bygningsdelene, må boligens oppføringsår legges til grunn som kjøpers forventning ved mangelsvurderingen, jf. bl.a. FinKN 2017-235.

En boligkjøper kan ikke ha de samme forventningene til en gammel som en ny bolig. Vi viser til følgende uttalelse fra Høyesterett i Rt. 2010 s. 103:

Etter min oppfatning ligger det i sakens natur at forventningene til feilfrihet – og dermed til beskjedne utbedringskostnader – er større ved overtakelse av en ny bolig med høy standard enn ved overtakelse av et eldre hus som er bygget på et tidspunkt med andre bygningstekniske krav og med en annen håndverksskikk.

Selv om boligens alder er et tungt moment i vurderingen, utelukker ikke dette at boligen i seg selv kan ha en vesentlig mangel, jf. bl.a. LB-2014-24608 hvor retten kom til at det forelå en vesentlig mangel ved en 100 år gammel bolig.

Opplysningene gitt ved salget av boligen vil være et moment som inntas i vesentlighetsvurderingen. I salgsprospektet var det opplyst: "tiltalende småbruk som holder gjennomgående god standard" og "boligen har opprinnelig vært en tomannsbolig men det har vært foretatt enkelte ombygginger over tid. Dagens utforming og arealer ble laget i 2002". Flere bygningsdeler, bl.a. tak og veggkonstruksjon, samt utvendige fasader ble gitt TG 1. Ut fra dette var det nok ikke helt påregnelig å måtte skifte ut bjelkelaget.

I tilstandsrapporten var det imidlertid gitt flere risikoopplysninger. Drenering ble gitt TG2 og opplyst om noe høye verdier innvendig i matkjeller samt saltutslag på murene. Det var også opplyst at dette er tegn på at drenering og fuktsikring ikke fungerer. Videre var det opplyst om ugunstig helling av terreng mot mur, samt manglende topplatt på grunnmurplaten. Også etasjeskillere ble gitt TG 2 og opplyst om knirk og skjevheter. Sammen med alderen på boligen trekker dette i retning av at råteskadene langt på vei måtte anses påregnelige.

Vi viser i denne forbindelse til tidligere nemndsavgjørelse i FinKN 2013-058. Saken gjaldt krav for vanninnsig i kjeller på en enebolig fra 1937. I salgsdokumentene var det opplyst at dreneringen var ny i 2000, men det var også opplyst om indikasjoner som tilsa nedsatt funksjon på fuktsikringen. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel ved boligen og uttalte i den forbindelse:

Nemnda er kommet til at kjøperne ikke kan gis medhold. Det er i boligsalgsrapporten opplyst om observasjoner i kjelleren som indikerer nedsatt funksjon på fuktsikringen. Kjøperne kunne da ikke forvente at dreneringen skulle fungere fullgodt, selv om den var ny mindre enn ti år før kjøpet.

Videre viser vi til tidligere nemndsavgjørelse i FinKN 2018-063 som gjaldt kjøpers krav for bl.a. råteskader i trekledning, vinduer og bærende konstruksjoner i en enebolig oppført i 1966 med påbygg fra 1981. I salgsdokumentene ble det opplyst om blant annet råte ved enkelte vinduer og forholdene ble gitt TG 2. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel ved boligen og uttalte i sin vurdering:

Nemnda bemerker at denne saken i all hovedsak gjelder ulike former for råteskader. Når det gjelder forhold som det er gitt risikoopplysninger om ved salget, bemerker nemnda i tilknytning til anførselen om råte i vindu mot vest og øst i hagestuen, samt råte i drager i hagestuen at selger i egenerklæringsskjemaet har krysset av for "ja" for kjennskap til utettheter i hagestuen, og "ja" for kjennskap til utettheter i vinduer i hagestuen. Videre er det i tilstandsrapporten opplyst at "Vindu råteskader — og som her er mot vest i hagestuen har fukt og antatt begynnende råte i nerkant. Dette er lokalisert i området under limtredrager som også har råte i framkant av drager mot vest. TG:2". Nemnda konkluderer med at kostnadene til utbedring av råteskadene — selv om omfanget av disse samlet sett er mer omfattende enn det som fremgår av de risikomomenter som direkte er omtalt i salgsdokumentene — i meget stor grad må anses som påregnelige for kjøper.

På denne bakgrunn kom sekretariatet etter en skjønnsmessig helhetsvurdering til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette, og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Foranlediget av kjøpers anførsler i klagen til nemnda, bemerker nemnda at vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel beror på en skjønnsmessig helhetsvurdering. Selv om det legges til grunn at årsaken til fukten i bjelkelaget ikke har direkte sammenheng med risikoopplysningene som var gitt ved salget, kan ikke nemnda se — ut fra det totale opplysningsbildet — at det var upåregnelig for kjøper at det kunne påløpe utgifter til utbedring av bjelkelaget på kort sikt. Avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte kjøper mot de mer åpenbare misforhold. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering av både det kvantitative og det kvalitative elementet har nemnda kommet til at det ikke foreligger et slikt vesentlig 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), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).