

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-194

1.3.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

59 år gammel bolig – flere forhold – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Stavanger oppført i 1960 ble solgt "som den er" for kr 4,95 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.19. I tilstandsrapporten ble flere av boligens bygningsdeler, herunder dreneringen, gitt TG 2. Etter overtakelsen reklamerte kjøper på flere forhold, bl.a. fukt i kjelleren. Kjøper anførte at forholdene samlet sett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå et vesentlig avvik, bl.a. sett i lys av boligens alder og risikoopplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 361 861, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen etter avhl. § 3-9 andre pkt.:

- Fukt i kjeller
- El-anlegg
- Manglende lysgrav
- Varmepumpe
- Stoppekraner
- Manglende musebånd
- Loftsvindu
- Mangelfull fundamentering av søyle til balkong

Boligen er en halvpant av en vertikaldelt tomannsbolig i Stavanger oppført i 1960.

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

STANDARD (...) En flott familiebolig (...)

I kjelleren er innredet med kjellerstue, soverom, wc og bad/vaskerom. (...) Badet/vaskerom fra 2016. Det har fliser på gulv med varmekabler og inneholder badekar, servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg er det et separat toalett som ble pusset opp i 2018.

DIVERSE (...) Kjellerstue og soverom i kjeller er ikke godkjent til rom for varig opphold hos kommune.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende konklusjon:

Vertikalt delt bolig oppført i 1960, senere med tilbygg av ukjent dato.

Boligen er oppført med grunnmur i betong på hoveddel og ringmur av betong blokker på tilbygg med støpt plate ned mot grunn, trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag i etasjeskiller. Saltak i trekonstruksjon tekket med teglstein fra byggeår på hoveddel og betongtakstein på tilbygg.

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Det er registrert totalt 8 stk. TG2 i rapport.

Det bemerkes at tilstandsgrader er beskrevet i tekstfelt.

Tilstandsgrad med nivå 2, er i stor grad relatert til slitasje, mangler og dokumentasjon som kan utbedres/skaffes på sikt.

Dreneringen ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, og det ble opplyst om følgende:

Vurdering

Ingen synlig form for grunnmursplast rundt hoveddel. Det har tidligere vært vanlig med påsmøringsmembran av typen goudron. Dette er en asfaltlignende masse, vanlig frem til 60 og 70 tallet. Disse membranene slites relativt raskt. Utvendig fuksikring er av stor betydning, da dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv). Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befaringssdato. Grunnet manglende visuell observasjoner av de dremsmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandsgrad.

Til orientering: Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

Levetid

Normal levetid for drenering er 20-60 år og avhenger bl.a av kvaliteten på tilbakefylte masse og vanntilsig/fuktpåkjenning i grunn.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 1 og TG 2:

Vurdering

Yttervegger skal etter alder og byggemåte ikke være isolert på hoveddel. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep. Tilbygg skal etter byggemetode og materialvalg være isolert, kvalitet og tykkelse på isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.

Kledning på hoveddel er generelt slitt i fasade øst og fra byggeår og bør vurderes skiftet på sikt. TG 2

Tilstand på utvendig kledning ellers oppfattes som god, sett utfra forventet levetid, det må allikevel påregnes vedlikehold. TG 1

Det fremgikk følgende under tilstandsrapportens punkt *"Rom under terreng"*:

Beskrivelse

Kjeller er innredet delvis med kledde vegger som befinner seg mot grunnmur under terreng.

Vurdering

Kontrollert langs yttervegger i tilgjengelige deler på befaringen uten synlige tegn til fukt men med påregnelig risiko, noe saltutslag i nedre del av grunnmur enkelte plasser, der hvor grunnmur er eksponert for inspeksjon. Det orienteres at innredete rom under terreng har vesentlig større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er aldersvekkelser på drenering og grunnmurens fuksikring. Tilstandsgrad er ikke satt pga manglende kontrollmuligheter i konstruksjonen. Som grunnregel kan det imidlertid være riktig å relatere tilstandsgraden som er satt for drenering.

Badet i kjelleren ble gitt TG 1, men det ble bl.a. opplyst at membran var utført ved egeninnsats.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2013. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag eller øvrig fukt i kjeller.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.5.19, og overtatt av kjøper den 1.9.19.

Kort tid etter overtakelsen la kjøper merke til lukt i kjelleren. Kjøper engasjerte takstmann E, som var på befaring den 4.9.19. På befaringen ble det bl.a. registrert lukt, fukt i parkett i kjellerstue og fukt i veggplater på badet i kjeller. Det ble anbefalt å åpne konstruksjonen i kjeller for å nærmere avklare skadeårsaken. Det ble reklamert til selskapet den 18.9.19.

Kjøper åpnet deler av konstruksjonen i kjelleren, og takstmann E. kom på ny befaring den 30.9.19. På befaringen ble det registrert fukt i utforet vegg og noe forhøyet fukt i baderomsplater på badet. Etter takstmannens vurdering skyldtes trolig lukten i kjeller dårlig ventilerings. Videre ble det også påpekt at utforet bindingsverk i kjeller ikke sto med anbefalt avstand fra grunnmur, samt mangelfull fundamentering av søyle fra balkong i 2. etasje, jf. e-post fra takstmann E. av 30.9.19.

I e-post til selskapet av 3.10.19 opplyste kjøper at det så ut til at årsaken til lukten skyldtes fuktinnslag fra et rør som ligger inntil ytterveggen mellom kjellerstuen og baderommet, under bakketerrassen.

Selskapet innhentet selgers kommentar til de anførte forholdene. Ifølge selskapet hadde selger verken kjennskap til fukt i kjelleren, lukt av rotteavføring eller lukt av kjemikalier. Selger opplyste at de aldri har hatt problemer med skadedyr i boligen. Videre ble selgers forklaring gjengitt i e-post fra selskapet den 9.10.19:

Vi har ingen kjennskap til fuktluft, fuktskader eller fuktinnslag fra rør i kjelleren. Bakketerrassen ble bygget av tidligere eier og vi har ikke vært klar over røret inntil ytterveggen som beskrevet.

Den 25.11.19 reklamerte kjøper over en rekke nye forhold. Den nye reklamasjonen knyttet seg i hovedsak til diverse feil ved el-anlegget/elektrisk utstyr, varmekabler, manglende musebånd, takrenner, stoppekran, og defekt varmepumpe. Varmekablene ble senere undersøkt med varmekamera, og det ble ikke avdekket feil ved gulvvarmen på badene, jf. e-post fra takstmann E av 20.12.19.

Takstmann E. utarbeidet reklamasjonsrapport datert 28.1.20:

5.1 FUKT I VEGG OG GULV I KJELLERSTUE OG I VEGG PÅ BAD

(...) Konklusjon:

Det har oppstått fukt i gulv og vegg i kjeller som følge av kombinasjon med kondensering i yttervegg da konstruksjon ikke er oppført iht anbefaling gitt i NBI Byggforsk. Økt fuktbelastning mot grunnmur pga at takrennenedløp har glidd fra hverandre og har pøst vann inn mot grunnmur, har ført til raskere kondensering i veggkonstruksjon, samt til fuktskade i parkett.

5.2 MANGLENDE BÆRING PÅ TERRASSEFUNDAMENT

Beskrivelse av skaden:

På befaring ble det ifm kontroll av område utenfor vindu i kjellerstue (...) registrert at terrasse ikke hviler på fundament av betong, men er oppstøttet av trestokker som nå er omtrent helt bortrøttnet.

Forskriftskrav og byggeskikk:

Bygningers fundament skal alltid utføres slik at det ikke oppstår uønskede setningsskader i bygget. Dette blir normalt gjort ved fundament graves så dypt under bakkenivå at frost / tele ikke klarer å løfte opp fundament og gjøre dette ustabilt. Søylar må fundamenteres med søylesko ned til støpt fundament.

5.3 MANGLENDE LYSGRAV UTFOR VINDU KJELLERSTUE

Beskrivelse av skaden:

På befaring ble det ifm kontroll av område utenfor vindu i kjellerstue registrert at det kun er utsikt inn under tett terrasse fra vindu i kjellerstue. Dette ble ikke registrert ved visning, da tette persienner var trukket helt ned. Tilsvarende var persienner trukket helt ned på bilder i prospekt.

Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:

Det må etableres lysgrav på utside av vindu (...)

5.4 FEIL PÅ ELEKTRISK ANLEGG

Teknisk vurdering:

Undertegnede er ikke elektriker, og har kun generell elektrokompetanse. Det anbefales at faglært elektriker

vurderer påpekte feil på el-anlegget.

Generelt kan sies at en del av påpekte feil og mangler er på del av el-anlegget som er oppgradert i seinere år. (Eks ifm LED downlights, termostater for gulvvarme etc.)

5.5 DEFEKT VARMEPUMPE

Beskrivelse av skaden:

Under trapp i gang 1.etg er montert luft til luft varmepumpe. Varmepumpe av type Panasonic CS-XE9EKE er datostemplet med 2003.03. Det lyser feilmeldingslys på varmepumpa. Servicemann har ifølge kjøper hatt service på pumpa, men opplyser at der er feil med pumpa som gjør at den har svært begrenset effekt. Pumpa må byttes.

5.6 FEIL PÅ RØROPPLÉGG

Forskriftskrav og byggeskikk:

Stoppekraner skal være tilgjengelig for bruk, slik at vann på gjeldende vannkurs kan avstenges ved behov. Kraner skal la seg stenge helt igjen ved behov.

Teknisk vurdering:

Det vurderes at stoppekraner har blitt innkledd når kjeller er blitt innredet. Det er uklart hvorfor dette er gjort slik. Tilstørknede stoppekraner er trolig fra byggeår 1960 og har trolig rustet fast pga manglende bruk.

5.7 MANGLENDE MUSEBAND UNDER KLEDNING

Beskrivelse av skaden:

Det registreres på befaring at det ikke er etablert tilstrekkelig musetetting under nederste liggende kledningsbord, verken på opprinnelig del av bolig, eller på tilbygget som er fra 1987-1988.

Det forutsettes at mus ikke har kommet inn i veggkonstruksjon og har ført til skade i konstruksjon. Det er pr i dag ikke påvist skade som følge av mus- eller rotteinvasjon. Det utelukker imidlertid ikke at det kan være det. Ingen konstruksjoner/yttervegger er åpnet.

(...) Konklusjon:

Mangelfull og manglende musetetting er i strid med anbefalinger både fra byggeår 1960 og tilbyggsår 1987.

5.8 LOFTSVINDU KAN IKKE LUKKES IGEN

Teknisk vurdering:

Vinduer er trolig fra gammelt. Vindusrammens sidekanter har ikke blitt malt. Dette har ført til oppsvelling av vinduskarm i så stor grad at det topphengslende vinduet nå er for stort til å lukkes igjen.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 289 501 iht. kalkyle fra takstmann E. Videre ble det fremlagt pristilbud for elektrikerarbeidene på kr 26 783 pluss kr 6 875 (spottkasser), og faktura for takstutgifter på kr 9 879 og kr 28 823.

Kjøper har i hovedsak anført at det samlede avviket fra det kjøper kunne forvente av boligen var så alvorlig og omfattende at det utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 361 861, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Selskapet anførte at kjøpers utbedringskostnader ikke kunne legges fullt ut til grunn for den kvantitative vurderingen. Videre anførte selskapet at det heller ikke kvalitativt sett forelå et vesentlig avvik, sett i lys av boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

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 ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til at kostnader knyttet til fukt i kjelleren ikke var upåregnelige på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget, jf. FinKN 2017-771.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlig tiltre sekretariatets grundige drøftelse som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda legger for sin del særlig vekt på at det dominerende mangelskravet – knyttet til fukt i kjeller – må vurderes i lys av de omfattende risikomomentene som ble angitt i tilstandsrapporten. Det vises bl.a. til at dreneringen var gitt TG 2, og at det var registrert *"noe saltutslag i nedre del av grunnmur"* enkelte steder som ble kontrollert. Det ble også eksplisitt vist til at *"innredete rom under terreng har vesentlige større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt"*. Etter nemndas syn kan det kvalitative element i vesentlighetsvilkåret vanskelig anses 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 dette 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 Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).