

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-32

10.1.2022

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

47 år gammel bolig – flere forhold – dødsbo – risikopplysninger – TG 2 – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bergen oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 4,75 mill., og overtatt av kjøper 15.9.20. Ved salget ble det opplyst at boligen ble solgt fra et dødsbo, at den bar preg av manglende vedlikehold utvendig, og at det måtte påregnes en generell oppgradering og diverse reparasjonsarbeider. Flere bygningsdeler ble gitt TG 2 ved salget, herunder bygningen generelt, grunn og fundamenter, drenering, veggkonstruksjon og utvendige fasader, vinduer og dører, takkonstruksjon, takteking og overflater på innvendig himling. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved boligen, bl.a. fuktskader, konstruksjonsfeil, maur og mit. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til boligens alder og opplysningene ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 466 750.

Saksfremstilling

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

1. Fukt vegg og gulv i hovedsoverom
2. Gammel skade i bjelkelag/tak over kjøkken
3. Rom til loft
4. Fukt i vegg bod ved hall
5. Problemer med maur og mitt
6. Fuktskade i disponibelt rom kjelleretasje
7. Vanninntrenging over vindu i kjellerstue

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Bergen kommune oppført i 1973.

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

Standard

Boligen ble oppført i 1973 med gode kvaliteter fra byggeår og har i stor grad originale overflater med noen oppgraderinger og jevnlig vedlikehold frem til for noen år siden. Boligen har behov for både oppussing og oppgraderinger for å bli en bolig etter dagens standard, men den er et ypperlig utgangspunkt for den som vil skape sitt eget drømmehjem. Boligen har praktisk planløsning og er et arkitektonisk pent hus med den luftige stuen som boligens perle.

(...)

Diverse

Interessenter gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Boligeiendom med en god del opprinnelige kvaliteter og standard. Boligen bærer preg av manglende vedlikehold utvendig. Eventuelle nye eiere bør påregne en generell oppgradering og diverse reparasjonsarbeider før boligen tas i bruk.

(...)

Boligen er oppført i 1973. Boligen har i hovedsak opprinnelige kvaliteter selv om det er gjort noe vedlikeholdsarbeider som eksempelvis bytte av noe vinduer, montert laminat i kjøkken, og ellers noe småarbeider. Det er i boligen påvist flere forhold som bør utbedres snarlig. Dette være seg eksempelvis flere aktive lekkasjer fra yttertaket, fukt i parkett i underetasje, manglende takplater på utebod. Eventuelle nye eiere bør påregne bytting av røropplegg, renovering av våtrom, samt bytte av mange vinduer og en del kledning. Yttertaket bør skiftes. Her er 2 ildsteder som det ikke lenger er lov å benytte fra år 2020. Det er endel sprekker/ riss i grunnmur, samt at drenering til nedløp ikke fungerer. På generelt grunnlag kan man si at de fleste overflater og innredninger vil bli byttet ved eierskifte. Dette grunnet skader eller generell slitasje/ utidsmessighet. Eiendommen i sin helhet trenger et vedlikeholdsløft.

Fra rapportens punkt "*Bygning generelt*" og "*Overflater, generelt*" hitsettes følgende (TG 2):

Bygning, generelt

Beskrivelse:

Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningen ble bygget i 1973 og bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Alle bygningsdeler har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille dagens krav.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Boligen har stort behov for oppgradering og vedlikeholdsarbeider både innvendig og utvendig.

Overflater, generelt

Beskrivelse:

Boligen har i hovedsak opprinnelige overflater og vil normalt bli oppgradert ved eierskifte. Utvendig er boligen slitt.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Flere vannskadete himlinger, blant annet i gang, kjøkken, garderobe, soverom, vaskerom og kjellerstue. Vesentlig slitasje på parkett oppe og nede. Noe vegger med merker etter fukt.

Det hitsettes også følgende fra rapportens punkt om "*Drenering*" (TG 2):

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse:

Det er ikke kjent hvordan drenering er utført. Trolig er det selvdrenerende masser fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er laget drengroter eller drengroer fra boligen nedlop til terreng. Disse er tett, noe som forer til vannoppsamling langs grunnmur. Dette bor utbedres. Boligen ligger i skraatt terreng med tilsig fra oppsiden.

Rapportens punkt om grunn og fundamenter ble gitt TG 2, og det ble blant annet opplyst at det var en del riss og sprekker i grunnmur, noe som kunne tyde på at det var setninger i grunnen. Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble også gitt TG 2. Under tilstandsvurdering/tilstandsgrad ble det opplyst følgende om henholdsvis yttervegger og utvendige overflater:

Noe fuktgjennomregning i yttervegger i underetasje bør påregnes grunnet sprekker/riss. Påvist råteskader i trekledning som har dårlig lufting. Fasader bør utbedres

(...)

Behov for vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider.

Det hitsettes videre fra punktet om "*Takkonstruksjon*" og "*Taktekking*" (TG 2):

Takkonstruksjon - Enebolig Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Sperretak med sutaksbord

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Endel fuktmerker etter pågående lekkasjer. Ikke påvist råte eller direkte skader på trekonstruksjoner. Lufting i øvre del av takkonstruksjon er ikke korrekt utført og kan føre til kondensering/ skade, men dette er ikke mulig å kontrollere uten inngrep.

Taktekking – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertak tekket med stålplater

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Flere lekkasjer tyder på at tekking i sin helhet bør skiftes. (Stedvis TG 3) Også lekkasjer gjennom ventilasjonshetter. På utbygg ved vaskerom er det relativt flatt tak med manglende plater (avblåst) så her er det også naturlige lekkasjer som følge av dette. Med så lav takvinkel bør dette taket membrantekkes.

Overflater på innvendig himling ble gitt TG 2 og det ble opplyst at det flere steder var heng i himling og synlige fuktskader.

I selgers egenerklæring fremgikk det at det var salg fra dødsbo og salg ved fullmakt. Det ble krysset av for "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til eiendommen, og egenerklæringen var ellers ikke utfylt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 750 000 med avtalt overtakelsesdato 15.9.20.

Det ble kort tid etter overtakelsen reklamert over blant annet fuktskade oppdaget i vegg og gulv, og fukt i bod til loft. Det ble senere også reklamert over flere andre forhold.

Kjøper har lagt frem et skriv benevnt "*Rapport for reklamasjon på skader i boligen (..)*" som var utarbeidet av kjøper selv. Her ble det blant annet redegjort for fukt i vegg og gulv hovedsoverom, gammel skade i bjelkelag/tak over kjøkken, fukt i vegg/gulv bod ved trapp til loft, fukt i vegg soverom barn, fukt i vegg bod ved hall, maur og mit, fuktskade i disponibelt rom/bod kjeller, vanninntrenging over vindu i kjeller mot sørvest samt mindre mangler som trapp til garasje og knuste takstein på garasjetaket. Kravet som ble fremsatt i rapporten var på kr 341 750.

Kjøper oppjusterte senere kravet til kr 466 750.

Selskapet har fremlagt et teknisk notat fra selskapets takstmann O.:

KONKLUSJON

Det er opplyst om flere fuktskader i boligen, men det er ikke spesifisert om hvor i etasjene skadene er. Fuktskadene gjelder vegger og gulv, og det er også meldt om lekkasjer i sammenheng med taktekingen og da vil vann komme inn i konstruksjonen og skape vannskader. Alle innvendige overflater har fått TG 2, og det var påregnelig med utbedring slik det opplyst om under Konklusjon tilstand på side 4 i Tilstandrapport bolig.

Kjøper har fremlagt en oversikt over priser fra B. AS for skadeutbedring ved e-post av 21.12.20 på til sammen kr 676 250 inkl. mva., og et pristilbud fra et annet tømrerfirma. Kjøper har også lagt frem uttalelser fra B. AS og J. AS, hvor det ble redegjort nærmere for skadeomfanget.

Kjøper har i hovedsak anført at de ulike forholdene som var avdekket gjaldt ekstraordinære skjulte skader som ikke kunne forventes. Det foreligger da et vesentlig avvik, jf. avhl § 3-9 andre pkt. Kjøper har fremsatt krav mot selskapet på kr 466 750.

Selskapet har anført at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til boligens alder, og opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en samlet vurdering kunne ikke sekretariatet se at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet vektla i vurderingen særlig boligens alder, salg fra dødsbo, samt de omfattende risikoopplysningene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet vektla i vurderingen særlig boligens alder, salg fra dødsbo, samt de omfattende risikoopplysningene om fukt i blant annet yttertak, fukt i gulv i underetasje, fukt i yttervegg, tette dreneringsrør og synlige fuktskader i himling.

Etter en gjennomgang av de fremlagte dokumentene i saken har nemnda kommet til samme konklusjon. Selv om det i nemndsansmodningen er fremlagt to nye uttalelser fra hhv. B. AS og byggfirma J. AS, foreligger fremdeles ingen helhetlig skaderapport med opplysninger om årsaksforhold, mv. Nemnda ser ikke bort fra at saken kan stille seg i et annet lys dersom den blir bedre dokumentert, men i lys av den vesentlighetsterskelen som praksis har oppstilt kan det ikke sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken. Konstruksjonsfeil ligger riktignok i kjernen av avhl. § 3-9 andre punktum, men det ble i salgsoppgaven gitt adskillige risikoopplysninger om fuktproblematikk. Selv om det klart nok foreligger et avvik mellom hva kjøper kunne forvente og boligens reelle tilstand, mener nemnda det på det nåværende tidspunkt ikke er avdekket mangelsforhold som innebærer at forventningsavviket kan betegnes som åpenbart eller utvilsomt. Nemnda viser ellers til sekretariatets grundige drøftelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).