

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-37

18.1.2022

Protector Forsikring ASA

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

53 år gammel bolig – feil ved etasjeskille mot krypkjeller – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En halvpart av en tomannsbolig i Trondheim oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. og overtatt av kjøper den 26.10.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst at svill og gulvbjelker i krypkjelleren hadde blitt reparert, og at det var ny fuktsikring under bjelkelaget. I forbindelse med oppussing av soverom i underetasjen etter overtakelsen avdekket kjøper svikt og skjevheter i gulvkonstruksjonen. Det ble bl.a. påvist at bjelkelaget var kuttet og lasket sammen med for korte lasker, og at det ikke var lagt vindsperre i hele krypkjelleren. Selger forklarte at arbeidene var gjort av sønnen hennes, som var faglært, og at hun ikke kjente til noen feil. Kjøper anførte at opplysningene om at svill og bjelkelag var reparert og at det var etablert fuktsikring under bjelkelaget, var uriktige. Videre forelå det etter kjøpers syn en vesentlig mangel. Selskapet avviste mangelsansvar, og viste bl.a. til at selger hadde svart på spørsmålene i egenerklæringsskjemaet etter beste evne, samt til at vedlikehold av en såpass gammel bygningsdel var påregnelig, og at det ble gitt risikopplysninger om krypkjelleren. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 557 168.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil og avvik ved etasjeskillere mot krypkjeller, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Trondheim oppført i 1965.

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

ANDRE OPPLYSNINGER

(...) Konklusjon av takstmann:

Boligen er av eldre dato og bærer preg av å være normalt godt vedlikeholdt. Det gjøres likevel oppmerksom på at det er påregnelig med flere oppgraderinger som følge av alder og påviste forhold. Det anbefales en ytterligere undersøkelse av krypkjeller for å fastslå tilstand. For videre omtale og anbefalinger se respektive punkter i rapporten.

Kommentar av selger:

- Bad oppusset i 2002
- Svill og gulvbjelker i krypkjeller reparert
- Ny fuktsikring under bjelkelag i krypkjeller
- Ny garasje 1994 (påbygg) (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

GRUNNMUR – TOMANNSBOLIG

Grunnmuren antas å være oppført i en kombinasjon av støpt betong og elementstein. Deler av vegger mot terreng er utforet og platekledd slik at en forsvarlig kontroll med tanke på riss eller sprekker ikke lar seg påvise uten å foreta destruktive inngrep. Dette ble ikke foretatt på befaringsdagen. Etter en visuell besiktigelse av synlig grunnmur ble det registrert stedvis sprekker og skjevheter. Store deler av sokkel er etablert over krypkjeller. For videre omtale se punkt "Rom under terreng".

TG 2

(...)

DRENERING – TOMANNSBOLIG

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Selger opplyser at det ble gjort utbedringer på utvendig fuktsikring i forbindelse med etablering av garasje i 1994. Det ble på befaringsdagen stedvis registrert grunnmursplast. Kontrollen ble begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige overflater kombinert med fuktsøk i åpne murflater. Det ble her registrert fuktavvik i gulv og nedre del av vegger mot terreng. Dette kommer trolig av slitasje på utvendig fuktsikring og/eller fuktopptrekk fra grunnen. For videre omtale se punkt "Rom under terreng".

TG 2

Normalt intervall for utskifting av drensssystem med drensledninger er mellom 20 og 60 år.

(...)

ETASJESKILLERE - TOMANNSBOLIG

Etasjeskillere består av trebjelkelag. Det ble ikke foretatt nivellering av kjellergulv eller etasjeskillere for å finne eventuelle planhets- eller retningsavvik. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Etter en visuell besiktigelse ble det ikke registrert tegn til skader eller problemer av praktisk betydning, og på et visuelt grunnlag vurderes etasjeskillere å være i normal stand. Det gjøres oppmerksom på at bjelkelag mot krypkjeller ikke lot seg tilfredsstillende kontrollere. For videre omtale se punkt "Rom under terreng".

TG 1

(...)

ROM UNDER TERRENG – TOMANNSBOLIG

Som tidligere nevnt er deler av vegger mot terreng i sokkel utforet og platekledd. Slike konstruksjoner under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon da eventuell utilsiktet fukt vil kunne magasineres inne i vegger med påfølgende skader. Kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner kombinert med fuktsøk i åpne murflater. Utforede deler av konstruksjonen var flislagte slik at det lot seg ikke gjøre med fuktsøk med hammerelektrode. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i støpte deler av gulv mot terreng og nedre del av vegger. Dette kommer trolig av slitasje på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen da det på oppføringstidspunktet til boligen ikke var vanlig å bruke plast under gulvstøp.

Videre er store deler av gulv i sokkel etablert mot krypkjeller. Det er etablert en luke for adkomst, men denne var for liten for en tilfredsstillende kontroll. Selger opplyser at det tidligere har vært foretatt en kontroll av krypkjeller og at enkelte deler av konstruksjonen ble skiftet pga. råteskader. Det ble på befaringsdagen registrert noe begrenset lufting av konstruksjonen og det er ikke etablert plast mot grunnen. Det anbefales en ytterligere kontroll av konstruksjonen.

TG ikke vurdert pga. manglende adkomst til krypkjeller.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger på bl.a. følgende spørsmål:

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

"Ja. Svill og gulvbjelker i krypkjeller reparert."

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

"Ja. Ny fuktsikring under bjelkelag i krypkjeller."

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

"Ja."

(...)

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."

(...)

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

"Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.7.18, og overtatt av kjøper den 26.10.18.

Kjøper har forklart hvordan forholdet ble avdekket:

Etter overtagelse ønsket kjøper å pusse opp 3 soverom i underetasjen. De engasjerte J. AS til denne jobben. Under arbeid på hoved-soverom i sokkel ble det oppdaget betydelig svikt i gulv da snekker og eier sto ved siden av hverandre. Det ble da foretatt nivellering av gulv både i sokkel og 1 etasje og det ble avdekket store skjevheter. Skjevhetene målte et fall på 2,5 cm fra dør soverom mot yttervegg. Kjøper bestemte seg da for å åpne konstruksjonen ned mot krypkjeller og avdekket da at store feil og mangler ved tidligere utbedringer.

Kjøper reklamerte til selskapet den 23.11.18.

Kjøper kontaktet deretter sivilingeniør A. for befaring og vurdering av forholdene. Fra A.s notat hitsettes:

VURDERINGER

Bjelkelag

Det er mulig at alle de skadde delene av bjelkelaget er skiftet ut og at dette således isolert sett er i orden, det er ikke undersøkt nærmere. Men måten utbedringene er gjort på, er absolutt ikke tilfredsstillende.

- De innfelte bjelkebitene er egnet til å ta opp trykk-krefter og ivaretas således noe av behovet, men de er festet dårlig til resten og er lite egnet til å overføre skjærkrefter fra gulvbjelkene til opplegget

- Selve lasken er sterk nok, men det er verre med momentkapasiteten til skjøten fordi laskefestene med 8 mm treskruer er vesentlig underdimensjonert i forhold til lasken lengde

- Undertegnede har ikke gjort konkrete beregninger, men det er nok å se på antall treskruer og plasseringen av dem for å hevde at det langt fra tilstrekkelig. Svikten som registreres når man går på bjelken indikerer det samme

- Vanligvis brukes gjennomgående mutterskruer med skiver på begge sider i slike skjøter, men løsningen med treskruer er for så vidt en akseptabel løsning når skruene er tilstrekkelig lange som her. Problemet er bare at det er for få av dem og at den tilsynelatende tilfeldige plasseringen antakelig ikke er kommet som en følge av en konkret statisk beregning. Derfor kjenner man ikke påkjenningen på hver skrue og har ikke valgt dimensjon ut fra det

- At kantbjelken er fjernet, behøver isolert sett ikke være kritisk, men det er usikkert om lastoverføringen gjennom stenderne er ivaretatt hele veien. Det må undersøkes nærmere

Vindsperre i kryperom

- Det er litt uklart hvorfor det ikke er lagt vindsperre i hele kryperommet. Vanligvis legger man vindsperre enten under hele eller man legger vindsperren inne i stubbloftet, på toppen av stubbloftsbordene

- Uansett er hovedhensikten at løsningen skal være vindtett og skjøtene teipet og sikret. Humlebolene som ble funnet tyder på til dels store åpninger. Det innebærer at det kommer trekk inn i isolasjonslaget og isolasjonsevnen reduseres

Utveksling over vinduer

- Utvekslingen over vinduene har intet med feilene i bjelkelaget å gjøre, den har antakelig vært slik siden huset ble bygget

- Utførelsen er imidlertid feil og evnen trådstift i endevend har til lastoverføring er minimal. I henhold til gjeldende Norsk standard (NS 3516) heller ikke noe man kan regne med. Undertegnede kjenner ikke til hva som gjaldt på da boligen ble bygget, men antakelig kunne man heller ikke da regne med bæreevne i slike forbindelser

- I praksis opptas lasten av vinduet og bordkledningen på veggen, dette må endres hvis vinduet skal skiftes

Plastfolie i himling

- Funksjonen til plastfolien i himlingen er uklar, men folien bør fjernes før bjelkelaget isoleres på nytt. Dersom det er inntrukket balkong og kald flate over, vil man med dampsperre på undersiden, få et innelukket område mellom to lag plastfolie og selv om man kan ha uttørking sideveis dit det ikke er folie, kan dette være uheldig (...)

KONKLUSJONER

- Bjelkelaget må bygges helt om. Enten må det monteres vesentlig lenger lasker som festes bedre eller det må legges nye sperrer. Opplegget på ringmuren må fuktsikres og lastoverføring ned på muren må sikres. Spennvidden for bjelkene er så stor (ca 3,6 m) at man for å få et stivere bjelkelag bør vurdere å legge gulvbjelkene med mindre senteravstand, det vil si 300 eller 450 mm

- Gulvet må ha tett vindsperre, enten ved at den som er lagt suppleres og skjøter klemmes og tapes eller at det legges ny på innsiden inne i stubbloftet. Det må også sikres at vindsperren i enden av gulvet, mot ytterveggen, er tett hele veien på tilsvarende måte slik at det ikke kommer luft inn i isolasjonen og slik at iherdige insekters bolbygging i bjelkelaget forhindres

- Utvekslingen over vinduene må forsterkes

- Plastfolien i himlingen fjernes

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Hva gjelder skjevheter i gulvet i sokkeletasje og i første etasje, har selger opplyst at forholdet er helt ukjent for henne. Hun har bodd i boligen siden 1984, og all den tiden hun har bodd i boligen aldri hatt indikasjoner på at gulvet skal være skjevt. Selger er heller ikke kjent med at det skal være råte i bunnsvill og gulvsperrer. Selger har opplyst om at det tidligere har vært en kontroll av krypkjeller, og at enkelte deler av konstruksjonen ble byttet ut på grunn av råteskader og at forholdet ble utbedret.

Når det gjelder hvem som har utført arbeidet har selger opplyst om at arbeidet er utført av sønnen som er faglært. Hun arbeider med å innhente dokumentasjon på dette. Dokumentasjon vil oversendes så snart den foreligger.

Kjøper igangsatte utbedringsarbeider, og kvitteringer, oversikt over kvitteringer, pristilbud på el-arbeider og fakturaoversikt fra utførende J. AS ble lagt frem. J. AS oppsummerte arbeidene slik:

Bjelkelaget var kuttet og lasket sammen med for korte lasker. Da vi begynte med dette så ble det også oppdaget at svill og svillmembran ikke var på plass og vegg ikke festet til grunnmur. Så da vi begynte med dette så fant vi ut at det beste var å jekke opp og avstive etagen over så vi fikk skiftet ut svillbiter og lagt ned svillmembran og festet svill til grunnmur ihht forskrifter, dette tar ikke noe lengre tid enn å drive og skjøte bjelker og smette inn biter av svilla.

Yttervegg.

For å skifte ut stendere som var skadet/råtne så måtte veggen åpnes på innsiden da ble det oppdaget at bak nytt panel på ytterveggen så var vindtetting bare kappet og ikke reparert ordentlig det var luftlekasjer over hele veggens lengde. Så for å få dette i orden så måtte hele ytterveggen demonteres og bygges opp på nytt.

Og da tok det kortere tid å skifte ut stenderne enn og drive og skjøte på de gamle og så blir det ett mye bedre resultat enn å skjøte stendere med lasker.

Kjøper har oppgitt at utbedringskostnadene utgjorde totalt kr 557 168. Kjøper fremla et prisestimat for etablering av fuktsikring på "kr 80 000 – 100 000".

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at opplysningene om at svill og gulvbjelker i krypkjelleren var reparert var uriktige, og at det også var uriktig at det var etablert fuktsikring under bjelkelag. Kjøper anførte videre at det var gitt mangelfulle opplysninger om ufaglært arbeid, og viste bl.a. til at det ikke var lagt frem dokumentasjon på at selgers sønn var faglært. Uansett hadde boligen en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 557 126.

Selskapet har anført at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at opplysningene som ble gitt var korrekte, og at en eventuell opplysningssvikt uansett ikke ville ha virket inn på avtalens innhold. Videre foreligger det ikke et misforhold mellom boligens forventbare og faktiske stand, og uansett ikke et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet anså det ikke sannsynliggjort at opplysningene om at svill og bjelkelag var reparert var uriktige sett i lys av selgers kunnskap, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-7. Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet konkluderte imidlertid med at det var gitt en uriktig opplysning om etablering av fuktsikring under bjelkelaget, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet feil og avvik ved etasjeskillere mot krypkjeller i del av en tomannsbolig oppført i 1965.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at det er gitt uriktige opplysninger ved salget. Kjøper har anført at det er gitt en uriktig opplysning ved at det i egenerklæringsskjemaet er opplyst at svill og gulvbjelker i krypkjeller var reparert. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet vil bemerke at selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet i utgangspunktet må vurderes i lys av selgers kjennskap, jf. bl.a. Rt. 2005 s. 1281 (s. 45-46), FinKN 2012-406, FinKN 2014-318 og FinKN 2018-241, samt Benestad Anderssen (2008) s. 165 med videre henvisninger. Dette fremgår av også av spørsmålsstillingen i skjemaet, hvor det vises til formuleringen "kjenner du til om (...)". Følgelig vil normalt ikke en opplysning i skjemaet rammes av avhl. § 3-8 med mindre selger har svart uriktig i lys av sin kunnskap. Så lenge selger ikke har kjent til at utbedringen var utilfredsstillende, må den klare hovedregelen være at opplysninger om at skader er "utbedret", "reparert" eller tilsvarende, ikke er uriktige. (...)

I denne saken er det ikke holdepunkter for annet enn at selger trodde at fukt- og råteskadede sviller og bjelker ble reparert, og opplysningene kunne neppe forstås som en tilsikring av at det ikke fantes fuktskadede sviller eller bjelker på tidspunktet for avtaleinngåelsen, jf. ovennevnte sitat. Det vises i den forbindelse til at det ikke ble opplyst når arbeidene ble utført, samt til at det generelt ble gitt en del risikopplysninger om fuktproblematikk og at fuktsikringen hadde nedsatt funksjon.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Hva gjelder spørsmålet om det er gitt en uriktig eller ufullstendig opplysning om at det ble etablert "ny fuktsikring under bjelkelag i krypkjeller" samt at utbedringsarbeidene var gjort av faglærte, har

nemnda ikke funnet grunn til å ta stilling til om det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget. Selv om det legges til grunn at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger på disse punktene, har nemnda etter en konkret vurdering kommet til at innvirkningsvilkåret i bestemmelsene ikke er oppfylt. Nemnda viser til at det i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget var gitt flere risikoopplysninger om krypkjelleren og om etasjeskillerne, og det ble anbefalt *"ytterligere undersøkelse av krypkjeller for å fastslå tilstand"*. Denne oppfordringen var også gjengitt i salgsprospektets side 8. Under punktet om etasjeskillere var det opplyst at det ikke var foretatt nivellering av kjellergulv eller etasjeskillere for å finne eventuelle planhets- eller retningsavvik, og det var fremholdt at bjelkelaget var fra opprinnelig oppføringsår slik at avvik utover dagens normer måtte påregnes. Det var kun foretatt en visuell besiktigelse, samt at *"bjelkelag mot krypkjeller ikke lot seg tilfredsstillende kontrollere"*. Under punktet om rom under terreng fremgikk det:

Videre er store deler av gulv i sokkel etablert mot krypkjeller. Det er etablert en luke for adkomst, men denne var for liten for en tilfredsstillende kontroll. Selger opplyser at det tidligere har vært foretatt en kontroll av krypkjeller og at enkelte deler av konstruksjonen ble skiftet pga. råteskader. Det ble på befaringsdagen registrert noe begrenset lufting av konstruksjonen og det er ikke etablert plast mot grunnen. Det anbefales en ytterligere kontroll av konstruksjonen.

TG ikke vurdert pga. manglende adkomst til krypkjeller.

Sett i lys av boligens alder samt de risikoopplysninger som var gitt om krypkjelleren og etasjeskillerne, herunder at det var opplyst at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ikke hadde kunnet foreta en tilfredsstillende kontroll av krypkjelleren på grunn av vanskelig adkomst, samt at det ikke var etablert plast mot grunnen, har nemnda kommet til at en ikke kan gå ut fra at eventuelle uriktige eller ufullstendige opplysninger har virket inn på kjøpsavtalen.

Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at boligen etter en helhetsvurdering er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet. Det vises særlig til følgende fra sekretariatets begrunnelse, som nemnda er enig i:

Boligen ble oppført i 1965 og bar preg av å være normalt godt vedlikeholdt. Det ble gjort oppmerksom på at flere oppgraderinger var påregnelige grunnet alder og påviste forhold. Foruten stedvis reparert svill og gulvbjelker i underetasjen måtte de aktuelle bygningsdelene antas fra byggeåret, og takstmannen trakk særlig frem krypkjelleren som en risikokonstruksjon. Det ble også gitt konkrete opplysninger om pågående fuktproblematikk og skjevheter, se takstmannens punkter "drenering", "rom under terreng" og "grunnmur". Selv om det ble opplyst om stedvise reparasjoner og ny fuktsikring under bjelkelaget, måtte det forventes at fuktsikringen hadde nedsatt funksjon. Ved avtaleinngåelsen måtte kjøper ta høyde for at det kunne oppstå behov for nokså omfattende utbedringsarbeider i nær fremtid, og det kunne heller ikke utelukkes at det allerede hadde oppstått svikt som verken takstmannen eller selger hadde anledning til å avdekke.

De konkrete feilene som er påvist i saken var riktignok ikke påregnelige. Kjøper hadde ikke grunn til å tro at det var feil ved bæringen, og kjøper kunne også forvente at fuktsikringen som ble lagt under bjelkelaget var tilfredsstillende utført. De påberopte avvikene knytter seg altså i stor grad til arbeider som er utført i selgers eiertid. Samtidig var det ukjent når disse arbeidene hadde blitt utført, og når risikoopplysningene om pågående fuktproblematikk, nedsatt fuktsikring, begrenset lufting og mangelfulle kontrollmuligheter hensyntas, må det ha heftet betydelig usikkerhet ved de aktuelle bygningsdelenes tilstand ved avtaleinngåelsen.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 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), Nina Johannessen (selskapsrepresentant), og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).