

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-474

25.5.2022

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

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

Eldre bolig med nyere tilbygg – feil ved tak og fundamentering – TG 2 og TG 3 – risikoopplysninger / oppussingsobjekt – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Ringsaker kommune oppført i 1927, tilbygd i 1982 og 2005, ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill., og overtatt av kjøper den 1.12.20. I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 2 og TG 3, og takstmannen opplyste at deler av bygningsmassen måtte betegnes som et oppussingsobjekt. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved takkonstruksjon, samt avvik i fundamentering og bærende konstruksjon på tilbygget del fra 2005. Selskapets avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det ikke forelå et vesentlig avvik som følge av boligens alder og risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 555 257, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved tak og fundamentering på tilbygget del fra 2005, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Ringsaker kommune oppført i 1927, tilbygget i 1982 og 2005.

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

Boligen er opprinnelig oppført i 1927 og er påbygd og oppgradert fortløpende gjennom brukstiden. Hoveddelen inneholder bl.a. flere stuer med utgang til terrasser, 3 soverom og godt med lagringsplass. I underetasjen er det en hybelleilighet med 2 soverom og en lys og romslig stue.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende:

Eiendom med enebolig og uthus. Enebolig over 1 og 1,5 plan med delvis kjeller. Oppført i støpt sparesteinsmur, murte gråsteiner, murte lettlinkerblokker og trekonstruksjoner. Saltak konstruksjon som er tekket med betongtakstein. Opprinnelig bygningsmasse er 93 år. Det må derfor påregnes forhold som retningsavvik, skjevheter m.m. På generelt grunnlag settes referansenivået til opprinnelig byggeår hvis det er tvil om alderen til bygningsdelene. Deler av bygningsmassen må betegnes som et oppussingsobjekt. Synlige forekomster av mus flere steder i boligen.

Grunnmur for opprinnelig del med noen riss og sprekker. Ut ifra alder og konstruksjonsmåte er det trolig ingen fuksikring mellom grunnmuren og trekonstruksjonene. Dreneringen er fra byggeårene. Tegn til svikt i deler av dreneringen. Utvendige overflater fremstår som middels vedlikeholdt. Vinduer, dører og innvendige overflater med varierende alders- og bruksslitasje. Takkonstruksjon er ikke kontrollert pga. mangelfull tilkomst. Taktekingen, takrenner, nedløp og beslag er fra 1982 og 2005. Terrasser med noe vedlikeholdsbehov. Pipe og ildsted med visuelle avvik. Etasjeskillere med merkbare retningsavvik og skjevheter. Påforede yttervegger i rom under terreng. Noe kjellerlukt på befaringsdagen. Badene bærer preg av egeninnsats/ufagmessig utførelse. Vaskerommene er fra 1982. Toalettrommet er pusset opp. Tidspunkt er ukjent. Kjølerommet og kjøkkeninnredningene er fra 2005. VVS-installasjonen og det elektriske anlegget har en varierende alder. Opplyst om enkelte oppgraderinger. Nyere innmat i to av sikringskapene.

Grunn og fundamenter ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Beskrivelse

Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/morenemasser. Byggegroppen er antatt steinsatt. Fundamenter av støpt betong og murte gråsteiner. Søyler- /punktfundamenter for deler av tilbygget, samt for inngangspartiet i hovedplanet og terrassene.

Vurdering

Påvist noen riss og sprekker i grunnmuren for opprinnelig del. Ikke påvist riss eller sprekker av vesentlig betydning for tilbygget. Ikke opplyst om forhold som tilsier at det er aktive bevegelser i grunnen og konstruksjonene for tilbygget. Med bakgrunn i nevnte forhold vurderes byggegrunn, byggegroppen og fundamentene som hovedsakelig stabile. De ivaretar den opprinnelige tenkte funksjonen. Det må imidlertid påregnes bevegelser i konstruksjonene pga. alder og konstruksjonsmåte for opprinnelig del. Forhold omkring radon er ukjent. Tilstandsgrad er satt ut ifra alder, påviste og opplyste forhold.

Takkonstruksjon ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Kompakte himlinger og skråhimlinger uten kontrollmuligheter. Kryploft er ikke kontrollert pga. mangelfull tilkomst. Ikke påvist råte i konstruksjonene som er visuelt tilgjengelige. Diffusjonsåpent ved drager/søyler på kjøkkenet i hovedplanet. Luftingen av konstruksjonen og øvrige forhold er ukjent. Takets konstruksjonsstyrke er ikke vurdert. Øvrige forhold er ikke kontrollerbare. Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og påviste forhold.

Taktekking ble gitt TG 2, men TG 3 for eldre papptekking fra 1982. Fra vurderingen hitsettes:

Taktekkingen er fra 1982 og 2005. Undertaket er fra byggeårene. Kompakte himlinger og skråhimlinger uten kontrollmuligheter. Kryploft er ikke kontrollert pga. mangelfull tilkomst. Utvendige bygningsdeler er befart fra terrenget. Ikke påvist råte eller skader i undertaket som er visuelt tilgjengelig. Svertesopp i undertaket som er visuelt tilgjengelig. Ut ifra byggeåret er det ikke uvanlig med kondensproblematikk i undertaket. Ukjent når utvendige bygningsdeler av treverk ble overflatebehandlet sist gang. Manglende undertak og/eller tettesjikt vil medføre kondensering fra taktekkingen. Gjelder for overbygget terrengplattning. Påregnelig med generelt vedlikehold, samt utskiftninger.

Etasjekillere ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a.:

Merkbare retningsavvik og skjevheter i konstruksjonene. Skjevheter må også påregnes pga. alder. Noe knirk. Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og påviste forhold.

I egenerklæringen fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2015, men ikke bebodd boligen. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, og opplyste:

Noe skjevheter i gulv

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade krysset selger av for "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", og kommenterte:

Noe rep på tak. Taktekking bør skiftes.

I tilleggskommentar opplyste selger også følgende:

Dette er en enebolig med varierende standard, kjøper bes se nøye gjennom eiendommen

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.11.20, og overtatt av kjøper den 1.12.20.

I forbindelse med utbedring av taktekking på tilbygget i mai 2021, avdekket kjøper avvik i takkonstruksjon samt avvik i fundamentering og bærende konstruksjon på tilbygd del fra 2005.

Kjøper reklamerte til selskapet den 31.5.21 som en følge av skjevheter og avvik ved taket i boligen.

Kjøper innhentet et pristilbud på kr 338 145 fra snekker S. i forbindelse med utbedring av takkonstruksjonen, samt oppretting av søylepunkt.

Kjøper sendte følgende e-post til snekker S. den 20.7.21:

Slik jeg forstår deg, omhandler pristilbudet nødvendig arbeid i forbindelse med utbedring av feilkonstruksjon på taket. Taket som er feilkonstruert er en del av tilbygget fra 1984. Videre ser det ut til at det er bygget videre på tilbygget i 2005. Dette arbeidet ser ut til å være utført av ufaglærte. Dersom forholdet ikke utbedres, kan man i verste konsekvens risikere at veggene sklir ut, og taket faller ned. Har jeg da forstått deg riktig?

Snekker S. svarte bekreftende på dette i e-post samme dag.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra Takstmann R. Det fremgikk av rapporten at tak på tilbygget del fra 2005 fremsto som ufagmessig utført, og at det var påvist flere avvik ved utførelsen. Det ble også registrert skjevheter på utvendige søyler, som ifølge takstmannen skyldes at utvendige søyler var underdimensjonerte og ufagmessig utført. Takstmannen bemerket at skjevhet/loddavvik i utvendig søyle var synlig ved normal besiktigelse. Fra rapporten hitsettes bl.a.:

1 Det er avdekket avvik i takkonstruksjonen

Forholdet skyldes ufagmessig utførelse av tilbygde tak fra 2005.

Utbedring:

Montering av nytt tak og tiltak på tilliggende tak fra 1982.

Yttertak/tekning er ikke medtatt. Kr 487 000

2 Det er avdekket avvik i fundamentering og bærende konstruksjoner

Forholdet skyldes mangelfull dimensjonering og ufagmessig utførelse. Bæresystemet i tilbygde del fra 2005 anses ikke å ha tilfredsstillende sikkerhet mot brudd med dagens utførelse.

Utbedring:

Prosjektering, refundamentering og utskifting av utvendige søyler kr 50 000

Takstmann R. estimerte utbedringskostnadene til kr 555 257, inkl. takstutgifter på kr 18 257.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper anførte at det var upåregnelig med omfattende avvik ved den tilbygde delen fra 2005. Kjøper viste til at den sikkerhetsmessige betydningen av avvikene måtte tillegges avgjørende vekt, og viste bl.a. til FinKN 2019-971 der nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel til tross for at boligen var omtalt som et oppussingsobjekt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 555 257, og forsinkelsesrente fra 22.8.21.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at det var gitt en rekke negative opplysninger om de anførte forholdene, og at det ikke var skilt mellom hovedhus og tilbygg.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt., bl.a. under henvisning til risikoopplysningene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering, under noe tvil, kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

I denne saken utgjør utbedringskostnadene kr 555 257, dvs. ca. 15 % av boligens kjøpesum på 3,55 mill., og det kvantitative vesentlighetskravet er dermed oppfylt. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Sekretariatet har kommet til at det kvalitative elementet ikke er oppfylt. Sekretariatet vil bemerke at saken har budt på noe tvil. Dette sett hen til at det er tale om avvik ved et tilbygg fra 2005, samt at de påberopte forhold ved tilbygget må antas å ha sikkerhetsmessig betydning, jf. fagkyndige uttalelser i saken. Sekretariatet finner likevel at det må legges avgjørende vekt på de omfattende risikoopplysningene som fremkommer om boligen i tilstandsrapporten.

Det er her tale om en bolig fra 1927, tilbygd i 1982/2005. Boligens bygningsdeler ble i tilstandsrapporten i hovedsak gitt TG 2 og TG 3, og takstmannen opplyste at deler av bygningsmassen måtte betegnes som et oppussingsobjekt. Ifølge rapportens forutsetninger innebærer TG 2 "middels kraftige symptomer" på tilstandssvekkelse, mens TG 3 innebærer "kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)" på tilstandssvekkelse.

Grunn og fundamenter (herunder søyler) ble gitt TG 2. Takkonstruksjonen ble gitt TG 2. Det fremgikk at det var manglende kontrollmuligheter og at forhold knyttet til bl.a. lufting og konstruksjonsstyrke var ukjent/ikke vurdert. Taktekingen ble generelt gitt TG 2, og TG 3 for eldre tekking fra 1982.

Takstmannen bemerket også bl.a. at det var synlig svertesopp i undertaket.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2015, men at de ikke hadde bebodd boligen selv. Selger opplyste bl.a. at noe reparasjon av tak var utført ved ufaglært/egeninnsats/ dugnad, og at takteking burde skiftes. Selger opplyste videre at dette var en enebolig av varierende standard, og oppfordret til nøye gjennomgang av boligen.

I lys av ovennevnte måtte kjøper generelt forvente store utgifter til oppussing av boligen, noe som taler for at det var påregnelig for kjøper med skjulte feil og betydelig utbedringsbehov.

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. Sekretariatet finner ikke at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken, og det er dermed ikke grunnlag for mangelsansvar etter § 3-9 andre pkt.

Nemnda finner under tilsvarende tvil å kunne slutte seg til sekretariatets konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets vurdering. Nemnda er enig med kjøper i at det sikkerhetsmessige aspektet ved avviket i boligens konstruksjon er av sentral betydning i vesentlighetsvurderingen, men finner likevel å legge avgjørende vekt på at det store omfanget av risikoopplysninger som ble gitt om boligen i tilstandsrapporten. Under konklusjonen fremgikk bl.a. følgende:

Opprinnelig bygningsmasse er 93 år. Det må derfor påregnes forhold som retningsavvik, skjevheter m.m. På generelt grunnlag settes referansenivået til opprinnelig byggeår hvis det er tvil om alderen til bygningsdelene. Deler av bygningsmassen må betegnes som et oppussingsobjekt. (...) Etasjeskillere med merkbare retningsavvik og skjevheter.

I salgsoppgaven er det videre tidlig listet opp en rekke forhold som er gitt TG 2 og TG 3. I egenerklæringen fremgikk videre til slutt:

Dette er ene enebolig med varierende standard, kjøper bes se nøye gjennom eiendommen.

Nemnda viser videre til at sikkerhetsmangelen i seg selv tilsynelatende kun representerer kr 50 000 av det samlede utbedringskravet. Nemnda kan heller ikke se at det forelå noen spesifikk tilsikring av kvaliteten på tilbygget del fra 2005 som innebærer at denne skal vurderes vesentlig annerledes enn øvrige deler av eiendommen. Etter nemndas oppfatning foreligger det klart nok et avvik fra hva kjøper kunne forvente, men i lys av det samlede opplysningsbildet kan det ikke ses å foreligge noe "åpenbart" misforhold mellom hva kjøper kunne forvente og eiendommens reelle tilstand, jf. Rt. 2010 s. 103, med videre henvisning til forarbeidene til avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har merket seg anførselene i nemndsansmodningen av 29.3.22, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Ingrid Kvålen (forbrukerrepresentant).