

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-70

27.1.2021

Protector Forsikring ASA

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

Ufaglært arbeid ved bærebjelke – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig i Namsos fra 1962 ble solgt "som den er" for kr 3,05 mill., og overtatt av kjøper den 3.7.17. Det ble opplyst ved salget at boligen var ombygd/totalrenovert i 1987, at boligen var greit vedlikeholdt, men at det måtte påregnes noe kostnader til oppussing. Badet ble gitt TG 2, og selger opplyste om en tidligere skade som var utbedret. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til råteskader. I 2019 oppdaget kjøper fuktskader og svekkelser i etasjeskillet mellom bad og kjeller, som trolig skyldtes en eldre lekkasje. På spørsmål fra kjøper, oppga selskapet først at "vedrørende etasjeskiller har selger ingen spesiell kunnskap". Kjøper avdekket deretter at det var benyttet støttebjelker under bjelkelaget. Selskapet oppga da at selger forklarte at "bærebjelken ble satt opp i kjelleren for å avstive taket i kjelleren rundt 2011 da det var mye anleggsarbeid og anleggstrafikk i Namsos" og at "bærebjelken skulle forhindre skjelvning/risting når anleggstrafikk kjørte forbi boligen". Kjøper har anført at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at boligen har en vesentlig mangel. Selskapet har avslått kjøpers krav, og bl.a. vist til risikopplysningene som ble gitt ved salget, og anført at selger ikke har tilbakeholdt opplysninger. Selskapet har videre anført at det ikke var årsakssammenheng mellom de avdekkede råteskadene, og selgers arbeid med bærebjelken. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 211 499, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader og svekket etasjeskille/ufaglært arbeid, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Namsos oppført i 1962.

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

Familievennlig boligeiendom med sentral beliggenhet i Namsos. (...) Boligen ble oppført tidlig på 1960- tallet og senere ombygd/totalrenovert i 1987.

I tilstandsrapporten fremkom følgende under konklusjon:

HOVEDKONKLUSJON

Greit vedlikeholdt eiendom. Imidlertid bærer fortsatt enkelte bygningsdeler og overflater noe preg av alder og bruksslitasje. Det må derfor påregnes noe kostnader vedr. oppgradering og oppussing.

Om generelle overflater var det gitt følgende tilstandsvurdering:

Normalt bra vedlikeholdte overflater men det ble spesielt registrert slitasje i parkett og smuldret flisfuger med noe løse fliser på tregolv i hovedetasjen. Tilstandsgraden omfatter anmerkede forhold. TG 2.

Om badet var det opplyst:

Beskrivelse: Rommet har påstøp på trebjelkelag, med golvvarme. Golv er belagt med keramiske fliser, vegger har keramiske fliser, malerstrie og malt panel, og himling belagt med malt panel. Naturlig avtrekk. Ingen tilluft. Innredet med dusjkabinett, badekar golvmontert klosett, bidé og innredning med 2 nedfældte servanter. I flg. eier er det montert nytt badekar, nytt dusjkabinett og nytt wc de senere år.

Tilstandsvurdering: Sluk er plassert under badekar/dusjkabinett og er ikke inspisert. Inspeksjon og rengjøring av sluker bør utføres regelmessig for å unngå oppdemming med påfølgende lekkasjer. Mangelfullt fall på golv mot sluk, manglende overrenningshøyde til tilstøtende rom (krav om 25 mm høydeforskjell mellom overrenningspunkt mot tilstøtende rom og topp sluk).

Det var ikke mulig å foreta fuktsøk bak dusjkabinett.

Utslag ved fuktsøk på golv foran dusj og badekar. Dette er ikke uvanlig da det vil bli stående vann i betongskiktet under flisgolvet ved gangtrafikk etter dusjing.

Badet kan fremstå kosmetisk med lite synlig slitasjegrad, men likevel vil alder ha en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader. Alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje. TG 2.

Selger oppga i egenerklæringen å ha bodd i boligen siden 1986. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil tilknyttet bad/våtrom og opplyst om: "*Er utbedret*". Videre på spørsmål om det var utført arbeid på våtrom siste 10 år så var det krysset av for "*ja, av faglærte og ufaglærte/egeninnsats*".

Selger svarte "nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.5.17 og overtatt av kjøper 3.7.17.

I forbindelse med oppussing juli 2019, avdekket kjøper fuktskader i etasjeskillet mellom bad og kjeller.

Kjøper har fremlagt vannskaderapport fra takstmann Å. datert 3.7.19:

Enebolig oppført først på 1960 tallet med større oppgraderinger i 1997. Oppført i 1,5 etasje over kjeller. Baderom i 1. etasje fra 1987 framstår med noe enkel håndverksmessig utførelse og anses ikke utført av fagfolk. Fuktskader i etasjeskille og undergolv i gang som trolig skyldes eldre vannlekkasje. Usikkert om dette skyldes skader før totalrenovering i 1987 eller at det har oppstått mellom 1987 og da (kjøper) kjøpte boligen i 2017. Ut fra skader på undergolv antas det at lekkasje har skjedd etter totalrenovering da det trolig ikke er lagt parkettgolv på fuktskadet undergolv. Ut fra det som kunne avdekkes ved besiktigelse og baderommets oppgradering er det usikkert med tettesjikt bak flis.

(...)

Årsak til skade er sviktende etasjeskiller under påstøp. Det ble i himling i rom i kjeller under baderom avdekket vesentlige fuktskader av eldre dato og trolig er det råteskader i etasjeskiller. (Kjøper) holder på og renovere deler av bolig og det er i gang utenfor baderom større fuktskader i undergolv av sponplater.

Det ble innhentet pristilbud fra E. Byggtjenester AS på kr 198 785 inkl. mva. for rehabilitering av baderom, samt tilbud fra V. AS på kr 65 750 inkl. mva. for rørleggerarbeid på badet, til sammen kr 264 535 inkl. mva.

Kjøper reklamerte til selskapet, og stilte spørsmål om hvilke arbeider som var utført på boligens etasjeskiller i selgers eiertid. Selskapet svarte:

Vedrørende etasjeskiller har selger ingen spesiell kunnskap. Det bes i så fall om mer spesifiserte tilbakemeldinger vedrørende det reklamerte forhold.

Kjøper avdekket deretter at det var benyttet støttebjelker under det påreklamerte bjelkelaget, og at produksjonsstempleet på bjelken viste at denne var produsert mellom 1998 og 2008.

Selskapet opplyste deretter følgende i brev til kjøper:

Selger har informert om at huset ble totalrenovert i år 1986. I den anledning ble det engasjert håndverkere for gjennomføring av dette som besto av murer, elektriker og et snekkerlag. Murerens navn var avdøde B.P. Elektriske arbeider ble utført av N., mens snekkerlaget var fra O.L.

(...)

Selger har informert Selskapet om at bærebjelken ble satt opp i kjelleren for å avstive taket i kjelleren rundt 2011 da det var mye anleggsarbeid og anleggstrafikk i Namsos. Bærebjelken skulle forhindre skjelvning/risting når anleggstrafikk kjørte forbi boligen. Anleggsarbeidet ble satt i kraft av NVE i forbindelse med forebygging mot erosjon og skred ved Namsen.

Kjøper innhentet deretter en vurdering fra takstmann Å. av om anleggstrafikk kunne ha sammenheng med skaden. Fra takstmannens rapport datert 23.1.20 hitsettes:

Årsak:

Ved besiktigelse ble det foretatt en visuell kontroll av synlige overflater på grunnmur innvendig og utvendig og det er ingen tegn til riss eller sprekker som normalt oppstår ved rystelser grunnet bevegelse i grunn. Dette er en klar indikasjon på at anleggstrafikk ikke har sammenheng med skaden. I følge framlagte opplysninger fra (kjøper) er det og referert til anleggsarbeider utført av NVE ca 30 km øst for skadestedet og anses ikke å ha innvirkning på grunnforholdene på eiendommen. Infrastruktur i boligområdet samt undersøkelser tilsier og at det ikke i dette området har vært anleggstrafikk.

Årsak til skaden er ut fra det som kan avdekkes uten inngripen i konstruksjon tidligere vannskade som er godt synlig i himling i bod under baderom samt fuktskadet gulv i tilstøtende rom som ble avdekket under oppussing av boligen i 2019. Det er og foretatt understøttelser av etasjeskillet i bod under baderom som og indikerer tidligere svekkelser i etasjeskillet.

Konklusjon.

Årsak til skader på gulv i baderom skyldes ikke rystelser i grunnnet anleggstrafikk men svekkelser i etasjeskillet grunnet tidligere fuktskader som er godt synlige i bod under baderom samt at det er foretatt ekstra understøttelser under etasjeskillet i bod.

Nærmere årsaksforhold kan avdekkes ved riving av himling i bod.

Takstmann Å. foretok deretter en ny befaring av boligen med fokus på skadeomfang og utbedringskostnader. I rapport av 15.6.20 fremgikk følgende konklusjon:

Årsak til skader er utett våtrom med skadeutvikling over lengre tid. Råteskadene anses å ha hatt en utviklingstid på mellom 20- 30 år. Bakenforliggende årsak er mangelfull utførelse av våtrom.

I framlagte tilstandsrapport er skader ikke anmerket men ut fra det som ble avdekket er skader av eldre dato og ut fra tiltak angående fugging og understøttelse utført etter etablering av baderom har skader og svekkelser vært kjent i mange år. Større mengde fuktmerker i himling i bod under baderom har og vært synlig og antas ut fra råteskadene å vært synlige over lang tid.

Reparasjon: Ut fra skader som er avdekket må det påregnes totalreovering av baderom inkl utskifting av deler av bjelkelag samt undergulv i baderom og deler av gang. Noe usikkert angående bruk av membran men ut fra åpning mellom sokkelflis og sponplater er det benyttet en form for smøremembran. Det vil derfor være nødvendig med utskifting av vegger i tillegg til gulv.

Mye av røropplegg for vannrør må fjernes ved reparasjon og dette vil ikke være mulig å tilbakeføre uten iht dagens krav. Det samme gjelder elektrisk anlegg.

Selv om baderom er godt ut i forventet levetid vurderes baderommets generelle tilstand med innredninger utenom skader å være i bra stand med en restlevetid på mellom 15-20 år avhengig av bruk. Dette forutsetter at overflater ikke utsettes for større fuktpåkjenning ved at det ved dusjing benyttes dusjkabinett.

Utbedringskostnadene ble i samme rapport kalkulert til kr 211 499 inkl. mva.

Kjøper innhentet en fagkyndig vurdering av bjelkens datering fra Norsk Treteknisk Institutt, som konkluderte med at bjelken er produsert etter 2009:

Denne trelasten er levert av Moelven Van Severen. Moelven Van Severen fikk sin CE-sertifisering i 2009, så den må være produsert etter det.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8 og § 3-9 andre pkt. Selger har erkjent at han selv understøttet bjelkelaget og det var derfor ikke mulig at han ikke hadde kjent til råteskadene. Videre var det gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjema da det var opplyst at lekkasjeskadene er utbedret. Boligen hadde uansett en vesentlig mangel som en følge av skadene. Ut ifra salgsdokumentene var det ikke påregnelig med ufagmessige løsninger på bad, bl.a. manglende tettesjikt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 211 499 inkl. mva. og forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke foreligger en rettslig mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det var ikke klare holdepunkter for at selger kjente til råteskadene. Skadene ble ikke avdekket før etter at det var foretatt destruktive inngrep i konstruksjonen. Selskapet kunne ikke se at selgers opplysning i egenerklæringen kunne regnes som uriktig. Badet var over 30 år ved salget, og det forelå ikke et vesentlig avvik fra kjøpers forventning til boligens stand. Det var ingen årsakssammenheng mellom de avdekkede råteskadene og selgers oppføring av bærebjelken i kjelleren, og kjøper kunne ikke kreve dekket utbedringskostnadene for badet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om egeninnsats ved oppføring av bærebjelken.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt fra selgers side. I begrunnelsen heter det bl.a. følgende:

Ifølge selskapet har selger opplyst å ikke ha kjent til råteskader på badet/bjelkelaget. I takstmann Å. sin takstrapport fremgår det at skaden trolig skyldes en eldre vannlekkasje, men det er usikkert om vannskaden oppsto før selgers totalrenovering i 1987, eller mellom 1987 og da kjøper kjøpte boligen. På bakgrunn av sakens dokumenter så kan ikke sekretariatet se klare holdepunkter for at selger selv kjente til råteskadene.

Selger har imidlertid opplyst om at han monterte en bærebjelke rundt 2011 til støtte for etasjeskillet mellom kjeller og bad. Ifølge selger skal bjelken ha blitt montert på grunn av risiko for sprekker i boligen etter bevegelser i grunnen i forbindelse med anleggstrafikk. Takstmann Å. mener på sin side at anleggstrafikk ikke har sammenheng med skaden da arbeidet ble utført for langt unna boligen til at den kan ha blitt berørt, samt at det er ingen tegn til riss eller sprekker som normalt oppstår ved bevegelse i grunnen. Uavhengig av årsaken til at bærebjelken ble satt opp, så forstår sekretariatet det slik at arbeidet ble utført som egeninnsats. Et slikt arbeid vil være et forhold som omfattes av opplysningsplikten. Sekretariatet kan ikke på bakgrunn av sakens dokumenter se at selger har opplyst om egeninnsats i form av arbeid på etasjeskillene.

(...)

Sekretariatet vil videre bemerke at vi finner det noe påfallende at selger først opplyste at han ikke hadde noen spesiell kunnskap vedrørende etasjeskiller, men etter at kjøper opplyste at plankene i bærebjelken var produsert etter 2009, så skal selger ha opplyst å ha satt opp bærebjelken på grunn av anleggsarbeider i nærheten av boligen.

Da selger ikke opplyste om arbeidet på etasjeskillene ved salget, foreligger det et brudd på opplysningsplikten etter avhl. § 3-7. Sekretariatet legger videre til grunn at en opplysning om egeninnsats i form av montering av bærebjelke ville ha virket inn på kjøpet jf. § 3-7 andre pkt. Det er klart at egeninnsats generelt virker kjøpsmotiverende. Videre kan et slikt arbeid som i dette tilfellet signalisere underliggende problemer med konstruksjonen.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Selskapet har i brev av 26.11.20 til nemnda anført at det ikke foreligger noen årsakssammenheng mellom de oppståtte råteskadene, som følge av en skjult vannskade på badrom, og det forhold at selger satte opp ny bærebjelke i kjelleren. Nemnda finner at denne anførselen ikke kan føre frem. Bærebjelken er plassert direkte under baderommet, og selgers forklaring på hvorfor dette har blitt gjort fremstår lite troverdig. De fremlagte bildene av badromsgulvet indikerer skjevheter og svekkelser. Når selger først unnlater å opplyse om at han har satt opp en bærebjelke rett under baderommet, for deretter å gi en mindre troverdig forklaring om grunnen til at denne ble satt opp, mener nemnda at den bevistvil som måtte finnes om årsakssammenhengen må gå utover selger. Dersom kjøper hadde fått informasjon om bærebjelken og egeninnsatsen, ville dette ha gitt en nærmere oppfordring til å undersøke tilstanden til både bjelke og badrom rett over. Et viktig formål med opplysningsplikten i egenerklæringsskjemaet er at kjøper før kontraktsinngåelsen skal ha mulighet til å undersøke risikomomenter knyttet til boligen, jf. bl.a. FinKN 2018-124.

Nemnda finner etter dette at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger.

Utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 må etter nemndas syn bli skjønnsmessig. Det kan verken tas utgangspunkt i kostnadene ved et helt nytt bad eller kun utskifting av bærebjelken. Nemnda finner å kunne slutte seg til sekretariatets utmåling på kr 100 000, og tiltrer begrunnelsen for dette. Forsinkelsesrente er også krevd, og blir å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant)