

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-892

10.12.2020

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

26 år gammel fritidsbolig – flere forhold – taklekkasje, fukt og råte, mv. – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Nord-Aurdal kommune fra 1990 ble solgt "som den er" for kr 1,7 mill., og overtatt av kjøper 9.9.16. Ved salget forelå det en verdi- og lånetakst utarbeidet i 2013, hvor taket var beskrevet. Videre var det bl.a. opplyst at det ved inspeksjon av krypkjelleren kunne ses at det hadde vært lekkasje ned i bjelkelaget "*i forb. med det overbygde inngangspartiet*" og at det var en fuktskade i stubbeloftet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at fuktskadene i krypkjelleren var mer omfattende enn forventet. Det ble deretter avdekket flere hull i takpappen, som med stor sannsynlighet hadde oppstått da pappshingel ble montert, og det hadde trolig vært lekkasjer fra taket siden byggeåret. Skadene i krypkjelleren ble ansett å skyldes en kombinasjon av lekkasje via yttertak og at krypkjelleren var dårlig ventilert. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet bestred ansvar, og anførte bl.a. at det ikke var sannsynliggjort at det var lekkasje fra taket siden byggeåret, og at det uansett ikke forelå en vesentlig mangel på bakgrunn av risikoopplysningene som var gitt. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 372 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Eiendommen er en fritidsbolig i Nord-Aurdal kommune oppført i 1990.

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

Eiendommen består av en hovedhytte på 74 kvm bygget i 1990 som fremstår som en moderne fjellhytte. I tillegg er det en hytte på 58 kvm fra 1950, en eldre seterbygning på ca 27 kvm, denne ligger tildels over tomtegrensen mot naboeiendom, båthus og 2 uthus.

(...)

Hovedhytten er en flott og praktisk familiehytte i hyggelig hyttestil.

Ved salget forelå det to verdi- og lånetakster, en for gammel støl og en for hytteeiendommen. Begge var datert 11.8.13, og befaringsdato var angitt som 25.7.13. I verdi- og lånetaksten for hytteeiendommen ble det bl.a. opplyst om følgende:

Grunn og fundamenter, generelt

Fundamentert på støpt ringmur på grus morengrunn.

Krypkjeller.

Vedlikehold ol:

Grunnmuren er fundamentert oppå bakken noe som var vanlig den tida hytta ble bygd. Dette er ingen god løsning da muren er utsatt fore setninger og telehiv, en kan kjenne at det er skjevheter på gulvet inne. Kryp kjelleren er innsisert gjennom luke i muren og en kan se at det har vært lekkasje ned i bjelkelaget i forb. med det overbygde inngangspartiet og det er fuktskade i stubbloftet. I flg. Eier vil dette bli reparert. Det er også en pilar under en drager som er for høy og det er kul på gulvet inne, denne vil bli senket ned i riktig høyde. Når en reparerer skaden legges samtidig plast på bakken under hytta.

(...)

Takkonstruksjoner

Saltakkonstruksjon bygd opp med selvbærende sperrer og med tømmeråser i stuedel.

Konstruksjonen. loftet er antatt isolert med 15 cm matte.

Taktekking og membraner

Taket er tekket med pappshingel.

Takrenner i tre.

Hytta og uthusets samlede tekniske verdi ble i verdi- og lånetaksten beregnet til kr 1 095 000 etter et fradrag på kr 225 000 for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider. Markedsverdi ble beregnet til kr 1 250 000. Det ble bemerkt at taksten *"forutsetter at de skadene som er nemt utbedres"*.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 1974. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, hadde selger svart *"Nei"*. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger svart *"Nei"*. På spørsmål om det har vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag, hadde selger svart *"Ja"*, og opplyst:

Nytt tak sekundærhytte 1993

Kjøper ble muntlig opplyst av megler at lekkasje fra inngangsparti og fukt i stubbloftet ikke ville bli utbedret, slik det var opplyst i verdi- og lånetaksten.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 1,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.8.16, og overtatt av kjøper den 9.9.16.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var mer fukt i krypkjelleren enn forventet, og reklamerte over dette. Byggtekniker K. ble engasjert og gjennomførte befarings 10.3.17. Den 21.3.17 ble det fremsatt reklamasjon over lekkasje fra tak.

Følgende hitsettes fra skaderapporten utarbeidet av byggtekniker K. datert 28.3.17:

Ut fra hva som er undersøkt har det med stor sannsynlighet pågått en lekkasje via yttertak/taktekking i perioder av året tilnærmet siden hytten ble bygget. Lekkasjen har oppstått som følge av at det er skåret hull i gradrenne av papp, noe som trolig ble utført allerede da hytten ble bygget og pappshingel montert. Dette har da medført at til dels mye vann er tilført gulv og veggkonstruksjoner i deler av hytte og videre blitt tilført gulvkonstruksjon/stubbloft og krypkjeller, som over tid har medført fukt og råteskader på deler av stubbloft, gulvkonstruksjon og delvis takkonstruksjon. I tillegg er det mye som tyder på at krypkjeller ikke er ventilert tilstrekkelig, noe som også har medvirket til at skaden har utviklet seg.

Det er i tillegg registrert og opplyst om skade på gulvkonstruksjon for takoverbygget inngangsparti, noe som med stor sannsynlighet har oppstått som følge av at snø har samlet seg på gulv for inngangsparti og vann lekket ned i konstruksjonen når snø har smeltet. Denne skadene begrenser seg trolig til selve gulvkonstruksjon for inngangsparti og et begrenset område utenom.

Byggtekniker K. estimerte utbedringskostnadene til kr 250 000 inkl. mva.

Lekkasjen ble stanset ved midlertidig tiltak. Inngangspartiet ble midlertidig utbedret og krypkjelleren fikk tilstrekkelig lufting.

Byggtekniker K. utarbeidet en revidert rapport der kostnader til krypkjeller og stubbloftet ble utskilt. Samlede kostnader for utbedring av takkonstruksjon, takteking og følgeskader på kjøkken ble i den reviderte rapporten angitt til kr 128 696 inkl. mva.

Ved årsskiftet 2019-2020 fikk kjøper mistanke om at følgeskadene kunne være mer omfattende enn antatt. Byggtekniker K. ble engasjert på nytt, og reviderte rapporten nok en gang. Følgende hitsettes fra revidert rapport av 29.4.20:

Ut fra hva som er undersøkt har det med stor sannsynlighet pågått en lekkasje via yttertak i perioder av året tilnærmet helt siden hytten ble bygget, da i forbindelse med snøsmelting og i perioder med regnvær/nedbør. Årsaken til lekkasjen skyldes flere hull i takpapp mellom gradrenne og pappshingel, noe som med stor sannsynlighet har oppstått da pappshingel ble montert. Ved kutting av pappshingel mot gradrenne, er det flere steder blitt kuttet gjennom gradrenne av papp og således har det oppstått utettheter i takteking.

Ut fra undersøkelser utført den 27.04.2020 er det i tillegg stor sannsynlighet for at lekkasjene også har oppstått som følge av at takkonstruksjon ikke er utført med tilstrekkelig utlufting, da spesielt i område ved grad (overgang av takkonstruksjon mellom kjøkken/spisestue og stue).

Skader oppstått i krypkjeller skyldes en kombinasjon av lekkasje via yttertak, samt at krypkjeller er dårlig ventilert.

Lekkasje via gulv for takoverbygget inngangsparti skyldes utelukkende en feil konstruksjon. Gulv for inngangsparti ligger på utside av yttervegg og vil følgelig utsettes for vær og vind, følgelig skal gulvkonstruksjon for inngangsparti ikke bygges sammen med gulvkonstruksjon for resten av hytte.

(...)

Takkonstruksjon

Skadeomfang

Vedrørende takkonstruksjon er det registrert flere utettheter i takteking i overgang mellom gradrenner av papp og pappshingel.

I tillegg har det oppstått skade på deler av isolasjon i område over kjøkkendel, samt mindre fuktskader på underside av taktro og deler av takkonstruksjon i område ved grad. Videre en del fuktskjolder og visse skader på himlingspanel, gulv og lignende i kjøkken og spisestue.

Følgende skadeomfang er registrert:

Takkonstruksjon:

- Oppstått skader på gradrenner flere steder, hvor det er registrert snitt/hull på 10-20 cm flere steder.
- Oppstått visse skader på deler av bordtak/taktro, isolasjon og takkonstruksjon mellom sperretak og takstoler.

Innvendig:

- I hovedsak har det kun oppstått mindre skjønsmessige avvik, som mindre fuktskjolder og lignende. Det er imidlertid registrert skader på gulv ved kjøkkenbenk, som trolig har sammenheng med lekkasje via yttertak. Skadene på gulv ved kjøkkenbenk ble først antatt skyldes normal slitasje og mindre vannsøl fra vaskekum og lignende. Etter at lekkasje via yttertak ble avdekket, er det mer sannsynlig at skadene har sammenheng med lekkasje via yttertak.

Ovennevnte gjelder et område på ca 3-4 m² av kjøkkengulv.

(...)

Gulvkonstruksjon

Skadeomfang

Ut fra hva som er undersøkt har det oppstått til dels betydelige sopp og råteskader på deler av stubbloft og deler av gulvkonstruksjon for hytten.

Følgende skadeomfang er registrert:

Gulvkonstruksjon:

- Registrert betydelig råteskade på ca 15-20 m² av stubbloft.
 - Registrert punktvis råteskader på stubbloft, til sammen ca 5-10 m².
 - Registrert mer og mindre skader på gulvbjelker/gulvkonstruksjon over et areal på ca 15 m².
- Eksakt hvor store skader som har oppstått på gulvbjelker, kan først avklares når stubbloft og isolasjon er fjernet. Det antas imidlertid at gulvbjelker ikke må rives, men kan forsterkes.

Skader oppstått på gulvkonstruksjon for takoverbygget inngangsparti, er ikke medtatt i denne rapporten. Dette da skadene var opplyst i salgsprospekt/takst og følgelig var kjent ved overtagelse av eiendommen.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 312 500 inkl. mva., hvorav kr 187 500 gjaldt "*takkonstruksjon*" og kr 125 000 gjaldt "*gulvkonstruksjon*".

Selskapet innhentet en vurdering fra egen fagkyndig, takstmann R. Han befarte ikke selv eiendommen, men utarbeidet et teknisk notat datert 2.6.20 på bakgrunn av rapportene fra byggtekniker K.:

Yttertak

(...)

Slik jeg oppfatter takstmann K. mener han at lekkasjen i hovedsak skyldes flere hull i tekkingen, som han antar har vært der siden byggeåret. Ut fra bilder i rapporten til K. er det ingen tvil om at det er hull i tekkingen, men ut fra skadeomfanget ser jeg ikke det som spesielt nærliggende å tro at det har vært utettheter/lekkasjer her helt siden byggeåret. Det skal sies at gradrennen er den delen av taket som er mest utsatt for fukt, både ved regnvær og ved snø/snøsmelting. Hadde det vært lekkasje her siden byggeåret ville følgeskaden vært langt større.

Hva som har forårsaket disse hullene vet jeg ikke noe om, det blir bare spekulasjon fra min side, men denne type utettheter kan f.eks oppstå ved mekanisk skade som snømåking.

(...)

Konklusjon – yttertak

Det er lekkasje i tekkingen og det må gjøres tiltak. Taktekkingen er av en slik alder at det ikke vil være upåregnelig med svikt og behov for tiltak. Det anbefales at tiltak og kostnad av K. legges til grunn. Berørt del av tekkingen vil da få ny tekking og levetiden på tekkingen her vil bli "nullstilt".

Fukt/ råte i krypkjeller

(...)

Slik jeg oppfatter K. mener han at fuktigheten i krypkjelleren kommer fra lekkasjen ved taket i kombinasjon med dårlig ventilasjon.

Krypkjellere med overliggende trebjelkelag er en risikoutsatt konstruksjon med tanke på fukt, og fuktrelaterte skader. Grunnen inne i krypkjelleren inneholder ofte fuktighet, denne fuktigheten avgis inne i kryperommet og det oppstår et fuktig klima. Det fuktige klimaet vil igjen påvirke de tilstøtende materialene, og da i særlig grad trebjelkelaget. Først dannes det mugg på overflaten, og etter hvert vil det oppstå råteskader. Ventilering av krypkjelleren er viktig for i størst mulig grad å kunne ventilere bort den fuktige luften, men den viktigste faktoren for å unngå fuktskader i en krypkjeller er å begrense tilførselen av fuktighet inn i krypkjelleren. Dette gjøres først å fremst med en god utvendig drenering og fuktsikring, samt bortledning av takvann. En god og velfungerende drenering er i særlig grad viktig for bygg som ligger i skrånet terreng, da dette øker tilførselen av vann.

Det ble ikke ved salget opplyst om alder/ tilstand på utvendig drenering. Dersom man legger byggeåret til grunn vil den være ca 30 år og innenfor det tidsintervallet hvor det naturlig vil være en svekkelse i funksjon, med tilhørende behov for tiltak.

Konklusjon

Det er avdekket fukt og fuktskader i deler av trebjelkelaget over krypkjelleren. Basert på datidens byggeskikk, og alder på den utvendige fuktsikringen vil det ikke være upåregnelig med fukt og fuktrelaterte skader. Det anbefales at tiltak og kostnad av K. legges til grunn.

Selger har bestridt kjennskap til forholdene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedring av taklekkasje med følgeskader ville koste kr 187 500, hvilket tilsvarte 11 % av kjøpesummen. I tillegg var det store skader i stubbloftet, som bare for en liten del var opplyst. Forholdene var ikke påregnelige for kjøper hverken som en følge av hyttas alder, eller som en følge av opplysningene ved salget. Skadene skyldtes opprinnelige konstruksjonsfeil, som hadde pågått siden byggeåret, og skyldtes ikke forventbar elde og slitasje. Skadene var langt mer omfattende enn hva kjøper kunne forvente, og kjøper viste til FinKN 2013-578 og FinKN 2015-206.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd oppad begrenset til kr 372 000, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet har i korte trekk vist til at det ble gitt risikoopplysninger om krypkjelleren, og at taket var innenfor et intervall der utskiftning var påregnelig. Uavhengig av om skaden skyldtes alder/slitasje eller konstruksjonsfeil fulgte det av LB-2009-102360 at årsaken ville være irrelevant hvis skaden var påregnelig for kjøper. Selskapet anførte at kjøper hadde en skjerpet undersøkelsesplikt når det ikke forelå en tilstandsrapport.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste i hovedsak til risikoopplysningene vedrørende lekkasje og fuktskade i krypkjeller, fritidsboligens og takets alder, samt at det ved salget kun forelå en verdi- og lånetakst, som var utarbeidet tre år før salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Saken gjelder en fritidsbolig fra 1990. Ved salget ble det ikke gitt opplysninger om takets alder eller utførte arbeider ved taket. Kjøpers forventninger måtte dermed være at takkonstruksjon og takteking var som opprinnelig fra byggeår, og dermed 26 år på kjøpstidspunktet. Det er i dette tilfellet snakk om et tak tekket med asfaltshingel, som i henhold til SINTEFs levetidsbetraktninger har en antatt levetid på 20-30 år. Selv om taket potensielt kunne ha vært funksjonelt mye lenger, er det ikke helt upåregnelig at det oppstår behov for vedlikehold og utskiftning av 26 år gammel takteking.

(...)

Vi bemerker at det ikke ble gitt noen konkrete risikoopplysninger knyttet til taket ved salget. Samtidig må det tas i betraktning at det kun forelå en verdi- og lånetakst, hvilket innebærer at det ikke hadde vært foretatt en byggteknisk vurdering av hyttas konstruksjon og tilstand. Verken takkonstruksjon eller takteking var nærmere vurdert i taksten. Det forelå følgelig en usikkerhet knyttet til bygningsdelenes tilstand på salgstidspunktet, samt en risiko for at det ved bruk eller nærmere undersøkelser ville kunne oppdages skader og oppgraderingsbehov som det ikke ble gitt opplysninger om ved salget. Det at verdi- og lånetaksten ble utarbeidet tre år før salget, innebærer et ytterligere risikomoment.

I dette tilfellet kan vi ikke se at det kan være av noen avgjørende betydning at fukt- og råteskadene dels har årsak i feil ved taket fra byggeår. Følgeskadene som alene kan knyttes til feilene ved taket synes å være nokså begrenset, mens skadene i stubbloftet og gulvkonstruksjonen synes å være omfattende. Slik vi forstår rapportene fra byggtekniker K. er det sannsynlig at skadene i stubbloftet og gulvkonstruksjonene skyldes lekkasje fra tak, men også at vann er tilført gulvkonstruksjonen og krypkjelleren via gulv for takoverbygget inngangsparti. Videre har byggtekniker K. bemerket at dårlig ventilering av krypkjelleren har medvirket ytterligere til skadeomfanget.

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst om at det har vært lekkasje ned i bjelkelaget "i forb. med det overbygde inngangspartiet", og at det er fuktskade i stubbloftet. Det sto videre at dette ville utbedres før salg,

men ifølge kjøperne fikk de muntlig opplyst av megler at lekkasje fra inngangsparti og fukt i stubbloftet ikke ville bli utbedret. Vi forstår det slik at kjøper fikk opplysningene fra megler før kjøpet.

Takstmannen har ikke gitt nærmere opplysninger om hvor omfattende fuktskadene i stubbloftet var ved hans befaring. Det nærmere skadeomfanget var følgelig ukjent på salgstidspunktet. Det ble opplyst om at krypkjelleren ble inspisert gjennom luke i muren, og takstmannens undersøkelser var følgelig noe begrenset. Ettersom verdi- og lånetaksten ble utarbeidet tre år før salg, og kjøper var kjent med at forholdene ikke var utbedret, forelå det for øvrig en risiko for at skadene hadde utviklet seg etter takstmannens befaring. Videre vil vi bemerke at krypkjeller er en risikokonstruksjon som er spesielt utsatt for fuktskader. Dette medfører igjen en økt risiko for skadeutvikling. Vi viser til FinKN 2018-810 og FinKN 2019-214. I sistnevnte avgjørelse uttalte nemnda følgende:

Forut for salget var det også opplyst om at fritidsboligen har krypkjeller og at det er fukt i grunnen, noe som er risikoopplysninger. En krypkjeller er en risikokonstruksjon som krever særlig årvåkenhet fra eieren.

Det at kjøper ikke gjorde nærmere undersøkelser eller tok forbehold før kjøpet, taler klart i retning av at kjøper selv må bære risikoen for at skadeomfanget er mer omfattende enn de hadde antatt.

Vi viser til FinKN 2013-563, hvor nemnda uttalte:

Negative opplysninger eller risikoopplysninger som kjøperne fikk før kjøpet, kan medføre at vesentlighetskravet i § 3-9 ikke er oppfylt, selv om det avviket som avdekkes etter kjøpet viser seg helt eller delvis å ha en annen årsak eller være av større økonomisk omfang enn det som uten videre følger av salgsopplysningene.

(...)

Selv om utbedringskostnadene er betydelige sett opp mot kjøpesummen, og det foreligger nokså omfattende fukt- og råteskader, måtte større deler av skadene og kostnadene uansett være påregnelige for kjøper. Sekretariatets vurdering er etter dette at det ikke foreligger et markant avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente ut ifra risikobildet ved salget. Vi har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har funnet vurderingen meget vanskelig. Utbedringskostnadenes omfang ligger åpenbart utenfor hva kjøper i alminnelighet kunne forvente. Nemnda mener imidlertid kjøper tok en betydelig risiko ved å kjøpe eiendommen uten at det forelå noe annet enn en verdi- og lånetakst fra 2013. Sett i sammenheng med at det i denne taksten også ble gitt konkrete risikoopplysninger som kan relateres til de fukt- og råteskadene som nå er avdekket, finner nemnda under adskillig tvil å kunne tiltre sekretariatets konklusjon om at vesentlighetsbestemmelsen ikke er oppfylt. 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 er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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