

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-479

27.5.2022

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

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

Eldre enebolig – feil ved nyere bygningsdeler og arbeider utført i 2014 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En enebolig i Bergen oppført i 1890 ble solgt "som den er" for kr 8,2 mill., og overtatt av kjøper den 28.8.19. I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter eller fuktproblematikk, og det ble opplyst at et navngitt firma hadde utført "nye takarker og tilhørende beslagsarbeider 2014". Etter overtakelsen avdekket kjøper lekkasje fra tre av takarkene, fukt- og råteskader under et vindu, samt fukt-/mugg-/råteskader i veggene i inngangspartiet. Det ble innhentet pristilbud og rapporter fra fagkyndige, som var uenige om hvorvidt feiloppbygging av veggene i inngangspartiet var årsaken til fuktskadene. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til selgers forklaring, samt til at det var en eldre bolig som ble solgt. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 404 503, samt forsinkelsesrenter 30 dager etter påkrav 9.11.20.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasjer fra takarker, fukt og råteskader under vindu, samt fukt-, mugg- og råteskader i vegger ved inngangsparti, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Bergen, oppført i 1890.

I forkant av salget ble det holdt visning. Kjøper har forklart at boligens vinduer var åpne under visningen, og at det var plassert flere duftpinner nær inngangen til hovedetasjen.

Salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema ble lagt frem for kjøper.

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

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

Oppgraderinger:

- Overflater i utleiedel ble oppusset i 2002.
- Det er felt av glassbyggerstein i to innervegger i 2-etg. Fra 2011.
- 2. etasje ble totalt pusset opp i 2011 med nye overflater, ny planløsning og nytt kjøkken.
- Nye gulvfliser i entre/trapperom i 2012.
- En del overflater i 3-etg ble oppusset i 2014.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Utvendig:

- Ytterkledning på fasade mot sør ble skiftet i 2012
- Ytterkledning i innhuk ble skiftet i 1-etg. i 2012 (østside)
- Tillaget bedre lufting bak kledning v/større utskiftning i 2012.
- Fasadene jevnlig vedlikeholdt/malt.
- Flere yttervegger er isolert med 5 cm. isolasjon på innside og pustende duk i forbindelse med oppussing.
- Piperehabilitering og innstallasjon av peis ble gjort av (...) AS i 2011
- Peisovn og brannvegg i utleiedel er utført av (...) AS i 2015
- Gulvet på altan og terrasse er Møre Royal terrassebord.

I tilstandsrapporten ble det i konklusjonen opplyst at boligen var oppført i ca. 1890, og at det var gjennomført en større renovering på 1970-tallet. Boligen var registrert som en tomannsbolig i eiendomsregisteret. Det ble påpekt eldre bygningsdeler som taktekking/takstein, noen eldre vinduer og noe eldre kledning, som måtte påregnes utskiftet etter hvert. Taktekking og takkonstruksjon ble gitt tilstandsgrad (TG) 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2010. Selger oppga å ikke ha kjennskap til fuktproblematikk eller utettheter i underetasje/fasade/tak. Selger opplyste videre at firma J. hadde utført "*Nye takarker og tilhørende beslagsarbeider 2014*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,2 mill., og overtatt av kjøper den 28.8.19.

Etter overtakelsen avdekket kjøper bl.a. lekkasje fra 3 takarker mot vest, fukt og råteskader under et vindu i 3. etasje, og fukt-/mugg- og råteskader i vegger ved inngangspartiet. Lekkasje fra takarkene og skadene under vinduet ble avdekket i forbindelse med planlagt oppussing av boligens 3. etasje, mens skadene ved inngangspartiet ble avdekket grunnet mugglukst. Kjøper har forklart at lekkasjene fra takarkene og skadene under vinduet skyldes ufagmessige arbeider utført i 2014. Ifølge kjøper ble også veggene i inngangspartiet oppført i nyere tid, men selger har avvist dette:

Det påstås at "rommenes innvendige overflater (må) ha blitt kledd i ny panel og veggisolasjon blitt oppgradert". Dette er direkte feil. Rommenes innvendige flater er ikke kledd i ny panel i vårt eie og veggisolasjon er ikke blitt oppgradert, og følgelig er ikke opplysninger holdt tilbake.

Forholdene ble nærmere dokumentert gjennom rapporter og pristilbud utarbeidet av arkitektfirma N., takstmann S. og firmaene T.B. AS og F.T. AS. Selskapets interne takstmann R. har også utarbeidet et teknisk notat. Kjøper har forklart at nødvendige utbedringskostnader foreløpig var anslått til kr 384 375 inkl. mva. Selskapet har ikke fremsatt innvendinger mot tiltak og utbedringskostnader skissert av takstmann S., men har under henvisning til takstmann R.s notat bestridt at feiloppbygging av veggene ved inngangspartiet var årsaken til skadene i dette området. Firmaene T.B. AS og F.T. AS var ikke enige i dette, og mente at skadene skyldtes konstruksjonsfeil ved veggene. Fakturaer fra takstmann S. på totalt kr 20 128 ble fremlagt.

Selger har bestridt kjennskap til de påreklamerte forholdene.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at skadene var forårsaket av arbeider utført av faglærte få år før salget, og ikke slitasje eller elde. Når relevante kostnader utgjorde 4,69 % av kjøpesummen, foreligger det samlet sett en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 384 375 og for takstutgifter på kr 20 128, totalt kr 404 503. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav sendt 9.11.20, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Det ble vist til selgers forklaring, samt til at det var en eldre bolig som ble solgt, slik at utbedringsarbeider måtte påregnes. Utbedringskostnadene var ikke tilstrekkelig store til å utgjøre et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet fant ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente til forholdene, jf. avhl. § 3-7, men kom til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet la til grunn at samlede kostnader, inkludert takstutgifter, utgjorde ca. 4,9 % av kjøpesummen, og viste til at kostnadene var knyttet til nyere bygningsdeler.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra takarker, fukt- og råteskader under vindu, samt mugg- og råteskader i vegger ved inngangspartiet til en enebolig oppført i 1890.

Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at det var gitt ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

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

Nemnda er enig med sekretariatet i at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt i denne saken, selv om kostnadene ligger i det nedre sjiktet. Utbedringskostnadene utgjør 4,69 % av kjøpesummen, og når rimelige og nødvendige takseringskostnader medtas utgjør kostnadene 4,9 % av kjøpesummen. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å holde kostnadene til ny isolasjon utenfor utbedringskostnadene. Videre finner nemnda at utbedringskostnadene som er skissert av firma F.T. og firma T.B. AS relatert til inngangspartiet må legges til grunn ved vurderingen. Disse anses å utgjøre faktiske utbedringskostnader, i motsetning til kun et prisestimat som er fremlagt av takstmann S.

Det siteres videre fra sekretariatets vurdering:

I den kvalitative vurderingen er det sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått, jf. nemndspraksis. I denne saken er det tale om en eldre bolig fra 1890, men skadene knytter seg dels til nyere bygningsdeler. Når feil knytter seg til nyere bygningsdeler kan det være grunn til å akseptere at utbedringskostnader som er noe under det veiledende nivå som er angitt i Rt. 2010 s. 103, er tilstrekkelige, jf. FinKN 2016-149. Vi oppfatter at lekkasjene fra takarkene og fuktskadene under vinduene skyldes feil ved arbeider utført av fagkyndige i 2014, og at det ikke ble gjort arbeider i forbindelse med veggene i inngangspartiet i selgers eiertid.

Som selskapet har påpekt, utgjør kostnadene knyttet til inngangspartiet litt under halvparten av de totale utbedringskostnadene. Takstmann S. har påpekt at det kan være flere mulige årsaker til fuktproblematikken, herunder gamle lekkasjer fra utsiden, kondens grunnet luftlekkasjer og/eller fuktopptrekk fra grunnen. Slik vi forstår firma T.B. AS og firma F.T. var veggene feilkonstruert, noe R. på sin side har bestridt. R.s oppfatning er at årsaken til fuktigheten i veggen er sammensatt. R. har ikke befart boligen selv. Sekretariatet vil påpeke at vi i likhet med nemnda ikke har byggt teknisk kompetanse, og at det på bakgrunn av middelbar bevisførsel er vanskelig for oss å vurdere hva den eksakte årsaken er, herunder om det er samvirkende skadeårsaker. Vi mener uansett at det på bakgrunn av opplysningene i salgsdokumentene ikke var påregnelig at det skulle avdekkes så vidt fremskredne fuktskader som det som er avdekket i inngangspartiet.

Når det gjelder lekkasjene fra takarkene og under vinduet så var disse klart nok upåregnelige. Lekkasjene skyldes ufagmessigheter ved arbeider opplyst utført så sent som i 2014 av navngitte firmaer, og det ble ikke gitt risikopplysninger i forbindelse med disse bygningsdelene, som fikk TG 1. Vi viser til FinKN 2021-40, FinKN 2014-004 og FinKN 2014-289, som gjaldt nyere tak på eldre boliger.

Samlet sett har derfor sekretariatet kommet til at det foreligger et slikt utvilsomt misforhold mellom boligens forventbare og faktiske stand som bestemmelsen i avhl. § 3-9 andre pkt. er ment å beskytte mot.

Nemnda er enig i dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Ved vurderingen har nemnda særlig lagt vekt på at det ved salget var opplyst at takarkene og vinduene ble utbedret av fagkyndige i 2014, og lekkasjene på disse punktene var klart upåregnelige. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at det ut fra opplysningene ved salget ikke var påregnelig at det skulle avdekkes så vidt omfattende fuktskader i inngangspartiet som det viste seg å være.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har krevd kr 384 375 i prisavslag.

Ved utmålingen av prisavslaget, tar nemnda utgangspunkt i at kostnadene knyttet til utbedring av takarkene og vinduet utgjør kr 215 125. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å gjøre fradrag for standardheving eller forlenget levetid hva gjelder disse utbedringskostnadene. Når det gjelder kostnadene knyttet til utbedring av fuktskadene ved inngangspartiet, så må det gjøres et fradrag for økt standard og forlenget levetid ut fra de opplysningene som var gitt ved salget. Nemnda har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til totalt kr 315 000.

Kjøper krevde opprinnelig også dekket utgifter til fagkyndige med kr 20 128, men nemnda forstår det slik at dette kravet ikke er opprettholdt for nemnda. Nemnda viser for ordens skyld til at utgiftene til fagkyndige er dekningsmessige under kjøpers boligkjøperforsikring. Det foreligger da ikke noe tap på kjøpers hånd hva gjelder disse utgiftene, slik at kjøpers krav uansett ikke kan tas til følge på dette punktet.

Forsinkelsesrenter er krevd, og tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).