

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-285

25.3.2022

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

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

140 år gammel fritidsbolig – skjulte skader etter brann – risikoopplysninger (TG 2 og TG 3) – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Overhalla kommune oppført i 1880 ble solgt "som den er" for kr 950 000, og overtatt av kjøper 17.7.20. I tilstandsrapporten ved salget var det konkludert med at boligen hadde et oppdemmet behov for vedlikehold, og at dette gjaldt "*blant annet tydelige indikasjoner på setninger, synlige skjevheter og råteskader med fare for skjulte skader*". Det ble videre opplyst at det måtte påregnes oppgraderinger og utbedringer, og at det ikke kunne garanteres for skjulte skader. De fleste bygningsdeler var vurdert til TG 2 eller TG 3, og det ble under en rekke punkt anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak. Blant annet var yttervegger og takkonstruksjon gitt TG 3, og loft og takteking TG 2. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst om en tidligere lekkasje ved pipe, at det ble lagt nytt tak for ca. 20 år siden, og at arbeidene var utført av "*tidligere eier*". I forbindelse med utbedring av pipebeslag kort tid etter overtakelsen ble det avdekket at taktekingen fra ca. år 2000 var lagt oppå eldre tak, og at det var brannskader i takkonstruksjonen. Videre fant kjøper dokumenter på eiendommen hvor en brann i 1976, samt skader og utbedring etter denne, var omtalt. Det ble senere oppdaget at "*tidligere eier*", omtalt i selgers egenerklæringsskjema, var selgers avdøde ektemann, som hadde eid boligen fra 1991 til 2015. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger hadde oppfattet det slik at brannskadene var utbedret da boligen ble kjøpt, og at selger ikke kjente til at taket ikke var lagt etter forskriftene. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 170 490, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter 16.2.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av skader etter brann, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en fritidsbolig i Overhalla kommune oppført i 1880.

I forbindelse med salget var det utarbeidet salgsprospekt med tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten var det konkludert med følgende:

Fritidseiendom med en eldre bebyggelse som har et oppdemmet behov for vedlikehold. Dette gjelder blant annet tydelige indikasjoner på setninger, synlige skjevheter og råteskader med fare for skjulte skader. Det må på bakgrunn av dette påregnes oppgraderinger og utbedringer der det ikke kan garanteres for skjulte skader som kan avdekkes underveis.

I den nærmere vurderingen av de enkelte bygningsdelene var de fleste bygningsdeler gitt TG 2 eller TG 3, og det ble under en rekke punkter anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak.

Yttervegger var gitt TG 3, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Det ble registrert fasader med råteskader. Det gjøres videre oppmerksom på eldre fuktmerker i vindusbrett over vindu på spisestue og mangelfull bruk av beslag/forfatningen av beslag under vinduene. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at skjulte skader i veggkonstruksjonen over tid har oppstått.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Ny bordkledning må monteres, eventuelle skader som avdekkes rettes på.

Loft var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Det ble registrert tydelige spor etter skadedyr/mus. Fuktmerker i skråkledde himlingsflater, spesielt i området ved pipen ble registrert. Ingen skadelige fuktverdier ble registrert på befaringsdagen. Hvorvidt dette skyldes tidligere forhold før tekkingen ble oppgradert, eller inndriv ved spesielle vær-situasjoner, er kjent.

(...)

Totalvurdering

Det gjøres oppmerksom på begrenset kontrollmulighet av kaldtloftet og spor etter mus/skadedyr samt eldre fuktmerker i himlingsplater på soverom. Dette er spesielt synlig i område ved murpipen.

Anbefalte tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

En ytterligere kontroll anbefales, eventuelle tiltak vurderes.

Takkonstruksjon var gitt TG 3, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Inspisert fra. Fra bakken

(...)

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Godt synlige skjevheter i konstruksjonen, råteskader i vindskier, vannbord og tresøyler fra terrasse til mønedrager i dårlig forfatning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Råteskader må erstattes med nytt treverk, eventuelle skjulte skader som avdekkes rettes på.

Taktekking og beslag var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Ny taktekking, takbeslag og snøfangere ble montert i ca. 2000.

Inspisert fra. Fra bakken

(...)

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ja

Kommentarer

Skader på pipen/løs teglstein over tak.

Ufagmessige detaljer? Ikke kontrollerbart.

Kommentarer

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå med noen begrensninger knyttet til utførelsen på beslagsløsninger i overgangen.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Ingen synlige skader registrert ved visuelle observasjoner fra bakkenivå registrer. Det gjøres oppmerksom på at taktekkingen nærmer seg halvparten av normal forventet brukstid.

I egenerklæringsskjemaet hadde ikke selger besvart spørsmålet om når boligen ble kjøpt. På spørsmål 10 om kjennskap til om det er/har vært utettheter i bl.a. tak, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Lekkasje ved pipa ca. 20 år siden

På spørsmål 10.1 "*Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?*", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Nytt tak ca. 20 år siden

På spørsmål 10.2. "*Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses*", hadde selger opplyst om følgende:

Gjort av tidligere eier

Boligen ble solgt "som den er" for kr 950 000 ved kjøpekontrakt datert 13.7.20, og overtatt av kjøper 17.7.20.

I forbindelse med utbedring av pipebeslag i juli 2020 skal det ha blitt oppdaget flere avvik. Under taket som var lagt rundt år 2000, lå den gamle takkonstruksjonen, og det ble her avdekket brannskader. Det ble fremsatt reklamasjon overfor selskapet 20.8.20.

Firma N. utførte befarings- og utarbeidet flere rapporter, datert henholdsvis 26.8.20, 4.2.21 og 18.8.21. Fra den siste rapporten hitsettes:

I denne prosessen med riving av eksisterende pipebeslag, ble det avdekket brannskade i takkonstruksjonen. Dette medførte at det ble demontert noen takplater for å sjekke hva dette dreier seg. Der ble det registrert brannskade på takåser og på øverste laftesjikt av plank ved raft og gavlvegg. Det viste seg at det var lagt nytt tak opp på tidligere takteking uten at brannskaden ble utbedret. Det er også lagt nytt panel i himling på undersiden etter brannen.

(...)

Brannskade i bærende takkonstruksjoner og yttervegger, der trevirket er forkullet i varierende grad, gir vesentlig svekkelse i konstruksjoner.

I henhold til Byggforsk byggdetaljblad 620.050, bør konstruksjonsdeler i tre som er blitt forkullet, som regel skiftes ut i sin helhet. I dette tilfelle viser det seg at omfanget av forkulling er av en slik art at de brannpåvirkede takåser kan forsterkes med lasker på hver side uten at det er nødvendig med videre inngrep i innvendige konstruksjoner.

Skaden er begrenset til en side av taket, og denne siden ble derfor åpnet for å dokumentere omfanget av skadeomfanget.

Utbedringskostnadene, inkludert taksering, riving, søk av skadeomfang og gjenoppbygging, ble estimert til kr 170 490 inkl. mva.

Kjøper fremla videre dokumenter som var funnet på fritidseiendommen. Herunder særutskrift fra Overhalla bygningsråd datert 29.9.76, utskrift fra møteboken for Overhalla helseråd datert 12.11.76 og særutskrift fra Overhalla bygningsråd datert 20.2.80. Dokumentene fra 1976 gjaldt bl.a. søknad om og tillatelse til utbedring av brannskadet våningshus. Fra særutskrift datert 29.9.76 hitsettes:

Jeg skriver nu til dere for å høre om hvordan dere stiller dere til resturering av den brannskadde eiendommen (...) i Overhalla kommune.

Jeg har tenkt og overta eiendommen og sette på nytt tak, da det kun er taket og noe av veggen som er brannskadet. Jeg har tenkt å senke taket med ca. 1 m. og ellers ikke gjøre annet. (...)

Dokumentet fra 1980 gjaldt søknad om utvidelse av hus med tilbygg. Her fremgikk bl.a. følgende:

Bygningen som etter brannen i 1976 ble pålagt nytt tak (...)

Selskapet har redegjort for selgers forklaring i saken:

Vi har vært i kontakt med selgers datter i forbindelse med reklamasjonen. Hun opplyser at det ble lagt nytt tak rundt år 2000. Selger har ikke kjennskap til at dette ikke er lagt etter forskriftene. Nytt tak ble iflg selger lagt på gammelt tak.

(...)

Det ble ved en feil fra vår side opplyst at selger har opplyst at det ble lagt nytt tak på gammelt tak. Det riktige er at det ble lagt nytt tak rundt år 2000, og at selger ikke har kjennskap til at dette ikke er lagt forskriftsmessig.

Ifølge selskapet hadde selger videre opplyst at det var en brann på 70-tallet, og at hun oppfattet det slik at dette var utbedret da hun kjøpte boligen i sin tid.

Kjøper har anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, som følge av brannskader. Det ble i hovedsak vist til at det ikke ble opplyst om tidligere brann i boligen og at skadene etter denne ikke var utbedret, at det var snakk om skader i bærende takkonstruksjoner og yttervegger som forårsaket vesentlig svekkelse i konstruksjonene, samt at taket ble utbedret i år 2000, og at man ikke kunne ha unngått å registrere at brannskadene ikke var utbedret da. Til sammenligning ble det vist til FinKN 2021-956. Kjøper viste også til at "tidligere eier" var selgers avdøde ektemann, at de var gift da han kjøpte boligen i 1991, og at selger overtok boligen da han døde i 2015.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 170 490, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger ikke kjente til at taket ikke var lagt etter forskriftene. Selger kjente til at det var en brann på 70-tallet, men hun oppfattet det slik at dette var utbedret da hun kjøpte boligen i sin tid. Videre ble det bl.a. vist til at takkonstruksjonen var gitt TG 3 og taktekingen TG 2, hvilket tilsa at kjøper måtte påregne utbedring. Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for identifikasjon mellom selger og hennes tidligere ektemann.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at skadene etter brannen ikke var forsvarlig utbedret. Hva gjaldt opplysningen om at det tidligere hadde vært en brann i boligen, kom sekretariatet til at denne ikke ville ha virket inn på avtalen, tatt i betraktning de øvrige risikopplysningene som ble gitt ved salget. Etter sekretariatets vurdering forelå det heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet skjulte skader etter en brann i fritidsboligen i 1976.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det vises på dette punktet til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

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

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det vises til at utbedringskostnadene inkludert utgifter til takstrappport utgjør omkring 18 % av kjøpesummen (kr 170 490).

Det siteres videre fra sekretariatets drøftelse:

Saken gjelder en fritidsbolig oppført i 1880. Ved salget ble det gitt begrensede opplysninger om rehabilitering siden byggeår, og kjøpers forventninger måtte være at større deler av bebyggelsen, herunder bærende konstruksjoner, var fra 1880. Ved kjøp av en eldre fritidsbolig med konstruksjoner fra byggeåret vil det generelt foreligge en stor risiko for feil og skader, og i henhold til nemndas tidligere praksis skal det i utgangspunktet mye til før det foreligger et vesentlig avvik ved en eldre fritidsbolig, se bl.a. FinKN 2018-846, FinKN 2018-355 og FinKN 2019-572.

I tilstandsrapporten ble det konkludert med at boligen har et oppdemmet behov for vedlikehold, og at dette gjelder "blant annet tydelige indikasjoner på setninger, synlige skjevheter og råteskader med fare for skjulte skader". Det ble opplyst at det må påregnes oppgraderinger og utbedringer "der det ikke kan garanteres for skjulte skader som kan avdekkes underveis". De fleste bygningsdeler var vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 eller 3, og det ble under en rekke punkter anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak.

Det er avdekket at boligen har vært utsatt for en brann på 70-tallet, og at skader etter brannen ikke er utbedret, men innkledd og dermed skjult. Det er snakk om skader i bærende takkonstruksjon. Det fremgår av rapportene fra firma N. at brannskadene i form av forkullet trevirke gir vesentlig svekkelse i konstruksjoner.

På den ene siden er skadene som er avdekket av en annen karakter enn det som ble signalisert i salgsdokumentene. Videre er svekkelse av bærende konstruksjoner alvorlig, hvilket kan tilsi at vesentlighetsterskelen senkes noe, jf. eksempelvis FinKN 2019-971.

På den andre siden måtte det på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet være klart at det forelå et betydelig behov for vedlikehold, reparasjoner og oppgradering av boligen. Det ble gitt adskillige risikoopplysninger i tilstandsrapporten som forelå ved salget, også spesifikt knyttet til takkonstruksjonen som er brannskadet. I tilstandsrapporten var takkonstruksjonen gitt TG 3, hvilket indikerer total funksjonssvikt, herunder at bygningsdelen ikke lenger fyller formålet, at det er fare for liv og helse, at det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak), eller at det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen. Det ble opplyst at det var avdekket råteskader og godt synlige skjevheter i konstruksjonen. Videre ble det anbefalt at råteskadet treverk erstattes med nytt treverk, og at "eventuelle skjulte skader som avdekkes rettes på". Kjøper måtte følgelig være forberedt på et påtrengende behov for utbedring av nettopp takkonstruksjonen, og på bakgrunn av takstmannens begrensede inspeksjon kunne det ikke utelukkes at det ville avdekkes mer omfattende skader og et større utbedringsbehov ved nærmere undersøkelser. Skadene synes videre å være begrenset til én side av taket, og det er slik vi forstår det mulig med lokal utbedring.

Kjøper har vist til FinKN 2021-956. Saken gjaldt en tomannsbolig oppført i 1955. Ved salget var det gitt en rekke negative opplysninger om boligen, og samtlige bygningsdeler var gitt TG 2 eller TG 3. I likhet med i herværende sak, ble det gjennom konstruksjonsmessige inngrep etter overtakelse avdekket at boligen hadde vært utsatt for en brann på 70-tallet, og at skader etter brannen ikke var utbedret. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og selskapet aksepterte å utbetale et prisavslag inkludert forsinkelsesrente på totalt kr 300 000. Nemnda tok ikke stilling til mangelsspørsmålet i saken, men kun til utmålingen av prisavslaget. Avgjørelsen har følgelig begrenset overføringsverdi til herværende sak. Etter sekretariatets syn er det uansett sentrale forhold som skiller den nevnte saken fra herværende sak. For det første er det i herværende sak snakk om en fritidsbolig, og boligen er langt eldre enn boligen i den nevnte saken. Disse forholdene er som redegjort for over av sentral betydning for hvilke forventninger kjøper i utgangspunktet kunne ha. I den nevnte saken var det videre snakk om brannskader i store deler av boligens bærende konstruksjoner, hvilket medførte at boligen nærmest måtte totalrenoveres. De totale utbedringskostnadene var på kr 1 067 148. Skadeomfanget og utbedringsbehovet var følgelig betydelig større enn i herværende sak.

Selv om det kan anses upåregnelig at det var brannskader i takkonstruksjonen, er sekretariatet av den oppfatning at skadeomfanget og utbedringsbehovet som er avdekket i herværende sak, langt på vei er innenfor det som uansett måtte være påregnelig i lys av det samlede opplysningsbildet. Som nemnda uttalte i FinKN 2014-290 er det "i alminnelighet vanskelig å påberope mangler på bygningsdeler som i boligsalgsrapport er gitt TG 3". Til sammenligning viser vi for øvrig til FinKN 2016-079, FinKN 2016-522, FinKN 2017-206 og FinKN 2017-902.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har funnet vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum krevende, men har under tvil kommet til at den er enig med sekretariatet i at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Til tross for at utbedringskostnadene er høye sett i lys av kjøpesummen, samt at det var upåregnelig at boligen hadde brannskader, var det gitt en rekke risikoopplysninger ved salget som tilsier at skadeomfanget og utbedringsbehovet som er avdekket må anses påregnelig sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget. Kjøper har anført at FinKN 2021-956 tilsier at det foreligger en vesentlig mangel i den foreliggende saken, men nemnda er ikke enig i det. Slik nemnda ser det, var skadeomfanget og utbedringsbehovet større i saken fra 2021 enn i vår sak. Nemnda kan heller ikke se at kjøpers anførsel om at det foreligger en plagsom røyklukt i boligen kan føre til en annen konklusjon. Det er for nemnda vanskelig ut fra en gjennomgang av sakens dokumenter å ha en bestemt oppfatning av intensiteten i lukten, da nemnda ikke kan se at røyklukten er bemerket av andre enn kjøper selv. 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 har kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Det foreligger etter nemndas syn ingen 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 Hødnebø (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).