

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-853

1.12.2020

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Eldre bolig – råteskader og setningsskader – renoveringsobjekt – boligen må rives – heving – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-13.

En enebolig i Halden oppført i 1900 ble solgt "som den er" for kr 1,51 mill., og overtatt av kjøper 1.3.20. Boligen ble markedsført som en "*sjarmerende liten enebolig*", med "*store renoveringsbehov*". Ved salget ble det opplyst at selger ikke hadde bebodd boligen. I tilstandsrapporten ble det gitt flere risikoopplysninger om bl.a. fukt, råte og setninger. De fleste bygningsdelene ble gitt tilstandsgrad (TG) 2. Enkelte bygningsdeler ble gitt TG 2-3, herunder bad, kjøkkeninnredning, innvendige overflater og en del av takkonstruksjon i bodrom. Veggkonstruksjon og utvendig fasade ble gitt TG 3. Etter overtakelsen engasjerte kjøper et firma som satte i gang innvendig rivningsarbeid. I forbindelse med arbeidene ble det funnet omfattende skader. Firmaet konkluderte med at huset var så hardt rammet av råte- og setningsskader at det ikke var lønnsomt eller forsvarlig å restaurere/rehabiliter boligen, og at kostnader til renovering ville utgjøre det dobbelte av et nybygg. Kjøper ble anbefalt å rive huset og bygge det opp på nytt. Kjøper anførte at det var gitt feilaktige opplysninger ved salget, og at boligen var beheftet med vesentlige feil og mangler. Selskapet avviste kravet, og anførte at det ikke forelå noe misforhold mellom eiendommens påregnelige og faktiske tilstand. Nemnda kom til at vilkårene for å heve kjøpet var til stede, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om erstatning for utbedringskostnadene eller heving av kjøpet.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Halden oppført i 1900.

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

Sjarmerende liten enebolig midt i sentrum med parkering og koselig hage.

(...)

Boligen anses som et renoveringsobjekt og det må påregnes utbedringer og oppgraderinger.

STANDARD

Eneboligen holder en enkel standard. Store deler av boligen må påregnes utbedret og oppgradert. Boligen er noe utbedret i senere år med blant annet tre nye vinduer fra henholdsvis 2011 og 2017. Soverommet ble også utbedret i 2016. Selger opplyser at i forbindelse med oppussing av soverommet ble det funnet råteskader i dragerne i gulvet, som for øvrig har blitt byttet. De fikk da beskjed fra snekker om at det kan være lignende i resterende gulv.

(...)

BYGGEMÅTE

Fundament, drenering, vinduer/dører, takkonstruksjon, takteking, veranda, piper/ildsted, bad, kjøkken, varmekilder, ventilasjon, sanitær og elektrisk anlegg har fått TG2 og det bør påregnes utbedring og oppgraderinger ganske snart.

Bindingsverk og kledning har høy alder og manglende vedlikehold. Det er blant annet råteskader på kledningen på enkelte områder. Dette har fått TG3 og bør utbedres snarest.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget fremgikk bl.a. følgende under *"Konklusjon tilstand"*:

Enebolig fra ca 1900 tallet, noe utbedret med årene. Boligen er med store renoveringsbehov.

Bygningen har høy alder i fundamentering med stensatt ringmur, gulver er av stubbkonstruksjoner og betong dekker i bodrom og i enkelte rom i bolig, bindingsverk, kledning, takkonstruksjoner, takteking, kjøkken og bad.

(...)

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og det vil normalt kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig og huske at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter og regler som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført

Grunn og fundamenter var gitt TG 2, og det var opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Huset er fundamentert på faste masser med stensatt ringmur og plassen støpt betongdekke trolig uten fuktsperre som var vanlig før 70 tallet i boliger

Stubbgulv er med høy alder, uviss på isolasjon her

Generelt vil det alltid være noe form for kapillær fukt i støpte gulv uten fuktsikring.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Stensetting rundt bolig har høy alder og det er manglende massiv fundamentering og sten på enkelte områder for boligen med setning og nivå forskjeller, betong dekke i bodrom har hull og sprekker, enkelte tregulv har svikt i innvendige rom, antatt med råteskader for underliggende sviller og bjelkelag her, dette sett i forhold til synlige konstruksjoner i bodrom som er med råteskader i bjelkelag og eldre takkonstruksjoner.

Drenering var gitt TG 2, og det var opplyst om at boligen trolig ikke hadde drenering i grunn.

Videre var det opplyst om følgende:

Utvendig nedbør fra øvre deler bak boligen renner rett igjennom bodrom og ut i front av bolig, det bør gjøres tiltak for å føre vann bort fra bolig, uviss på hva som kommer inn under hoveddelen av boligen

Innvendig er det målt høyere fukt i gulv/vegg ved gang mellom kjøkken og bad, det er ikke tatt hulltaking for å måle fukt i konstruksjoner.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader var gitt TG 3, og det var bl.a. opplyst om følgende:

Bindingsverk i boligen har høy alder, manglende vedlikeholdt og sprekker i kledning, det er råteskadet kledning på enkelte områder av vegger og råteskadet treverk i gjørne av bodrom der det er bygd sammen med nabobygg, kledning står tett ned i bakken på bakre vegg, gesism er råteskadet i front og det er ukurant bygd i overgang utvendig på tak. I forhold til i nyere hus har eldre hus dårligere isolasjon og vindtetting i forhold til dagens standard

Dører og vinduer var gitt TG 2, med unntak av 3 nyere vinduer fra 2011 og 2017 som var gitt TG 1.

Takkonstruksjon var gitt TG 2, og det var opplyst om følgende:

Ut i fra alder og at hoveddel av levetid har gått og råteskader i gamle konstruksjoner, i tillegg til mye fuktmerker i undertak, tak og vegg konstruksjoner og suplater er skadet ved råteskadet gjørne innvendig bod, vurderes tilstand til å være i området TG 2-3. På deler av taket er det skjevheter og heng

Generelt kan sies at takkonstruksjoner på eldre hus er underdimensjonert (dimensjon på sperrer og avstand imellom) og har dårligere isolasjonsevne i forhold til dagens standard.

Taktekking var gitt TG 2, og det var opplyst om følgende:

Sten har alder og slitasje og er mosegrodd. Evt oppgradering og utbedring må påregnes.

Utvendig undertak er ikke kontrollert og det tas forbehold om feil og mangler da inspeksjon er foretatt fra bakkenivå.

Vedrørende renner, nedløp og beslag ble det bl.a. opplyst om følgende:

Renner og nedløp er av plast på huset, disse har høyere alder, på en del er det en sprukken renne TG2

Bad var gitt TG 2-3, og det var bl.a. opplyst om eldre innredning og utstyr med elde og slitasje. Fuktmåling viste noe forhøyet fukt i gulv, og det var opplyst om at gulvet ikke er fuktsikret, utettheter ved rørgjennomganger, og uvisst om det er underliggende membran for gulv, samt at badet er utgått på dato i forhold til levetid.

Kjøkken var gitt TG 2-3 for følgende:

Kjøkken har eldre innredning med stål benk og utslagsvask med armatur, flislagt over benk, komfyrløsning med mekanisk avtrekk over, innredning har høy alder, slitasje og skader.

Ved fuktmåling i kjøkkeninnredning og utsatte områder på benker var det normale fuktverdier, og dette var gitt TG 1. Innvendige overflater var gitt TG 2-3.

Luftbehandling og ledningsnett for sanitærinstallasjoner var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Rørsystem i boligen har høy alder. Evt utskifting av rør og utstyr må påregnes

Egenerklæringsskjemaet var ikke utfylt, og det var opplyst om følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,51 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.2.20, og overtatt av kjøper den 1.3.20.

Etter overtakelse engasjerte kjøper firma J., og en snekker satte i gang å rive innvendig. I forbindelse med arbeidene ble det funnet mer omfattende skader enn det kjøper hadde forventet.

Kjøper har fremlagt tilstandsanalyse utarbeidet av firmaet. Følgende hitsettes fra denne:

Takverk:

Husets tak er lagt om for flere år siden, den gang det ble gjort ble det "pakket" inn stor råteskade på hele yttertaket og bæresystemet.

Det er foretatt fuktprøve av takkonstruksjonen torsdag 12. mars 2020, og det viser ingen tegn til fukt på gammel råte. Dette vil si at skaden er gammel, og den må ha vært tydelig da taket ble lagt om i sin tid. Konklusjon: Hele takverket må fjernes og det må bygges nytt tak med takstoler og komplett himling og yttertak.

(...)

Yttervegger:

Ytterveggene har store råteskader i toppen av vegg. Dette er en følge av vanngjennomtrengning fra yttertaket gjennom mange år. Ytterveggen består av liggende laftet tømmer, og de tre til fire øverste støkkene er gjennområtne, og er å anses som liten eller ingen bæreevne igjen. Setningsskader pga råte er lett se, og gavel-veggen som er bærevegg har loddavvik på 10 cm på en høyde av 2 meter. Hele konstruksjonen er på vei ned, og sklir ut.

(...)

Bjelkelag:

Stubbloftskonstruksjonen er ikke revet opp og avduket, og derfor kan jeg ikke uttale meg om den konkret. Det jeg kan si er at det er registrert vann rennende gjennom under huset pga skrånende fjell som deler av huset er bygget på. Vil anta at bjelkelaget er i samme forfatning som resten av boligen.

Sammendrag:

Huset er så hardt angrepet av råte og setningsskader at det ikke vil være lønnsomt eller forsvarlig og restaurere/rehabiliterer boligen. Da dette vil bli meget kostbart, og det vil medføre at nesten hele huset vil bli revet. Kostnader vedr timeverk for håndverker vil påløpe seg til dobbelt beløp i forhold til nybygg fra bunn av. Materialmengde blir stort sett det samme om restaurering/rehab kontra nytt bygg. Min anmodning er at huset blir revet og bygd opp på nytt, det er ikke forenelig og sette i stand boligen grunnet oppdaget gammel skade pr dags dato.

Ifølge selskapet har selger bestridt å ha kjent til noe mer enn det som ble opplyst ved salget.

Selskapet innhentet en fagkyndig vurdering fra Multiconsult:

Oppsummering:

Jeg deler J.(...) sin oppfatning at det ikke vil være regningssvarende å reparere dette gamle bygget. Kostnadene ved å skifte råteskadede materialer og rette opp alle skjevheter i tak, vegger og gulv vil være så omfattende at det langt vil overskride kostnadene ved å bygge et nytt moderne trehus. Dette er en ren teknisk og økonomisk vurdering og anbefaling til huseier.

Det må bemerkes at salgsdokumentene gir en rekke opplysninger om tilstanden til bygget. Det er opplyst at boligen har store renoveringsbehov og at store deler av boligen må påregnes utbedret og oppgradert. Det er opplyst om svikt og råteskader i gulv og underliggende sviller, råte i utvendig kledning, det er målt fukt i gulv/vegg innvendig, råteskader og heng/skjevheter i takkonstruksjoner. Flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3, som betyr snarlig utbedring.

Eiendommen ligger midt i sentrum av Halden. Selve bygget har en meget lav teknisk verdi. Differensen mellom salgpris og teknisk verdi er tomteverdien. Det er tomten som har verdi i dette tilfellet. Grovt ansatt vil jeg si at tomteverdien utgjør 2/3 av markedsverdien på eiendommen, men dette må vurderes mer i detalj.

Kjøper har anført at det ble gitt feilaktige opplysninger ved salget, og at det foreligger vesentlige feil og mangler ved boligen, jf. avhl. § 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har fremholdt at kostnadene til retting av feil ville være høyere enn kjøpesummen, og at boligen i realiteten var et rivningsobjekt, og ikke et renoveringsobjekt. Det var flere store avvik mellom tilstandsanalysen av boligen foretatt etter overtakelsen, og salgsoppgaven.

Kjøper har fremsatt krav om erstatning for utbedringskostnader eller heving av kjøpet.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selger har bestridt kjennskap til noe mer enn det som ble opplyst. Boligen ble markedsført som et renoveringsobjekt med store renoveringsbehov, og den var fra ca. 1900. Det ble opplyst om råte i gulv på soverom, høy alder og manglende vedlikehold av bindingsverk og kledning, samt gitt øvrige risikoopplysninger i salgsdokumentene. Flere forhold fikk tilstandsgrad 2 og 3, og kjøper hadde overtatt risikoen for at skadene var større enn forventet, jf. Rt. 2002 s. 1425.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Etter sekretariatets vurdering var det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet kom til at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 i saken, og det er nemnda enig i. Nemnda slutter seg her til sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet har imidlertid funnet at det må anses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Som det fremgår av tilstandsanalysen vil det ikke være forsvarlig å restaurere/rehabilitere boligen. Det må på denne bakgrunn legges til grunn at renovering av boligen vil innebære en sikkerhetsrisiko og at dette er en utelukket løsning. Når skadene i boligen er så omfattende og alvorlige at det anmodes om at boligen blir revet og bygd opp på nytt, er sekretariatet av den oppfatning at det foreligger et markant avvik fra det kjøper måtte forvente, til tross for de risikoopplysningene som er gitt. I realiteten har kjøper fått en tomt med en bygning som må rives, og ikke en bolig som kan renoveres.

For øvrig vil vi til sammenligning vise til FinKN 2013-464, FinKN 2016-254 og FinKN 2019-538.

Sekretariatet bemerker at vurderingen har budt på noe tvil, men etter en samlet vurdering er vi kommet til at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, samt til de øvrige delene av sekretariatets begrunnelse. Når kjøper i realiteten har fått en tomt med bygning som må rives og ikke en bolig som kan renoveres, foreligger et utvilsomt avvik mellom hva kjøper kunne regne med å få og eiendommens tilstand. Det foreligger derfor mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har i klagen til nemnda prinsipalt krevd heving, jf. avhl. § 4-13. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at vilkårene for heving ikke kan anses oppfylt, og bl.a. vist til følgende:

Etter avhl. § 4-13 første ledd kan kjøper heve avtalen dersom "mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot". Etter retts- og nemndspraksis er terskelen for å heve et boligkjøp svært høy. Det overordnede vurderingstemaet er hvorvidt kjøper har rimelig grunn til å si seg fri fra kontrakten. Utgangspunktet for vurderingen vil være mangelens karakter, art og omfang. Videre er det av betydning om mangelen kan utbedres, om andre misligholdsbeføyelser vil være egnet til å gjenopprette konsekvensene av kontraktsbruddet, og om dette vil være en adekvat reaksjon i den konkrete saken. Det er også relevant å ta i betraktning partenes stilling og eventuell skyld fra selgers side. Se Rt. 1998 s. 1510 og Rt. 2010 s. 710.

Det er ikke tvilsomt at det er snakk om et alvorlig forhold når det anmodes om at boligen rives. Det må videre kunne antas at kostnadene til rivning og gjenoppbygging vil bli betydelige. Samtidig må det tas i betraktning at det er snakk om en bolig solgt som et renoveringsobjekt, med omfattende risikoopplysninger. Kjøper måtte i utgangspunktet påregne betydelige kostnader for renovering av boligen, og slik saken er dokumentert er sekretariatets vurdering at et prisavslag i dette tilfellet vil være egnet til å gjenopprette de økonomiske konsekvensene av mangelen. Vi bemerker at det ikke er holdepunkter for at selger har opptrådt klanderverdig eller kan bebreides for kontraktsbruddet. Et krav om heving kan slik vi ser det uansett ikke føre frem uten at utbedringskostnadene er dokumentert.

Nemnda slutter seg til sekretariatets rettslige utgangspunkt, men vurderer hevingsspørsmålet noe annerledes.

Nemnda er enig i at kjøper i saken påtok seg en betydelig risiko gjennom å kjøpe denne boligen, men det er like fullt stor forskjell på å renovere en bolig og det å bekoste rivning og oppføring av ny bygning. På bakgrunn av opplysningene i salgsoppgaven, samt bildene av boligen, er det ingenting som ga antydning om at boligen var helt ubeboelig og en sikkerhetsrisiko. Tvert imot fremgår det på forsiden at prospektet at det er tale om en *"Sjarmerende liten enebolig midt i sentrum med parkering og koselig hage"*. Nemnda mener videre det ikke kan oppstilles noe krav om at kjøper må dokumentere konkrete utbedringskostnader. Kostnadene for rivning og oppføring av ny bygning vil utvilsomt bli høye, og antagelig tett opp mot selve kjøpesummen. Endelig peker nemnda på at kjøper klart nok ikke vil ha anledning til å kunne bebo eiendommen mens det rives og bygges opp igjen, samt til at oppføring av en ny bygning kan innebære ytterligere heft og

ulempe for kjøper i form av offentligrettslige byggesøknader eller lignende. Nemnda vurderer det også slik at prisavslag som beføyelse ikke er noe alternativ i denne saken for å gjenopprette de økonomiske konsekvensene av misligholdet, eller for å gi en adekvat reaksjon mot det misligholdet som foreligger, jf. Rt. 2010 s. 710 med henvisning til rettspraksis.

Nemnda finner derfor etter en samlet vurdering at kjøper har rimelig grunn til å si seg fri fra denne kontrakten, og at det foreligger et slikt vesentlig kontraktsbrudd etter avhl. § 4-13 at kjøper har rett til å heve kjøpet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).