

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-477

27.5.2022

Protector Forsikring ASA

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

Skader ved inngangsparti – eldre bolig solgt som "rehabiliteringsprosjekt" – tidligere skade opplyst "ordnet" ved egeninnsats – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Lunner kommune oppført i 1959 ble solgt "som den er" for kr 1,7 mill., og overtatt av kjøper den 1.12.20. Det fremgikk av tilstandsrapporten at boligen bar preg av manglende vedlikehold, og at den burde anses som et rehabiliteringsprosjekt. I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om en tidligere skade i inngangspartiet og at denne ble "ordnet" ved at det ble lagt ekstra forsterkninger rundt svake punkter ved egeninnsats. Etter overtakelsen avdekket kjøper skader ved bærebjelker, isolasjon og vegger. Senere ble det oppdaget at det hadde oppstått lekkasje grunnet setningsskader, og at overganger ikke hadde vært tilfredsstillende sikret i forbindelse med reparasjonsarbeidene. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 368 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skader i inngangspartiet, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Lunner kommune oppført i 1959.

I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport datert 15.3.19, og egenerklæringsskjema datert 15.3.19.

Fra opplysninger i salgsoppgaven og tilstandsrapporten hitsettes:

Boligen har alminnelig, normal standard og dels noe enkel standard. Deler av boligen er pusset opp de senere år. Frittliggende enebolig utført påkostninger i perioden 1996 - 1999 iflg. Tidligere takst:

Pusset opp kjøkken og montert innredning.

Montert en del nye vinduer og pusset opp entre. Pusset opp bad, utført av eier.

Påkostninger de senere år:

Lagt ny drenering langs fasade mot jernbanen. Bygd overbygg ved inngang. Lagt ny vannledning og nytt opplegg for evt. nytt bad/vaskerom i kjeller. Malt soverom i andre etasje.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 eller dårligere:

Grunnmur, tg 3 pga sprekkdannelser og høy fuktighet

Drenering, tg 2

Yttervegger, tg 2

Vinduer, tg 3 pga alder og slitasje

Ytterdør, tg 2 pga alder

Takrenner- og nedløpsrør, tg 3 pga skader og alder

Balkong, tg 2 pga råteskader

Bad, tg 3 pga konstruksjonsfeil, lufting og alder

Gulv, tg 2 pga alder/slitasje

VVS-innstallasjon, tg 2 pga forventet levetid

Kjelleren har dør til underetasjen via kjøkkenet. Kjelleren er i dårlig stand og må forventes oppgradert. Det er klargjort med røropplegg til et fremtid bad i underetasjen.

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold, og bør ansees som et rehabiliteringsprosjekt. (...)

Da gulvet stedvis er oppforet, og veggene stedvis utforet i kjeller/underetasje, anbefales måling inne i konstruksjonen på generelt grunnlag. Dette fordi det er risiko ved slike konstruksjoner, og det her er registrert forhøyede fuktverdier og råteskader.

Oppgradering/rehabilitering bør utføres.

Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Gulvet antas å ikke ha etablert fuktsperre mot grunn, da dette ikke var normalt byggeåret tatt i betraktning.

Grunnet adkomstforhold på befaringsdagen er ikke inspeksjon/fuktsøk utført alle steder. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser på generelt grunnlag.

Det er registrert synlige fuktmerker på vegger/gulv. Eier opplyser om fuktskade i gulv mot nord-øst. Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Tiltak må påregnes i kjelleren. Dette gjelder spesielt utbedring av kjellerveggene og eventuelle fundamenteringsforhold. TG settes grunnet nevnte forhold. TG:3

Dreneringen eller deler av dreneringen kunne ikke inspiseres grunnet snøforhold. Dreneringens oppbygning og utførelse er ukjent. Det er i tidligere annonse opplyst om ny drensplast mot jernbanen på slutten av 1990-tallet. Det er registrert tegn på fukt i kjelleren. Grunnmursplasten som delvis er synlig ved siden av inngangen er ikke festet i toppen. Dette er uheldig, da vann kan trenge inn i konstruksjonen. Grunnmursplasten bør festes til vegg, slik at muren ikke får videre fuktbelastning. Siden kjellerveggen stedvis er trykket inn må utbedringer ansees som sannsynlig. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt, og grunnet nevnte forhold.

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Eksakt tilstand og konstruksjonsoppbygning kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. På generelt grunnlag anbefales ytterligere undersøkelser. Lite lufting registrert bak kledningen. Stedvis værslett panel.

Fallet på takrenner er ikke kontrollert. Det er registrert deformasjoner i takrenner/nedløpsrør. Nedløpsrør mangler stedvis. Nedløpsrør er avsluttet ved utvendig terreng, og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur. Vindskier og forkantbord bærer preg av elde/slitasje. TG settes grunnet nevnte forhold. TG:3

Synlige fuktmerker etter antatt tidligere lekkasje. Ved fuktsøk på befaringsdagen var det ingen utslag på forhøyede fuktverdier i dette området.

Råte i bjelkelag registrert under badet. Det er her lagt inn nye bjelker, antatt da arbeider på badet ble utført.

Normale byggekostnader (utregnet som nybygg) kr 3 500 000

Fradrag (...) - kr 2 000 000

BAD

Fullstendig inspeksjon var ikke mulig grunnet adkomstforhold på befaringsdagen. Sluket/avløp er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. Dette medfører at membranen heller ikke er kontrollert, eller fallet fullstendig oppmålt. Grunnet list ved gulvet i dusjnisen kommer ikke eventuelt lekkasjevann til sluket. Det er registrert stedvis motfall på hovedgulvet. Det ser ut til at det samler seg vann under kabinettetbunnen ved opphøyningen, noe som kan tyde utilstrekkelige fallforhold under dusjen. Våtrommet har utlevd over

halvparten av forventet levetid. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. TG settes grunnet nevnte forhold. TG:3

Våtsoner på badet er ikke hensyntatt. Det vil si at det ikke er vannsikker løsning på veggoverflaten. Det er registrert utette rør-gjennomføringer i våtsone. Sprekker/utettheter over plater i dusjnisen. TG settes grunnet nevnte forhold og alder.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bodd i boligen siden 2017. I skjemaet ble det bl.a. opplyst skader ved underetasjen. På spørsmål om kjennskap til utettheter svarte selger "ja", og oppga følgende:

det har vært noe skade på utgangspartiet som vi hadde ordnet med å sette den sterkere inntil. Grunnen til det var snørass fra taket som skapet stort tyngde på utgangspartiet. det ble ordnet med å legge til ekstra forsterkninger rundt de svake punktene.

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på tak/fasade, mv.:

ikke kjent med det. Kun det vi hadde gjort på egen hånd. Arbeidet som ble gjort var å forstere feste på utgangspartiet til huset.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 1 700 000 ved kjøpekontrakt datert 24.11.20, og overtatt av kjøper den 1.12.20.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over skader knyttet til bærebjelker, isolasjon og vegger, herunder råteskader. Senere ble det anført mangel ved inngangspartiet som en følge av tidligere utglidning, og skade ved inngangspartiet etter tung snølast.

Kjøper engasjerte takstmann som fremla bilde av utglidningen av inngangspartiet fra selgers eiertid. Fra fremlagte rapporter hitsettes:

Setningskader i overgang mellom utbygget inngangsparti og sammenkobling med vegg. Vann ledes fra hovedtak via inngangsparti og inn i vegg ved overgang/ sammenkobling. Lekkasje har oppstått som følge av reparasjonsarbeider etter setningskader, da alle overganger ikke har vært tilfredstillende sikret. Ny eier oppdaget fukt/ råteskader i forbindelse med oppstart av planlagt oppgradering av bad etter overtagelse.

Sum pris kr 368 750.

Fra selskapets tilbakemeldinger i saken hitsettes:

Det bemerkes for øvrig at selger ikke har foretatt utbedringer av inngangspartiet annet enn å støtte opp inngangspartiet bedre i underkant som følge av nedpress på grunn av store snømengder. Det er ikke gjort arbeider med sammenføyning mot hovedhuset i selgers eiertid. Uavhengig av dette bestrides det at selger var kjent med de reklamerte forholdene utover råteskader i bjelkelag i kjeller som de opplyste om, (..).

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til at skadene ved inngangspartiet knyttet til lekkasjer og setningsskaden i seg selv var upåregnelige, og at det samlede avviket rent kvantitativt var tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel. Det måtte også vektlegges at selger var klar over skadene ved inngangspartiet. Kjøper anførte også at opplysningene om at inngangspartiet var "ordnet" var objektivt uriktige, jf. avhl. § 3-8. Kjøper bemerket at tilstandsrapporten var over 6 måneder gammel ved salget, noe som også talte for at det var gitt uriktige opplysninger, ettersom boligens tilstand kunne ha forverret seg frem til salgstidspunktet.

Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnadene på kr 368 750, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at forholdene var tilstrekkelig opplyst om, og at det uansett ikke var påvist et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-1, 3-10 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet mente at kjøper hadde overtatt risikoen for feil og svakheter ved inngangspartiet, og kom derfor til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet kunne heller ikke se at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. hhv. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet skader ved inngangspartiet til en bolig oppført i 1959.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet om hvilke utbedringsarbeider som var gjort ved inngangspartiet, og at dette var gjort ved egeninnsats. Selger skrev at skadene *"som vi hadde ordnet med å sette den sterkere inntil"* og at skadene *"ble ordnet med å legge ekstra forsterkninger rundt de svake punktene"*, men nemnda kan ikke se at det med dette er gitt uriktige opplysninger når det viser seg at utbedringsarbeidene ikke var tilstrekkelige. Opplysningene må snarere forstås som en redegjørelse for hvilke utbedringstiltak som ble foretatt. Nemnda kan etter dette ikke se at det er sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, og det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, viser nemnda til sekretariatets vurdering:

I denne saken har vi funnet det mindre aktuelt å vektlegge avvikets kvantitative størrelse. Avgjørende er hvor forventbart et skadeforløp som nå er avdekket var på salgstidspunktet, jf. FinKN 2017-299.

I denne saken ble kjøper etter vårt syn presentert en rekke risikoopplysninger ved kjøpet som gjorde at det måtte tas høyde for et betydelig utbedringsbehov på kort sikt. Det vises til tilstandsrapportens beskrivelse av ulike bygningsdelene, samt opplysninger som at bygningsmassen i sin helhet bærer preg av mangelfullt vedlikehold og må anses som et renoveringsobjekt. Slike beskrivelser påvirker kjøpers berettigede forventninger til boligens standard, og etter vårt oppfatning måtte til dels omfattende arbeider påregnes allerede ved salgstidspunktet. Grunnet bygningsdelenes usikre tilstand måtte også skjulte skader anses fullt ut påregnelig.

Endelig nevnes at selger ga opplysninger om tidligere skade ved inngangspartiet og hvilke tiltak som var gjort. Kjøper hadde dermed all anledning til å undersøke forholdene nærmere, uten at dette ble gjort. Etter vår oppfatning hadde kjøper en særlig oppfordring til dette siden det ikke ble opplyst om at arbeidene ble utført av et faglært firma, men av selger selv som egeninnsats. Som kjent innebærer egeninnsats nettopp at arbeidene er utført av personer uten tilstrekkelig kompetanse, og risikoen for feil og svakheter er dermed stor. Vi finner det dermed ikke særlig tvilsomt at kjøper i et slikt tilfelle overtar risikoen for skjulte skader og svakheter ved inngangspartiet, og dermed vil ikke bestemmelsens kvalitative side være oppfylt. Se til sml. Rt. 2002 s. 1425, FinKN 2020-643, FinKN 2017-589, FinKN 2016-470, FinKN 2016-447.

Som kjent er avhl. § 3-9 andre pkt. forbeholdt de utvilsomme avvik fra forventbar stand, og dette er ikke tilfellet i denne saken.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Foranlediget av kjøpers anførsler i klagen, bemerker nemnda at selv om det er uheldig at tilstandsrapporten var omkring åtte måneder da kjøpekontrakten ble signert, kan ikke nemnda se at dette kan få avgjørende betydning for spørsmålet om boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda er følgelig 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 Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).