

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-251

17.3.2021

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

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

Stokkmaur – konstruksjonsfeil ved grunnmur – fuktskader – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En enebolig i Larvik oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 3 mill., og overtatt av kjøper den 23.3.18. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til skadedyr som f.eks. maur. Det ble ellers gitt negative opplysninger om bl.a. boligens drenering og grunnmur, som ble vurdert til TG 2. Da våren kom oppdaget kjøper maur i vaskerommet i kjelleren. I de videre undersøkelsene av dette, ble det også avdekket fukt, råte og konstruksjonsfeil ved grunnmuren. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Kjøper mente også at det forelå en vesentlig mangel. Selger forklarte at de hadde sett maur i boligen ved ett tilfelle i 2015, men ikke vært klar over hvilken type maur dette var. En nabo forklarte at selger hadde opplyst at det var stokkmaur i boligen. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel. Selskapet viste blant annet til boligens byggeår samt opplysninger som var gitt om bygningsdelene. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om stokkmaur, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag til sammen kr 818 450.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av stokkmaur, konstruksjonsfeil ved grunnmur, samt fukt og råte, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Larvik oppført i 1987.

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

Enebolig over 1 1/2 etasje med full kjeller. Boligen er oppført i vanlige trekonstruksjoner. Se for øvrig vedlagt eierskifterapport.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært sopp, råteskader eller skadedyr (herunder maur) i boligen.

I eierskifterapporten var "grunn / fundament / utvendig grunnmur" vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 med følgende opplysninger:

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Målt noe forhøyede fukt verdier i et rom i kjeller.

(...)

Grunnmur bestående av isolerte blokker fylt med betong (thermomur). Utvendig er grunnmuren kledd med steni plater over bakkenivå.

Drenering var vurdert til TG 2. Det var opplyst at det ikke var foretatt oppgradering av drenering etter byggeåret. Det var også opplyst at det var synlig grunnmursplast og topplist. Det var også opplyst:

Synlig fuktsperre på utvendig side av grunnmur med uten topplist rundt boligen.

(...)

Totalvurdering, drenering

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

TG 2 pga alder.

Rapportens punkt "*Under terreng*" var vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 og det ble opplyst om påforede yttervegger og oppforede gulv. Det var videre opplyst:

Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren. Ingen fukt registrert på utforede vegger på befaringdag.

(...)

Oppforet gulv i 2 rom, ingen forhøyede fuktmålinger registrert på befaringdagen.

(...)

Noe forhøyede fuktverdier oppdaget i et rom.

(...)

Totalvurdering

Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier utenom et lite sted i et rom.

Vaskerommet i kjelleren ble vurdert til TG 3. Det var videre opplyst at gulvet ikke hadde membran og at det ikke var synlig mansjett og klemring.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 23.3.18.

Da våren kom oppdaget kjøper maur i vaskerommet i kjelleren. Kjøper kontaktet skadedyrfirmaet Pelias som kartla aktivitet og skader av stokkmaur i alle rom i kjelleren. Det hitsettes fra rapport datert 25.5.18:

fant levende og døde maur på vaskerommet, og i kjeller gang

(...)

fant et tue med stokkmaur i et eiketre ca 10m fra huset mauren har trolig kommet her i fra og inn i huset

(...)

litt maur ganger i isoporen på utsiden av huset mot gårds plass

Kjøper reklamerte til selskapet 18.6.18.

Kjøper var deretter i kontakt med Norsk Hussoppforsikring, som befarte boligen. Det hitsettes fra rapport datert 23.4.19:

Enebolig i to etasjer samt kjeller oppført i 1987. Grunnmur i "isoporblokker", antatt støpt inni. Stående malt kledning. Fremstår som normalt vedlikeholdt.

(...)

Stokkmaur i kjeller, hovedsakelig i vaskerom. (Kjøper) har åpnet opp flere steder, markerte ganger i "isoporblokker".

(...)

Grunnmur bygget i isoporlignende klosser, antatt støpt inni. Maur har angrepet plater på isopor, samt laget ganger i selve isoporen. Fuktindikator gir høye verdier på sponplater på vegg, uten at det er funnet eksakt årsak til dette.

Hovedangrepet er på vaskerommet i kjeller, innenfor utvendig trapp og inngang kjeller. Det er også observert maur i andre rom i kjeller.

En del individer med vinger.

Utvendig er isoporblokker kledd med tynne betonglignende plater, muligens Steni. Disse er løsnet fra underlag flere steder, se bilder. Ettersom det sannsynligvis er en støpt kjerne i midten av isoporen, synes det ikke naturlig at dette har noe å si for maurens adkomstveier inn i kjeller.

Norsk Hussoppforsikring avslo dekning i saken i brev datert 23.5.19, da skadene hadde oppstått før forsikringen ble tegnet.

Selskapet opplyste følgende om selgers kjennskap i e-post datert 6.6.19:

Selger opplyser til selskapet at de kun har observert maur ved ett tilfelle i 2015. Det var da snakk om 10-15 stk. Anticimex ble engasjert for å sjekke opp dette. De fant ikke tiltak nødvendig da de anså det som engangstilfelle. Det ble heller ikke sagt noe om hvilken type maur det var. Etter dette har de ikke opplevd noe mer. Kjøper ble orientert om dette i 2018. Det er ikke gjort noen endringer i kjelleren i selgers eiertid. Vaskerommet var veldig stygt, noe som også ble omtalt i salgsdokumentene.

Naboene uttalte seg også i saken i e-post datert 17.6.19:

For 3-4 år siden fikk vi informasjon fra tidligere nabo i (adresse) at de hadde fått stokkmaur i hus. Vi undersøkte huset og området rundt godt, for å forsikre oss om at vi ikke hadde fått besøk av disse maurene.

Hva (selger) gjorde med invasjonen hos dem vet ikke vi, men jeg regnet vel med at de tilkalte eksperter og fikk hjelp til å utrydde dette.

Det ble fremlagt dokumentasjon fra Anticimex fra selgers eiertid, datert 27.4.15. Det fremgikk at det dreide seg om "stokkmaur" samt "stokkmaurproblemer". Det fremgikk også "*sanert i kjellerbod v vaskerom oppf 1-2 u kunde sier ikke sett mer maur*".

Kjøper innhentet pristilbud datert 25.7.19 for sanering av stokkmaurene. Kostnaden var på kr 12 500 i oppstartspris, samt kr 1 875 per besøk. Kjøper fremla faktura datert 3.9.19 på kr 14 350 fra Pelias.

Pelias anbefalte også at det ble pusset over grunnmuren. Grunnmuren besto delvis av isopor der hvor maur hadde tilhold. Kjøper engasjerte en murer til å befare grunnmuren. Det ble utarbeidet rapport datert 16.12.19:

Befaringen var på kjelleretasjen, som har store problemer med fukt og generelt mangelfull og feil konstruksjon.

Kjellermuren er satt opp i en type Thermomur som er isoporkassetter som skal være armert og støpt. Det var ikke mulig å vurdere kvalitet eller mengden av armering og type betong som er benyttet i muren.

Utvendig er det ingen spor etter grunnmursplast som skal benyttes under bakkenivå. Det skal være mulig å se avslutningslisten i bakkenivå, og i kjellernedgang skal det også være synlig ende på grunnmursplasten.

Over bakkenivå er det punktlimet fasadeplater, av typen Steni. Disse er stedvis helt løse. Ved kjellervinduer er det ikke gjort en fagmessig utførelse med bla vannbrett under vinduet. Her kommer vannet rett i grunnmuren.

Innvendig på vaskerom er det benyttet plater som ikke tåler fukt rett på grunnmuren, disse er fuktskadet.

Gulvene bærer preg av en lite fagmessig utførelse. Det er ingen tegn til bruk av plastfolie i gulvene, da denne skal være synlig i overgang gulv og vegg. Fukt fra veggen har også trukket ut på gulvet noen steder. Særlig et gulv er lappestøpt og kan ikke være armert, dette fjærer når man går på det.

(...)

Dette bør gjøres for å få en bra kjelleretasje:

- Utvendig må det graves opp ned til drenering. Dreneringen må også sjekkes. Det anbefales å smøre en spesialmembran en meter opp på grunnmuren, deretter montere grunnmursplast underbakkenivå og avslutte med en grunnmursplastlist.

Tilbakefylling med egnede masser.

Over bakkenivå pusses grunnmuren med fiberpuss og avsluttes med diff.åpen maling.

Vinduene pusses inn og det monteres vannbrett under.

- Gulver inne: Alt treverk som har kontakt med gulv og yttervegger rives. Betonggulvet pigges opp og fjernes.

- Gulvene bygges opp igjen med 10 cm XPS, plastfolie, armering og støp.

- Gulvet på vaskerom bygges opp med membran, flis på gulv + sokkel.

Et prisestimat på dette er kr 90 000 + mva på gravearbeidene utvendig.

Estimatet på murerarbeidene er kr 295 000 + mva

Kjøper innhentet pristilbud fra byggmester T. datert 8.6.20 på kr 337 200 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger har gjort en uriktig avkrysning i egenerklæringsskjemaet når det ble opplyst at selger ikke hadde kjennskap til maur. Det fremsto også som usannsynlig at selger ikke skulle ha blitt gjort oppmerksom på at det var tale om stokkmaur. Opplysningene har innvirket på avtalen, sett hen til skadepotensialet som stokkmaur har. Det forelå også en vesentlig mangel jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper hadde ikke grunn til å forvente de avvikene som var påpekt i rapporten fra murer, og de betydelige kostnadene med å utbedre avvikene og følgeskader. Dette var byggefeil, og skyldtes ikke konstruksjonen eller dreneringens alder.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 818 450, med et skjønsmessig aldersfradrag. Kjøper har i tillegg krevd forsinkelsesrente fra 10.7.20, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger har bestridt at de var kjent med maurproblematikken på salgstidspunktet. Uttalelsen fra nabo bekreftet kun at selger informerte naboen om funn av maur i 2015. Selger var av den oppfatning at problemet var løst ved salget. Selskapet anførte videre at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til boligens alder og opplysningene gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, da det var krysset av uriktig på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om forekomst av maur. Det forelå ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Selskapet har valgt å følge sekretariatets vurdering. Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering, og opprettholdt sine anførsler.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum da det etter overtakelsen er oppdaget stokkmaur i boligen, samt anført at det er konstruksjonsfeil ved grunnmuren og fuktskader.

Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 da det i egenerklæringsskjemaet var krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til forekomst av skadedyr, herunder maur, i boligen til tross for at selger var kjent med at det var maur i boligen i 2015. Nemnda er enig i sekretariatets vurdering og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet dette forholdet. Selskapet har opplyst at de følger sekretariatets vurdering på dette punktet.

Spørsmålet er etter dette om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har anført at de nødvendige utbedringskostnadene utgjør kr 818 450, noe som er 27 % av boligens kjøpesum. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er følgelig oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, siteres fra sekretariatets vurdering:

Utbedringsarbeidene som beskrives går i alle hovedsak ut på å utbedre forholdene i underetasjen samt dreneringen.

Hva gjelder dreneringen var det gitt tilstandsgrad (TG) 2 og i mangel av nærmere opplysninger, må det legges til grunn at den var fra byggeåret 1987, og følgelig 31 år på salgstidspunktet. Nemnda uttalte i FinKN 2015-205 om drenering "*at det kan bli nødvendig å skifte en 30 år gammel drenering, er noe kjøperen måtte forvente*". (...)

Tilsvarende må gjelde i vår sak, slik at avvik ved dreneringen ikke utgjør et vesentlig avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Hva gjelder fuktinntrengning i underetasje var dette også påregnelig, sett hen til opplysninger gitt om underetasjen. Det var opplyst om unormale fuktverdier i et rom i underetasjen. Dette er en risikoopplysning. At fukten kunne videreutvikle seg er innenfor den risikoen som kjøper aksepterte ved kjøpet. I tillegg var vaskerommet vurdert til tilstandsgrad (TG) 3. Nemnda har i FinKN 2014-290 uttalt:

Det er i alminnelighet vanskelig å påberope mangler på bygningsdeler som i boligsalgsrapport er gitt TG 3.

Vi kan på denne bakgrunn heller ikke se at det foreligger et vesentlig avvik som følge av fuktskadene i underetasjen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Det er anført at det foreligger konstruksjonsfeil ved grunnmuren og at dette er årsaken til skadene. Nemnda har blant annet i FinKN 2019-971 vurdert at feil ved bærende konstruksjoner som er av sikkerhetsmessig betydning, skal vektlegges under mangelsvurderingen. Dette gjelder også dersom det har vært gitt risikoopplysninger.

I vår sak kan vi imidlertid ikke se at det er nærmere dokumentert hva som er feil med grunnmuren. Utbedringsarbeidene som er beskrevet går ut på å utbedre skadene innvendig i underetasje, samt å utbedre dreneringen. Hva som er avviket ved grunnmurskonstruksjonene er ukjent for oss. På denne bakgrunn kan vi ikke legge til grunn at det foreligger konstruksjonsfeil ved grunnmuren.

Vi har etter dette kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i klagen av 5.1.21, men kan ikke se at det er anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering. Det er kjøper som må sannsynliggjøre at det foreligger en mangel etter avhendingslovens regler, herunder at det er konstruksjonsfeil ved grunnmuren, og nemnda kan ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt. Slik saken er opplyst, gjelder

flere av de påberopte forholdene som skal begrunne konstruksjonsfeil av grunnmuren, andre forhold enn grunnmuren. Nemnda viser til at de påberopte forhold blant annet dels gjelder utbedring av dreneringen, dels gjelder utbedring av de innvendige skadene på vaskerommet, dels gjelder utbedring av gulvene i underetasjen og dels gjelder utbedring av utettheter ved vannbrettene på vinduene.

Kjøper har etter dette krav om prisavslag for den opplysningssvikten som foreligger grunnet forekomst av stokkmaur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet utmålte et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 44 350 med tillegg av forsinkelsesrenter, og nemnda slutter seg til dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).