

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-670

2.8.2022

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

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

Husbukk i garasje – TG 1 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Grimstad kommune oppført i 1994 ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.8.18. Det ble ved salget opplyst at garasjen ble bygd i 1996 ved "*egeninnsats og hjelp av kamerat (faglært tømrer)*". Garasjen ble i tilstandsrapporten gitt TG 1. Ca. to år etter overtakelsen skulle kjøper innrede og etterisolere garasjen. Det ble i den forbindelse avdekket angrep av husbukk i deler av treverket. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper viste blant annet til at utbedringskostnadene var høye, og at kjøper hadde ingen berettiget forventning om at det ville være behov for utbedring av garasjen etter overtakelsen. Selskapet avslo kjøpers krav og viste til at kjøper måtte avfinne seg med den rimeligste utbedringsmetoden som ga et forsvarlig resultat. Selskapet kunne ikke se at det var nødvendig med en fullstendig rehabilitering av garasjen, og kostnadene var ikke tilstrekkelig store til å oppfylle vesentlighetsvilkåret. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 283 400.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av husbukk i garasje, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Grimstad oppført i 1994.

I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende om garasjen:

Grunnflate 34 m2, byggeår 1996.

Grunnmur:

Mur er i Leca. Gulv er i betong, har litt underhøyde vegg nord.

TG: 1

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde mht. alder. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk.

TG: 1

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

TG: 1

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein og undertak består av bord og papp.

TG: 1

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1994. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp, råte eller skadedyr. Selger opplyste at garasjen var oppført i 1996 ved *"Egeninnsats og hjelp av kamerat (faglært tømrer)"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.8.18, og overtatt av kjøper den 11.10.18.

Kjøper oppdaget i forbindelse med innredning og etterisolering av garasjen angrep av husbukk i deler av treverket.

Det ble innhentet flere skaderapporter for å avklare skadens årsak, omfang og utbedringsmetode.

Ifølge skaderapport fra skadedyrfirma N. datert 27.8.20 ble det avdekket pågående aktivitet av husbukk flere plasser i garasjen, med en estimert skadeutviklingstid på fem-ti år.

Takstmann H. befarte eiendommen den 17.9.20, hvor det ble registrert at en større del av stenderverket i 1. etg. hadde spor etter skadeinsektene. Det kunne ikke utelukkes at det også var husbukk i konstruksjonsvirke i loftsetasjen. Basert på takstmannens observasjoner ble det anbefalt å renskjære bort skadet del av treverket, for deretter å bruke insektmidler beregnet til å styrke treverket og hindre ny egglegging. Ved denne fremgangsmåten ville man etter takstmannens oppfatning kunne spare seg fra å rive noe utvendig. Antatt reparasjonskostnad ble beregnet til kr 58 615 inkl. mva.

Mycoteam ble bedt om å gi en vurdering av aktuelle tiltak mot husbukk-skadene som var påvist. Fra rapport datert 9.3.21 hitsettes:

Vurdering av skadebildet

Etter vårt syn er det totale skadebildet fremdeles uavklart. Det er en klar ulempe når man skal vurdere hvilke tiltak som er aktuelle å gjennomføre og hvilke kostnader dette vil omfatte. (...)

Med tanke på at det er påvist husbukkskader i begge langveggene, tyder dette på at det i denne garasjen er gunstige utviklingsforhold som ikke er direkte avhengige av himmelretninger. Vi forventer derfor at det kan være tilsvarende skader i samtlige trematerialer i veggene og i takkonstruksjonen i garasjen. Skadene er utviklet i løpet av ca. 20 år. Hvis det ikke gjennomføres noen tiltak kan man forvente at det vil skje en tilsvarende videreutvikling i de kommende 20 årene som det har vært frem til nå.

Mycoteams vurdering av aktuelle tiltak

Utbedringstiltak må baseres på fakta som aktuelle skader og en vurdering av disse. Så langt vi kan lese rapportene, mangler det fremdeles viktig avklaring og faglig vurdering av skadene. Vi anser at det er avgjørende å avklare det reelle skadebildet før man tar en avgjørelse om aktuelle tiltak.

Ved fare for ny innsmitting av husbukk, kan man unngå dette ved å enten bruke materialer som ikke er egnet næring for husbukklarver. (...)

Mycoteam inspiserte garasjen og kom med følgende observasjoner i rapport datert 12.5.21:

Det ble observert husbukkskader i de avdekkede veggene, både langveggene og gavlene. Skadene var mest omfattende i forbindelse med stenderne, men det var også husbukkgangrep i annet treverk, slik som toppsvillen over garasjeporten.

(...)

Ved vår befaring kunne vi se at det var et generelt problem med husbukkskader i stenderne i alle fire veggene og at de flere steder var sterkt skadet. Med hensyn til at det dreier seg om en ca. 20 år gammel bygning, er vår vurdering er at dette er klart mer omfattende skader enn hva man skulle kunne forvente utfra de tidligere husbukkundersøkelse (...).

Det er ennå ikke avklart om det er husbukkangrep i taksperrene og tilstøtende materialer fordi de fremdeles var tildekket ved befaringen. Med hensyn til de skadene som var synlige, anser vi det som trolig at det også kan være husbukkangrep i takkonstruksjonen.

På grunn av de lokalt kraftige skadene i stenderne, har svekkelsen en direkte konsekvens for ytterveggenes stabilitet og belastning av overliggende konstruksjoner, inklusive taktekingen som består av takstein. Det er viktig at reparasjonene gjenvinner den opprinnelige styrken i veggene. Dette kan enten skje ved å skifte ut/forsterke eksisterende stender eller å bygge nye vegger. Man må ved utskifting/forsterkning ha god kontroll på de nye materialene slik at de ikke representerer en fremtidig næringskilde for nye larver fra eventuelt gjenværende eller nye husbukkindivider.

Hvis man skal kunne stanse videreutvikling av husbukkskader, må man både sanere pågående angrep og sikre at det ikke skjer noen ny etablering i treverket i garasjen. En overflatebehandling med insektgift kan gi en hemmende effekt på eventuelle larver som spiser at det giftige overflatesjiktet av treverket. Det er imidlertid ikke normalt at larvene spiser av de ytterste millimeterne, så effekten av en slik overflatebehandling er usikker. Det er også usikkert om voksne biller som gnager seg ut av treverket blir påvirket av eventuelle insektgifter siden de ikke nødvendigvis spiser (fordøyer) det tynne sjiktet av overflatetreverk da de forlater materialene. Dessuten har husbukkhunnen et flere cm langt eggleggingsrør som innebærer at hun normalt legger eggene ned i sprekker og gamle utflygningshull. Dette betyr at eggene kan plasseres i giftfritt treverk, under et overflatisk giftsjikt. Dette kan for eksempel gjelde de langsgående sprekke mellom stender og vindspærre. Vår vurdering er dermed at det er en klar usikkerhet i hvor god effekt man kan forvente ved bruk av overflatebehandling med insektgift på konstruksjonene i garasjen.

Basert på behovet for antatt nokså omfattende fysiske tiltak for å fjerne/skifte ut angrepne materialer og usikkerheten ved bruk av insektgift, er det etter vårt syn viktig at man har en helhetlig vurdering av aktuelle tiltak. I tillegg er det viktig at man har en god dokumentasjon på hvilke faglige vurderinger og tiltak som blir gjennomført.

4. Anbefalte tiltak i (adresse)

Det er en pågående aktivitet av husbukklarver. Omfanget av denne aktiviteten er ikke kartlagt i detalj, men det er klart at det er lokalt kraftig svekket treverk. Det er derfor behov for å gjennomføre tilstrekkelige tiltak som sikrer bæringen i konstruksjonene og gir en fremtidig sikring mot nye husbukkangrep. Hvilke faktiske tiltak som bør gjennomføres i forbindelse med garasjen må vurderes utfra praktiske hensyn, tidsbruk, hensiktsmessighet, sikkerhet og økonomi. Det er imidlertid viktig at man har en helthetsvurdering av tiltakene for å sikre et godt resultat. Vi tenker at dette er naturlig oppgave for en takstmann å avklare, men vi bidrar gjerne med faktaopplysninger og vurderinger hvis det er ønskelig.

N. takst ble deretter rekvirert til å gjennomføre en befaring og utarbeide rapport datert 20.7.21:

Konklusjon:

Skadene gjelder i all hovedsak bindingsverket av skurlast (materialer som ikke er justert eller høvlet), som trolig kommer fra et lokalt sagbruk. Det kan være grunn til å tro at husbukken har blitt innsnittet i materialene ved sagbruket, og dermed har vært til stede i hele bygningens levetid.

De fleste stenderne i bindingsverket er berørt, i varierende grad. Samtlige er av skurlast. Vi anslår at ca. 70 – 80 % av stenderne er berørt i ca. 10 – 60 % av tverrsnittet. Langveggene som tar opp laster fra takkonstruksjonen (herunder også etasjeskillet) er mest skadet, og har behov for forsterkning slik at tilstrekkelig styrke (bæreevne) gjenvinnes.

Det er ikke registrert skader i selve takkonstruksjonen (takstoler og taktro). Basert på antakelsen om at husbukk har vært til stede i det meste av bindingsverket i ytterveggene helt siden nyoppføringsstidspunktet, uten at det er registrert smitte til takkonstruksjonen, kan vi ikke se at det skulle være behov for utbedringstiltak eller forebyggende tiltak knyttet til takkonstruksjonen. Kostnader for renhugging, sprøyting og forsterkning av skadet bindingsverket i ytterveggene, estimeres til anslagsvis kr. 31 160,- eks. mva. / kr. 38 950,- inkl. mva.

Rapporten fra N. Takst ble oversendt Mycoteam, som ga følgende tilbakemelding:

Takstmannens forslag vil nok sikre en teknisk styrke i garasjen men det er jo en del praktiske og tekniske utfordringer i hvordan man skal få til å fjerne skadet trevirke fordi en renhugging ikke er så enkel på den

delen av stendere og sviller som ligger ut mot vindsperren. At man får til dette i løpet av en dag tror jeg er underestimert.

Hvis man ikke får til å fjerne alle larver er det fare for at det kan gjenstå noen aktive deler av angrepet. Man kan si at dette til dels vil bli håndtert med bruk av insektgift. Montering av trykkimpregnerte materialer gir en god sikkerhet mot at det skulle kunne skje kritisk svekkelse av bærende konstruksjoner.

Jeg tenker at et viktig poeng for dere er, som jeg også nevnte i telefon, at dere får en garanti fra Anticimex på utført arbeid og at man har en kvalitetssikring av fjerning av angrepet treverk samt montering av nye, bærende materialer slik at dette både er kontrollert og dokumentert.

Kjøper innhentet et pristilbud fra R. Bygg AS på kr 283 400.

Selskapet rekvirerte Anticimex til å gå gjennom samtlige rapporter mht. om valgte utbedringsmetode ble ansett for å være nødvendig for å utbedre forholdene. Anticimex uttalte følgende:

Undertegnede sin vurdering

Det kan i enkelte tilfeller være vanskelig å si 100% sikkert om man snakker om et aktivt eller et dødt angrep, og spesielt kan det være vanskelig skjelne nye og gamle flyge hull fra hverandre siden disse har ligget uten særlige påvirkninger av vær og vind.

- I rapport utarbeidet v/N Takst fremkommer det at kjøper ble oppmerksom på lyder som beskrives som gnagelyder inne i garasjen (en stille kveld med lukket port). Nærmere undersøkelser har vist at gnage-/kneppelydene skyldes angrep av husbukk i deler av treverket i garasjen. Når man legger denne opplysning til grunn, og ser dette i sammenheng med det antall utflygingshull som bilder viser, vil husbukk-angrep fortsatt kunne betegnes som ett aktivt angrep – men vi kan samtidig ikke utelukke at angrepet kan være inne i en "slutt-fase".

(...)

Tiltak

Når det gjelder tiltak vil det alltid kunne være diskusjon om hva man ønsker å oppnå. Har man f.eks. en sterk tro om at tradisjonell overflatebehandling med insekts-gift alene skal løse alle situasjoner knyttet til husbukk, så vil dette kunne ha sin utfordring med henblikk til sprøyte –middel sin inntrengnings-evne i ulike materialer. "Ren-hugging" av de mest angrepne konstruksjoner, etterfulgt av en kjemisk overflatebehandling der angrep av husbukk påvises å være aktiv – vil fungere langt bedre enn tradisjonell overflatebehandling alene. Spesielt er metode mest hensiktsmessig der det finnes angrep i furumateriell. Jfr. Fremlagte dokumenter er det så langt ikke registrert angrep og/-eller skade av husbukk i tak - konstruksjon. På bakgrunn av øvrige fremlagte opplysninger oppfatter undertegnede med at skader samlet sett er tilknyttet veggkonstruksjon. Ved å ren-hugge de stendere som innehar størst skade, må de samme stender sannsynligvis forsterkes og/-eller lokalt utskiftes. Ved utskifting av materialer i en garasje der det ikke er noe oppholdsrom, oppfatter vi at det å legge inn impregnerte materialer er en gunstig ting - siden området rundt har et større smittepress og gunstige utviklingsforhold for husbukk

Konklusjon

Langveggene som tar opp laster fra takkonstruksjonen (herunder også etasjeskillet) opplyses å være mest skadet, og har dermed behov for forsterkning slik at tilstrekkelig styrke (bæreevne) gjenvinnes. Det er ikke opplyst om følgeskader i selve takkonstruksjonen, selv om dette ikke kan utelukkes. Det er i begge takstrapper lagt til grunn lokale utbedrings tiltak i kombinasjon med lokal kjemisk overflatebehandling - noe som samsvarer med den oppfatning undertegnede sitter med, etter å ha lest de fremlagte dokumenter.

Undertegnede kan utover dette ikke ta noen ytterligere stilling til hvor/hvordan forsterkning skal foretas - så lenge man ikke selv har sett skadene, men finner det vanskelig å forstå at en total utskifting av konstruksjon kan være nødvendig. Kostnadsberegninger utført, hhv. v/takstmann H. og N. Takst - er basert på estimerte kostnader knyttet til lokale utbedringstiltak. Noe avvik forekommer, men undertegnede oppfatter allikevel kostnadsnivå som relativt riktige utfra gitte opplysninger.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum som en følge av husbukk-angrep i garasjen. Det ble bl.a. vist til at garasjen var oppført i nyere tid

og at den ble gjennomgående vurdert til TG 1. Kjøper hadde dermed ingen berettiget forventning om at det ville være tale om utbedringer av denne bygningsdelen etter overtakelsen. Det ble videre vist til at utbedringskostnadene var beregnet til 9,77 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 283 400.

Selskapet har anført at kjøpers krav måtte være begrenset til den rimeligste, tilstrekkelige utbedringsmetoden. I dette tilfellet var det uenighet mellom de fagkyndige, men selskapet kunne ikke se at det var holdepunkter for at det var nødvendig med en fullstendig rehabilitering av garasjen. Selskapet anførte at det ikke var dokumentert et tilstrekkelig stort kvantitativt avvik for å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn den rimeligste utbedringsmetoden, og konkluderte med at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet fant i sin vurdering at det ikke var sannsynliggjort at en total rehabilitering av garasjen var nødvendig for en forsvarlig utbedring av husbukk-angrepet som var avdekket. Det forelå dermed ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. I begrunnelsen fremgår bl.a. følgende:

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers grunnet funn av husbukk i garasjen. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Det er fremlagt flere fagkyndige vurderinger i saken. Partene fremstår uenige om omfanget av nødvendige arbeider og følgelig også utbedringskostnadenes størrelse. Kjøper har anført at garasjen må rives og bygges opp på nytt til kr 283 400, som tilsvarer 9,77 % av kjøpesummen.

Selskapet har på sin side vist til at flere fagkyndige vurderer at forholdet kan utbedres lokalt. Dette arbeidet kan gjennomføres til kr 38 950, som tilsvarer 1,34 % av kjøpesummen.

Vurderingen av hvilken metode som må brukes for å oppnå et tilfredsstillende resultat forutsetter fagkompetanse, og er ikke særlig egnet for skriftlig nemndsbehandling. Saken må avgjøres etter alminnelige bevisregler. Siden den som gjør et krav gjeldende, har bevisføringsplikten med hensyn til kravets eksistens og omfang, har nemnda lagt seg på den praksis at den rimeligste utbedringsmetode legges til grunn når det er uenighet mellom fagfolk. Se bl.a. FinKN 2017-422, FinKN 2017-637, FinKN 2019-1018 og FinKN 2020-834.

Sekretariatet kan ut fra de opplysningene som foreligger, ikke legge til grunn at en total rehabilitering av garasjen er nødvendig for en forsvarlig utbedring av husbukk-angrepet som er avdekket. Slik vi vurderer saken foreligger det videre ikke kvalitative momenter som tilsier at et så lavt forholdstall som 1,34 % er tilstrekkelig til å anse vesentlighetsvilkåret oppfylt i denne saken.

Det vises til Rt. 2010 s. 103 der det uttales at kostnaden helst bør ligge i det øvre del av intervallet 3-6 %. Nemnda har i sin praksis normalt lagt dette til grunn. Se bl.a. FinKN 2015-274, FinKN 2015-430, FinKN 2015-431, FinKN 2015-454 og FinKN 2015-494. Hverken boligens alder eller markedsføring for øvrig kan medføre at den kvantitative terskelen kan senkes nevneverdig i forhold til hovedregelen. Dette gjelder selv om det tas hensyn til at garasjen fikk TG 1 i tilstandsrapporten.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette. Nemnda har merket seg anførselene fra kjøper i brev av 10.6.22, men finner ikke at det fremkommer noe her som egnet til å endre nemndas syn. Så lenge lokal utbedring er angitt som et mulig tiltak, og dette ikke har blitt utprøvd, kan nemnda vanskelig se at full rehabilitering av garasjen er påkrevd. I alle fall må dette gjelde så lenge den

lokale utbedringen er understøttet både av N. Takst og Anticimex, og verken etter sitt innhold eller prismessig fremstår uforvarlig.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).