

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-480

27.5.2022

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

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

Brennbart materiale mot thermomur – takstansvar? – avhl. § 3-7.

En fritidsbolig i Øyer kommune oppført i 2014 ble solgt "som den er" for kr 5,9 mill., og overtatt av kjøper 26.9.20. I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst om *"Vegger i underetasjen mot terreng i betong som for det meste er påforede på innvendig side med trebindingsverk"*, og at *"Kontrollmulighetene er noe begrenset da vegger i stor grad er nedfylt utvendig og kledd innvendig"*. Det fremgikk videre at påforede trekonstruksjoner var å anse som risikokonstruksjon med tanke på fukt. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var lagt brennbare trefiberplater direkte mot thermomur. Kjøper anførte bl.a. at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at thermomuren ikke var tilgjengelig eller synlig ved takstmannens befaring. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 112 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av brennbart materiale mot thermomur, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig i Øyer kommune oppført i 2014.

I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. I salgsprospektet ble boligen beskrevet som pen og innholdsrik. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Direkte fundamentering (TG 1)

Beskrivelse: Bygningen antas å være fundamentert med støpt plate på mark i underetasjen. Vegger i underetasjen mot betong som for det meste er påforet på innvendig side med trebindingsverk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen spesielle avvik registrert. Kontrollmulighetene er noe begrenset da vegger i stor grad er nedfylt utvendig og kledd innvendig.

Påforede trekonstruksjoner på vegger under terreng er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt og råteskader. Ingen tegn til problemer her, men det gjøres oppmerksom på risikoen.

Overflater på innvendige vegger – Underetasje (TG 1)

Beskrivelse: Malte panelplater

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2014.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.8.20, og overtatt av kjøper den 26.9.20.

I forbindelse med reklamasjon over et annet forhold, var takstmann O. på befaring i boligen i mars 2021. Takstmann O. oppdaget i den forbindelse at det var lagt brennbare plater direkte mot thermomur. Fra befaringsnotat datert 24.3.21 hitsettes:

I veggen på badet er det installert en luke hvor man får tilkomst til vertikal avløpsstamme med stakeluke. Under stakeluken ser man at avløpsrør fra vaskerommet er tilkoblet avløpssystemet. I luken ser man at grunnmuren består av thermomur. Dette er i praksis isoporkasser hvor kjernen er fylt med armert betong.

(...)

Bildet er tatt mot hjørnet hvor avløpsrørene er lagt i veggen. På veggen under platene ser man at det er påført maling utenpå isopor/thermomuren. Utenpå er disse er det lektet ut og påmontert brennbare trefiberplater. Dette er i strid med byggeskikk og gjeldende anbefalinger, da thermomuren består av isopor, som er lett brennbart. Disse skal tildekkes med ubrennbare materialer. Dette kan være pussesjikt, fliser eller lign. Forholdet må utbedres uavhengig av rommets funksjon og betegnelse.

Vurdering.

(...)

Hvis rommet skal vurderes som et teknisk rom, må følgende tiltak gjøres:

- På to vegger hvor det er thermomur fjernes kledningen.
- El-punkter og røropplegg de/remonteres.
- Veggene påmonteres ett lag gips før mdf-plater monteres.
- Det etableres automatisk vannstopperventil på vanninntaket i rørskapet med gulvføler i teknisk rom.

Ovennevnte tiltak har en estimert utbedringskostnad på **kr. 50 000.- eks. mva.**

Vegger bod.

I etterkant av undertegnades befaring har eier undersøkt oppbygging av veggen på rommet som ligger bortenfor badet/badstuen. Dette er betegnet som en bod, (...).

I følge eier er det montert mdf-plater utenpå thermomuren. Det er ikke montert brannhemmende materiale utenpå "isoporkassen" Veggene har da samme oppbygging som veggene på teknisk rom/vaskerom. Det vil si at det må etableres et brannhemmende sjikt utenpå thermomuren/isoporelementet. Dette omfatter to av veggene som da må utbedres. Dette utgjør omtrentlig 7 meter vegg. I prinsippet vil dette si at det må gjøres samme tiltak som på teknisk rom/vaskerom. Dette medfører at rommet må ryddes for møbler/inventar, og veggplatene rives og fjernes før man bygger opp veggene riktig – med ubrennbar kledning utenpå thermomur-elementet.

(...) estimert utbedringskostnad på **kr. 40 000.- eks. mva.**

Ifølge selskapet har selger opplyst til dem at hun ikke var kjent med forholdene, og at det var hennes avdøde mann som tok seg av alt det praktiske knyttet til erverv og byggeprosessen med hytta. Selskapet har også opplyst at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten hadde forklart at det var mye lagret i rommene ved hans befaring.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av at selgers takstmann ikke opplyste om brennbare plater mot thermomur. Avviket ble avdekket av takstmann O. under hans befaring, uten at dette var en del av hans mandat for befaringen. Avviket krevde ingen form for inngrep for å avdekke og var lett synlig. Det var ikke nødvendig å åpne, fjerne eller flytte noe for å se dette.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene og utgifter til sakkyndig på totalt kr 112 500. Det ble også krevd forsinkelsesrente fra 26.5.21.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det var nødvendig å åpne luke til røropplegget bak toalettet på badet for å avdekke at boligen hadde thermomur. Det lå utenfor takstmannens mandat å vurdere boligens røropplegg, og det var i tilstandsrapporten opplyst at røropplegget ikke var vurdert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at forholdet ikke var noe selgers takstmann kjente eller "*måtte kjenne til*", jf. avhl. § 3-7, og bemerket bl.a. at det var uklart hvor synlig forholdet var.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har for nemnda anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet at det er benyttet uegnede/brennbart materiale på thermomur, noe verken selger eller takstmannen opplyste ved salget.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det fremgår av befaringsnotat fra (takstmann O.) at man via en luke på veggen på badet, med tilkomst til vertikal avløpsstamme med stakeluke, ser at grunnmuren består av thermomur, samt at det både på vaskerommet og på vegger i bod er lagt brennbare trefiberplater utenpå thermomuren i strid med gjeldende anbefalinger, da thermomur består av isopor, som er lett brennbart.

Kjøper har gjort gjeldende at det var grovt uaktsomt av takstmannen å ikke kommentere brannfaren som de brennbare platene mot thermomuren utgjorde.

Det var i tilstandsrapporten kommentert at vegger i underetasjen mot terreng i betong for det meste var påforet på innvendig side med trebindingsverk, at ingen spesielle avvik var registrert og at kontrollmulighetene var noe begrenset da vegger i stor grad var nedfylt utvendig og kledd innvendig. Det var videre bemerket at påforede trekonstruksjoner på vegger under terreng var å anse som en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt og råteskader, men at det ikke var tegn til problemer her.

Selv om vi er enige i at takstmannen skal opplyse om brannfarlige forhold, er det slik saken er opplyst for sekretariatet likevel vanskelig for oss å vurdere hvordan forholdene var på vaskerommet og i boden ved takstmannens befaringsnotat, og hvor synlig det var for ham at det var tale om thermomur som ikke måtte tildekkes av trefiberplater. Det vises til bl.a. til at muren var malt. Til dette kommer tilstandsrapportens opplysning om at takstmannen ikke hadde undersøkt VVS, og selskapets opplysning om at takstmannen hadde opplyst at det lå utenfor hans mandat å vurdere boligens røropplegg. Det er derfor heller ingen holdepunkter for at takstmannen skulle ha undersøkt luken i veggen på badet, med tilkomst til avløpsstamme, og dermed avdekket thermomur.

Slik saken er opplyst har sekretariatet ikke funnet holdepunkter for at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å kommentere at det var montert brannfarlig materiale over thermomur.

Sekretariatet har etter dette kommet til at forholdet ikke utgjør mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt. Det er riktignok noe krevende ut fra sakens dokumenter å ta stilling til hvordan forholdene fremsto under takstmannens visuelle befaringsnotat, men nemnda kan ikke se at det kan legges til grunn at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved at de omtalte forhold ikke ble avdekket. Det vises i denne forbindelse til at veggene var malt, samt at det er uklart hvordan rommet var innredet under befaringsnotaten, jf. også selskapets opplysning om at takstmannen har forklart at det "*sto mye lagret under befaringsnotaten*". Det kan videre ikke anses grovt uaktsomt av takstmannen at han ikke undersøkte luken i veggen på badet, jf. at tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er det laveste nivået, samt opplysningene i rapporten om at røropplegget ikke er vurdert.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forhold. Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).