

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-657

26.7.2022

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

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

Borebiller – svikt i etasjeskillet/skader på bærende konstruksjon – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Aukra kommune oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 1,6 mill., og overtatt av kjøper den 9.10.20. Det ble opplyst ved salget bl.a. om tilbygg antatt fra 1970-tallet, og blåseisolasjon fra 80-tallet. Etasjeskiller ble gitt TG 2, og takstmann bemerket knirk på loft og at *"Bjelkelaget virker litt mykt på loft"*. Etter overtakelsen oppdaget kjøper borebiller i kjelleren. Kjøper engasjerte fagkyndige som dokumenterte at etasjeskillet var betydelig skadet da borebiller hadde *"spist opp hele tverrsnittet på bjelker med påfølgende svekkelser"* og at dette var *"gjennomgående for stort sett alle bjelker i etasjeskiller"*. Kjøper anførte at selger måtte ha blitt kjent med forholdet i forbindelse med etterisolering av etasjeskillet, og at skadene var så store at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at opplysninger ved salget om oppgraderingsbehov tilsa at det ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 242 622, i tillegg til takseringskostnader på kr 40 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av borebiller og avvik ved tilbygg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Aukra kommune oppført i 1958. I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, eierskifterapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Bebyggelsen består av en enebolig over 3 plan fra 1958. Bærende konstruksjon som antas er av støpte søiler, støpt grunnmur og hovedkonstruksjon av tradisjonelt bindingsverk isolert, med utvendig liggende kledning og behandlede overflater.

Enebolig oppført i 1958. Diverse oppgraderinger/endringer:

Tilbygg vedrørende inngang antas bygd på 1970-tallet. Blåseisolasjon i yttervegger antas utført medio 1980-tallet. Utvidelse med nytt bad antas bygd på 1990-tallet. Ny bordkledning vegg sør/vest ca 10-12 år. Toalettrom loftsetasje antas fra 1990-tallet.

Sammendrag fra takstmann:

Eneboligen er oppført i henhold til referansenivå fra plan og bygningsloven av 1949 med påfølgende teknisk forskrift og dennes veiledninger.

Generelt fremstår boligen med enkel god standard, planløsning og intervall for vedlikehold referansenivå tatt i betraktning, men noe oppgradering og vedlikehold av overflater, og tilknyttet utstyr vil likevel være påregnelig. I kjeller er det tydelig at drenering ikke fungerer, her må man også påregne seg ytterlig kontroll

og oppgraderinger. Både grunnmur og gulv i kjeller har delvis høyt fuktinnhold, en god del kalkutslag på innside grunnmur og gulv på grunn tyder på dårlig drenering, og kapillær opp-sug av fukt fra grunnen. En god del av lettveggene og utforet grunnmur i kjeller må nok påregnes oppgradering.

Over grunnmur så antas det at ytterveggene i boligen er isolerte (blåseisolasjon), i de bygningsdelene som er tilbygg/rehabilitert så må man anta at det er isolert tradisjonelt. Kaldt luftet loft er bare delvis isolert i undergurt.

Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring. Dette er noe som er helt vanlig fra den gang dette våtrommet ble bygd, som for øvrig har en god kvalitet når det gjelder utførelse og byggeskikk i henhold til alder. Se forøvrig under de respektive posteringene i takstrapporten.

Eldre bygningsmasse vil ha behov for jevnlig vedlikehold og ut ifra det må man beregne noe vedlikehold og fremtidig oppgraderinger. Noen bygningsdeler vil kunne ha en kortere levetidsintervall enn forventet om ikke bygningsmassen jevnlig har vedlikehold og oppgraderinger. En brukt bygningsmasse vil klart ha oftere svakheter/mangler enn en ny bolig og ha tekniske løsninger som i dag ikke vil være tilfredsstillende. Dette forholdet vil selvfølgelig øke alderen på bygningsmassen.

(...)

Grunnmur TG:1

Her vurderes: Vannrette/loddrette avvik, setninger, riss og avskalling dersom det er tilgjengelighet.

Grunnmur i betong, antas med sparestein pusset og malt.

Merknader: En del riss og sprekker, men ingen synlige setninger.

Drenering TG:3

Drenering av ukjent alder fra byggeår.

Merknader: Det er mye fukt i grunnmur og i gulv på grunn, spesielt på syd/vest side av kjeller er mest utsatt. Men tendenser for kalkutslag ellers i kjeller også.

Etasjeskillere og innvendige trapper TG:2

Tre bjelkelag med under gulv av gulvbord, lekter for himling. En antar at bjelkeslagkonstruksjonen, kvalitet og dimensjonering er utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter ved oppføringstidspunktet. Trapp opp til loft er av heltre vanger/rekkverk som er malt, i trinnene så ligger det teppe. Trapp til kjeller er av tre, med rekkverk av tre, det ligger belegg i trinnene.

Merknader: Bjelkelaget virker litt mykt på loft, her knirker også gulvet ganske mye. Akkurat årsaken til dette må undersøkes nærmere. Trapp ned i kjeller er bratt og trang, men ut fra den standarden som var ved oppføringstidspunktet var dette normalt.

Rom under terreng TG:2

Her vurderes: Fuktskjolder, riss, sprekker, heksetot, svertesopp og lignende vurderes ut ifra materialvalg. 2 bodere og trapperom har granpanel ubehandlet på vegger og himling. Vinylbelegg på gulv. I bod/potetkjeller/kott og kjellerrom er det ubehandlet pusset plate på mur/betongvegg.

Merknader: En god del fukt skade og skjolder på overflate ved overgang gulv vegg, mest på bod med vindu. Kalk/fukt utslag i gulv/vegg spesielt mye på kott med stoppekran.

Boder/kott/trapperom og kjellerrom – konstruksjon TG:2

Her vurderes: Heksetot, svertesopp zoologiske eller biologiske skadegjørere og lignende vurderes. Det gjøres fysiske inngrep ved mistanke om avvik i konstruksjonen. Grunnmurkonstruksjonen er i all hovedsak pusset innside og utside pusset og malt. Bindingsverk vegger og utlektet grunnmur som er panel kledd.

Merknader: Kalk og fukt utslag på innside pusset plate grunnmur. Antas fukt oppsug av fukt i konstruksjonen.

Fuktmåling er tatt med fuktindikator og elektroder.

Merknader: Høye fukt verdier nede ved gulv på de stedene som ble målt. Fukt er også godt synlig ved overgang gulv/vegg flere steder.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bodd i boligen siden byggeåret 1958. Selger opplyste bl.a. om fukt ved yttervegger i kjeller, og at det måtte dreneres på nytt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 600 000 ved kjøpekontrakt datert 29.9.20, og overtatt av kjøper den 9.10.20.

I forbindelse med arbeider i kjelleren fremmet kjøper reklamasjon overfor selskapet den 22.9.21 og 19.10.21.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann S. som dokumenterte store fuktskader i kjelleren og svikt ved drenering, samt kalkulerte utbedringskostnader på kr 179 750 inkl. mva.

Kjøper engasjerte også takstmann E., som bl.a. skrev følgende i sin rapport av 22.11.21:

Borebille angrep i bærekonstruksjon/etasjeskille:

Vår vurdering er at gulv bjelker i boligens 1. etasje har vesentlig svekket bæreevne etter omfattende angrep av strippet borebille at tiltak er nødvendig for å opprettholde konstruksjonens bæreevne. Det synes som at etasjeskille har vært noe etterisolert senere år med Rockwool og hvor tidligere da burde ha sett de forekomster av stripet borebille som nå er avdekket. Spesielt siden omfanget av dette er så omfattende.

Ved normal gange i 1. etasje registreres det at gulv, spesielt i stue, beveger seg mer enn normalt og utover det som er påregnelig selv ved bjelkers spennvidde på en bolig fra 1958. Det synes klart at svekkelser fra strippet borebille er en medvirkende årsak til dette. Flere steder er det registrert at strippet borebille har spist opp hele tverrsnittet på bjelker med påfølgende svekkelser. Normalt er angrep av stripet borebille sporadisk, men i dette tilfellet er det gjennomgående i stort sett alle bjelker i etasjeskille og som har medført betydelig skader og svekkelser av gulv konstruksjon.

Vår vurdering som tiltak/reparasjon er å avstemple eksisterende gulvkonstruksjon, skjære bort deler av gulv bjelker som er vesentlig svekket av angrep og behandle øvrige overflater med egnet middel/parafin. Ny bjelker monteres langs med eksisterende bjelker på samme oppleggs punkt, forankres i svill og sammen med eksisterende bjelker for styrken sin del. Samlet vil denne løsningen også tilfredsstille krav til spennvidde og en del av svikt i gulv i 1. etasje. Men de er viktig å sørge for at alle materialer berørt av stripet borebille blir tilstrekkelig behandlet.

Borebille angrep i bærekonstruksjon/etasjeskille. Kr. 163 645,- (eks. mva.)

Manglende utførelse mot grunn under tilbygget del:

Vår vurdering av tilbygget del fra 70 tallet er at det mangler generelt fuktsikring mot grunn, isolasjon i store deler av bjelkelag mot grunn og mangler tilstrekkelig stubb loft. Stort sett er gulv konstruksjon åpen og da kan en forstå at gulvene i tilbygg virket mye kaldere enn ellers i etasjen. Konstruksjon mot grunn har en dårlig håndverksmessig utførelse generelt. Bjelkelag er også utført med resirkulert konstruksjonsvirke, delvis med råte skader. Det har også vært maur angrep under tilbygg som en pr. dato ikke greier å kartlegge konsekvens av før gulv åpnes opp.

Manglende utførelse mot grunn under tilbygg Kr. 30 453,- (eks. mva.)

Ifølge selskapet var selger ukjent med de anførte forholdene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha blitt kjent med skadene i etasjeskillet ved etterisolering, samt at boligen hadde en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 242 622, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til takstutgifter på kr 40 000.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 pkt. Selskapet viste i hovedsak til at selger ikke kjente til forholdet, og til at det ble gitt risikoopplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble i vesentlighetsvurderingen særlig vektlagt at borebilleangrepet hadde skadet boligens bærende konstruksjoner, og at svekket bæreevne hadde en sikkerhetsmessig betydning som ikke var påregnelig ved kjøpet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet borebiller og svikt i etasjeskillet/skader på bærende konstruksjon i en enebolig oppført i 1958.

Sekretariatet kom til at det ikke er konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene, og at det følgelig ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Spørsmålet er således om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er ikke omtvistet at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, og nemnda legger dette til grunn.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Vedrørende bestemmelsens kvalitative side vil kjernen i vurderingen knytte seg til hvor upåregnelige de skadene som nå påberopes som mangler fremsto på salgstidspunktet. Dette basert på kvalitative forhold som byggeår, risikoopplysninger kommunisert til kjøper, og alminnelige vedlikeholdsbetraktninger. Se eksempelvis FinKN 2017-299, m.fl.

Når det gjelder kjelleren som sådan fremstår partene forholdsvis enige om at til dels omfattende arbeider fremsto påregnelige. Dette som en følge av opplysninger om bl.a. svikt i drenering og målte fuktutslag i kjeller. En fullstendig utskiftning av dreneringen og utbedring av fuktskader i gulv og vegger ligger dermed godt innenfor det kjøper måtte ta høyde for ved salget.

Vi mener imidlertid saken stiller seg annerledes når det gjelder skjulte skader i etasjeskillet mellom kjeller og stue. Etter hva vi forstår er ikke dette en konsekvens av de opplyste forholdene, og ut over takstmannens tilstandsvurdering av bjelkelaget på loft, var det ingen konkrete opplysninger som ga et varsel om skjulte skader i etasjeskillet i hovedetasjen. Situasjonen er nå at det er skjulte skader i bjelkelaget som en følge av at stripet borebille har spist på bærekonstruksjonen som har medført svekket bæreevne. Slik vi ser det er bærekonstruksjonen ment å ha lang levetid, og en utskiftning var ikke noe kjøper kunne ta høyde for ved salget. Det må også vektlegges at skaden er av sikkerhetsmessig betydning, med dertil stort skadepotensial ved faktisk svikt. Det vises til utdrag fra skaderapporten:

"Flere steder er det registrert at strippet borebille har spist opp hele tverrsnittet på bjelker med påfølgende svekkelser. Normalt er angrep av stripet borebille sporadisk, men i dette tilfellet er det gjennomgående i stort sett alle bjelker i etasjeskille og som har medført betydelig skader og svekkelser av gulv konstruksjon."

Dersom skadedyrsangrepet ikke saneres og bærebjolkene sikres, er det nærliggende å anta at forholdet har et forverringspotensial. Dette må tillegges stor betydning i vesentlighetsvurderingen. Se til sml. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 58. Tilsvarende er vektlagt i praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte.

(...)

Etter en konkret helhetsvurdering har vi kommet til at avviket fra det forventbare er utvilsomt, og at det dermed foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Det fremgår for øvrig av sekretariatets drøftelse at det har vært noe i tvil. Nemnda har funnet vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum noe krevende, men har under tvil kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Nemnda kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i selskapets klage til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Til tross for at det var gitt risikoopplysninger ved salget

om fuktproblematikk i kjelleren samt at dreneringen måtte utbedres, kan ikke nemnda se at det var påregnelig med borebilleskader i etasjeskillet av et slikt omfang som her er dokumentert.

Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet kom etter en skjønnsmessig vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000, og nemnda er enig i det. I tillegg tilkjennes som del av prisavslaget utgifter til takstrapporten som dokumenterte borebilleskadene med kr 16 064. Totalt tilkjennes kjøper prisavslag på kr 116 064.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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