

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-280

25.3.2022

Protector Forsikring ASA

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

98 år gammel bolig i laftet tømmer med nyere tilbygg – råteskader – TG 2 – avhl. § 3-9 andre pkt.

En laftet villa fra 1921 i Oslo med tilbygg fra 1995 ble solgt "som den er" for kr 12,4 mill., og overtatt av kjøper 13.11.19. Ved salget ble det opplyst at boligen var påkostet de senere år, og fremsto som pen og velholdt. I tilstandsrapporten ble utvendige fasader gitt TG 2, og det ble opplyst at deler av fasaden var fuktskadet, værslitt og solbrent. Balkonger og terrasser ble også gitt TG 2, og det sto at balkongen var fukt- og råteskadet. Kjøper oppdaget høsten 2020 råteskader på østveggen, og anførte at det forelå et vesentlig avvik. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det samlede opplysningsbildet ved salget medførte at det ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 863 858, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1921, med tilbygg fra 1995.

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

Om eiendommen

(..) en unik villaeiendom i laftet tømmer, oppført i 1921. Boligen er påkostet de senere år og fremstår som pen og velholdt, samtidig som boligens særpreg er godt ivaretatt.

(...)

BEBYGGELSEN

(...)

Yttervegger i laftet tømmer som delvis er etterisolert i 2009. Boligen er beiset med Tjæralin i 2018. Enkelte deler av fasaden er fuktkadet, værslitt og solbrent.

(...)

STANDARD

(...)

En pen og velholdt villa med en romslig og innholdsrik planløsning. Som følge av boligens alder er det enkelte oppgradering- og utbedringsbehov. Noe er nærliggende og noe kan gjøres over tid. Boligen er flere steder jevnlig vedlikeholdt og oppusset gjennom årene, samtidig som man har forsøkt å ivareta boligens særpreg. Påkostninger/oppgraderinger foretatt av selger siden 2009 har i hovedtrekk bestått av:

Oppgradering av det elektriske anlegget (fordelingsanlegg og brytere/ stikk) i årene 2010-2018. Sikringsskap med automatsikringer. Tømmervegger er delvis etterisolert i 2009. Montert snøfangere i 2012. Innredet vaskerom i kjelleretasjen i 2013. Skiftet alle vinduene i boligen i 2009-2014 (ikke kjellervinduene). Bygd

sykkelbod på tomten i 2014. Nytt kjøkken i 2014. Pusset opp entréen i 2014. Beiset huset utvendig i 2018. Utbedret piper i 2018. Kobbertekking av nye vindskier i 2018.

Fra tilstandsrapportens konklusjon hitsettes følgende:

Eneboligen er oppført 1921/95 og skal derfor være oppført i henhold til byggeskikk og fagmessig utførelse i 1921/95 (referansenivået for bygningen). Som i alle boliger er overflater en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

Eier har i perioden 2009 og frem til i dag foretatt oppussing av overflater, oppgradert det elektriske anlegget og skiftet vinduer og ytterdører. Det ble registrert symptomer på avvik fra normal tilstand. Som følge av dette, alder og forventet levetid, er det oppgradering- og utbedringsbehov. Noe er nærliggende og noe kan gjøres over tid. Spesielt nevnes værutsatte deler av boligens fasade, balkong og våtrom som det anbefales å renovere nå. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søke tidspunktet. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere, enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje, en levetid på 15-40 år. Flere av bygningsdelene på denne boligen har derfor nådd sin levetid.

Både "*Bygning generelt*", "*Grunn og Fundamenter*" samt "*Drenering*" ble gitt TG 1.

Tilstandsrapportens punkt "*Veggkonstruksjon og utvendige fasader*" ble gitt TG 2:

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i naturstein. Yttervegger i laftet tømmer og deler etterisolert i 2009.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Boligen er beiset med Tjæralin i 2018. Enkelte deler av fasaden fuktskadet, værslitt og solbrent. Tilstand er vurdert på grunnlag av alder og tilstand.

Vinduer var gitt TG 1, og det ble opplyst at vinduer var skiftet i regi av nåværende eier.

Følgende hitsettes fra rapportens punkt om "*Balkonger, terrasser ol.*" (TG 2):

Beskrivelse: Utgang til terrasseplattning utenfor stue imp. Terrassebord. Rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble påvist skjevheter i terrassegulv. Balkong er fukt og råteskadet.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2008. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

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

"Nei. Ikke utover det som kan forventes av et hus fra 1921".

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

"Nei".

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

"Nei".

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?

"Ja. Hus portal, anneks stabbur og paviljong malt 2018. Snøfangere montert ca 2011. Piper rehabilitert 2018. Ny toppstein. Terrasse bygd ca 2010. Kobbertekking av vindskier 2018. Montert takvinduer m/kobberinndekning 2014. Vinduer, terrassedører og ytterdør skiftet 2009-2015."

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

"Ja. (...) R. Bygg as / D. as / K. as"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.9.19, og overtatt av kjøper den 13.11.19.

Kjøper har forklart at det i forbindelse med befaring av håndverker i september 2020 ble avdekket omfattende råteskader på østveggen. Det ble også oppdaget at huset var malt med tett maling som gjorde at eventuell fuktighet ikke slipper ut. Videre ble det avdekket at det var gjort midlertidige reparasjoner og lagt beslag som skjulte råte.

Kjøper har fremlagt befarringsrapport av 23.6.21 fra T. AS:

Råteskadene er i hovedsak lokalisert på gavlvegg mot øst men også noe på tilstøtende vegger. I tillegg har veranda på samme vegg store råteskader.

Den enkleste og billigste måten vil være å kle om hele veggen, da også deler av sydveggen og hjørnekassene mot nord. Jeg er likevel i den oppfatning at veggen pr dags dato har så store råteskader at den står i stor fare for deformasjon.

Jeg mener at uansett om veggen blir kledt eller ikke må tiltak med utskifting av tømmer / stabilisering av vegg utføres. Kravet til utførelse vil selvsagt være vesentlig høyere dersom veggen ikke blir påført kledning. Skulle den enkleste måten velges vil dette medføre en forringelse av bygget og den totale verdien på huset og eiendommen.

Vi har derfor valgt å prise utskifting av tømmer der det legges til grunn høy kvalitet på den laftetekniske jobben. Dette vil bevare huset mest mulig intakt og være den verne messige riktige måten å utføre arbeidet på.

For å kunne skifte tømmer i huset uten at det blir tatt ned, må innvendige vegger demonteres i skadede områder. Dette medfører også kjøkkeninnredning, vinduer og terrassedører i utsatte områder samt demontering av våtrom. Huset må også klargjøres for jekking og stabilisering.

(...) Dette er de to stedene med størst skader. Verst er det med tilbygget som er bygd på tidlig 2000-tallet og som allerede har betydelige skader. Det er tydelig at det har vært forsøkt tettet med svart fugemasse i flere av laftesammenføyningene både på tilbygg og på hovedbygg. Dette er svært lite heldig da det er med og låser fuktighet inne i knutene.

T. AS oppga samlede utbedringskostnader på kr 1 919 708, hvorav kostnadene tilknyttet det nyere tilbygget utgjorde kr 762 535 inkl. mva.

Kjøper har anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde 15 % av kjøpesummen, og at opplysningene gitt ved salget tilsa at kjøper ikke hadde grunn til å forvente råteskadene og faren for svikt i de bærende konstruksjoner som nå var avdekket. Boligen ble videre markedsført som velholdt og fremsto også slik på visning. Kjøper viste også til at det var tilbygget på 26 år som var i dårligst stand, og at det innvendig var skader på bad og kjøkken koblet til den nye delen. Kjøper bemerket at selv om man kun medregnet skader ved boligens tilbygg, var kostnadene likevel over 6 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene oppad begrenset til kr 1 863 858.

Selskapet har anført at boligen var i henhold til avtalen, jf. avhl. § 3-1. Boligen var under enhver omstendighet ikke i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at det var påregnelig med betydelige utbedringskostnader ved en bolig på 100 år, og at det også ble gitt flere risikoopplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en samlet vurdering kom sekretariatet til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste bl.a. til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet råteskader på boligens kledning.

Nemnda finner det klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre totalt kr 1 863 858, noe som er 15 % av boligens kjøpesum.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, vises det til sekretariatets drøftelse:

I nærværende sak er det snakk om en bolig opprinnelig fra 1921. Det er påregnelig at en brukt bolig ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter og at det begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter, jf. eksempelvis FinKN 2020-816.

På den andre siden er rene aldersbetraktninger, slik kjøper påpeker, ikke i seg selv tilstrekkelige til å utelukke at det kan foreligge et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand. Se f.eks. LB-2013-24608, hvor retten kom til at det forelå en vesentlig mangel ved en 100 år gammel bolig. I LG-2006-082660 kom retten til at det forelå en vesentlig mangel som en følge av feil ved dreneringen, selv om retten la til grunn at "kjøparane ikkje kunne forventa at dreneringa skulle ha noko særleg levetid att". Vi viser også til at selv om boligen opprinnelig er fra 1921, så står det i befæringsrapporten at de største skadene befinner seg i tilbygget. Der blir derfor ikke riktig å legge til grunn 100 år som referansenivå for hele bygget.

I tillegg til opplysninger om alder, ble det også gitt enkelte konkrete risikoopplysninger ved salget. Vi viser blant annet til at det i prospektet sto at "Enkelte deler av fasaden er fuktskadet, værslitt og solbrent." I tilstandsrapportens "Konklusjon tilstand" ble værutsatte deler av boligens fasade, balkong og våtrom trukket frem som symptomer på avvik fra normal tilstand med oppgraderings- og utbedringsbehov. Det sto også i samme punkt at det ved rehabilitering av eldre hus alltid vil være fare for å avdekke feil og skader og at denne faren øker i takt med alderen. Det vises også til at de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje, har en levetid på 15-40 år, og at flere av bygningsdelene på boligen derfor hadde nådd sin levetid. Under punktet "Yttervegger" er det angitt at normal tid før reparasjon av laft uten utvendig kledning er 20-60 år.

Punktet "Yttervegger" var i tilstandsrapporten gitt TG 2, og det sto også her at enkelte deler av fasaden var fuktskadet, værslitt og solbrent. Balkongen fikk TG 2, og det ble vist til at den var fukt- og råteskadet. Baderommet ble også gitt TG 2 da det ikke tilfredstilte dagens forskriftskrav i form av membranløsning, sluk uten klemring, og ufagmessig utførelse. Oppsummeringsvis er dette forhold som kan trekke i retning av at det ikke foreligger et vesentlig avvik når det er avdekket råteskader som hovedsakelig befinner seg på gavlveggen mot øst.

På den andre siden står det i rapporten fra T. AS at "Verst er det med tilbygget som er bygd på tidlig 2000-tallet og som allerede har betydelige skader". Det ble ikke gitt konkrete risikoopplysninger om tilbygget knyttet til ytterveggene. Det ble heller ikke gitt opplysninger ved salget som tilsier at østveggen hadde så store råteskader at den var i stor fare for deformasjon, slik det også vises til i befæringsrapporten. Tvert imot ble eiendommen markedsført som pen og velholdt. Det ble også opplyst om jevnlig vedlikehold og oppussing gjennom årene, og det ble opplyst om flere konkrete påkostninger/oppgraderinger siden 2009. Eksempelvis ble det opplyst om delvis etterisolerte tømmervegger i 2009, monterte snøfangere i 2012, skifte av alle vinduer i boligen i 2009-2014, beising/maling, utbedring av piper, og kobbertekking av nye vindskier i 2018.

(...)

Sekretariatet har i vurderingen særlig vektlagt at store deler av boligen var nærmere 100 år ved salget, og at det ikke var opplyst om kledningen skulle være nyere enn dette. Ytterveggene var videre gitt TG 2 på grunnlag av alder og tilstand, og det var opplyst om at enkelte deler av fasaden var fuktskadet, værslitt og solbrent. Det var ikke presisert at dette kun gjaldt den eldre kledningen. På østveggen hvor det er konstatert størst skader ble det også ved salget skrevet at balkongen var fukt- og råteskadet.

I rapporten fra T. er det vist til at det er tilbygget som har størst skader ("er verst med"). Skader på dette fremstår ut fra alder mindre påregnelig enn skader på boligen for øvrig. Det er imidlertid ikke presisert i kalkylen eller i rapporten om dette innebærer at utbedringskostnadene også primært relaterer seg til bygget fra 1995. I klagen fremkommer det at det er vanskelig for T. å gi et godt estimat på fordelingen. Tvil om skadeomfanget er et bevismoment i kjøpers disfavør, se eksempelvis FinKN 2021-513. Finansklagenemnda har ikke egen teknisk kompetanse, og må basere behandlingen av saken på den dokumentasjonen som er fremlagt. I tillegg til usikkerhet om den nevnte fordelingen vil vi påpeke at det er knyttet betydelige kostnader til innvendige arbeider som berører rom som til dels er i tilbygget, men primært i den opprinnelige delen. Det er ut fra det vi kan se ikke beskrevet hvor det er behov for jekking av huset, ei heller hvilke arbeidsoperasjoner som er de mest tidkrevende.

Etter en samlet vurdering, og under noe tvil, kom sekretariatet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. I likhet med sekretariatet har nemnda vært noe i tvil, men har kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. I klagen til nemnda er det opplyst at utbedringskostnadene knyttet til den nyere delen av boligen utgjør 6,15 % av kjøpesummen (kr 762 535), men nemnda kan ikke se at dette kan medføre en annen vurdering av spørsmålet om det foreligger en mangel. Nemnda viser til at det var gitt flere risikoopplysninger ved salget om kledningens tilstand, og slik saken er opplyst var disse risikoopplysningene også knyttet til kledningen på den nyere delen av boligen.

Nemnda har følgelig under noe tvil kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).