

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-840

5.10.2022

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

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

Eldre bolig – svikt i bærende konstruksjoner – avhl. § 3-9 andre pkt.

Et småbruk i Løten kommune med en enebolig fra 1952, påbygget i 1970, ble solgt "som den er" for kr 4 250 000, og overtatt av kjøper den 1.12.21. Ved salget ble takkonstruksjon gitt TG 2 og det ble opplyst at retningsavvik var å forvente. Etasjeskillere ble gitt TG 1, men det ble opplyst at trebjelkelag hadde passert halvparten av forventet levetid. Etter overtakelsen avdekket kjøper nedbøyning i himling i stuen, samt skjevheter i 2. etasje. Kjøper anførte at det var oppdaget store og alvorlige konstruksjonsfeil som utgjorde et vesentlig avvik. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTTT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 229 820, takstutgifter kr 11 719, samt forsinkelsesrente fra 30.4.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av konstruksjonsfeil og avvik ved bærende konstruksjoner, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle boligen er en enebolig på et småbruk i Løten kommune oppført i 1952, tilbygget i ca. 1970.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om et koselig og godt vedlikeholdt småbruk.

Det hitsettes videre følgende fra prospektets punkt "*Byggemåte*":

Eneboligen er oppført i ca. 1952 og er bygget på deler av fundament i fra en eldre bygning som ble revet/ ombygget i ca. 1952. Det ble tilbygget en fløy i vest og en i øst i ca. 1970. Selve bygningen har i all hovedsak standard fra de respektive byggeår.

Den opprinnelige bygningen var fundamentert på jordkjeller med gråsteinsmur og jordgulv. Denne er intakt i dag med en betongvegg mot vest. Den del som ble oppført i ca. 1950 er fundamentert på støpt såle med støpte kjellervegger og kjellergulv av betong. Tilbygget stue er fundamentert på søyler. Tilbygget på inngangssiden er fundamentert på ringmur og delvis plate på mark. Gulv under badet ble oppkultet med Leca og det ble støpt nytt gulv i 2010 i forbindelse med at badet ble totalrenovert.

(...)

Hovedtaket er saltak i fra byggeåret (ca. 1950). Delvis kaldt loft og delvis isolerte takflater. Taket er konstruert med plassbyggede takstoler. Undertak av trepanel/ rupanel. Takene på tilbyggene er saltak, koblet inn på hovedtaket med utvendige gradrenner. Tilbyggene er i fra 1970-årene, kalde loft, plassbygget takstoler, undertak av rupanel. Taket er tekket med betongstein fra ca. 1989/ 1990. Det ble samtidig lagt ny takpapp og nye lekter og sløyfer. Alle tre tak ble omtekket samtidig. Det er taktrinn på tak.

(...)

Etasjeskiller er i trebjelkelagskonstruksjon. Trebjelkelag har passert halvparten av forventet brukstid og en må forvente at det er/ kan komme vridninger, retningsavvik og skjevheter med enkelte behov for utskiftning/

reparasjon av bjelkelagene. For 1. etasje er det registrert målbare skjevheter (kontrollerte avvik innenfor 10 mm.) TG1. For 2. etasje er det registrert målbare skjevheter (kontrollerte avvik innenfor 10 mm.) TG1. Det er noe mer avvik på deler av soverommet mot nord.

Det ble opplyst at det var lagt ny taktekking med ny takstein, papp, lekter og sløyfer i 1989/90. Det fremgikk også i prospektet at selger ikke hadde bebodd eiendommen.

I tilstandsrapporten ble punktet "*Grunn og fundament*" gitt TG 2. Det ble blant annet opplyst at fundamentet fungerte slik det skulle, men at fundamentet var eldre og at det var påregnelig med reparasjoner og oppussing over år.

Taktekking ble gitt TG 1. Takkonstruksjon ble gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Takkonstruksjonen på hovedtaket er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. En må forvente at det er eller kan komme vridninger, retningsavvik og generelt behov for reparasjoner og utbedringer over år.

Takkonstruksjonene for tilbyggene har middels alder men er nær 50 år og en må også her forvente noe aldersslitasje med årene.

Det er ikke registrert tegn til lekkasjer eller vesentlig nedbøyning på takflater.

Etasjeskillere ble vurdert til TG 1:

Beskrivelse: Etasjeskiller er i trebjelkelagskonstruksjon.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er foretatt stikkprøver der de største overflatene i hver etasje er kontrollert mot planhetsavvik i horisontalplanet. Det er benyttet laserwater.

1 etg: Registrert målbare skjevheter (Kontrollerte avvik innenfor 10 mm.) Tilstandsgrad 1.

2. etg: Registrert målbare skjevheter (Kontrollerte avvik innenfor 10 mm.) Tilstandsgrad 1. Det er noe mer avvik på deler av soverommet not nord.

Trebjelkelag med krypkjeller mot terreng er en risikokonstruksjon da det generelt er høyere hyppighet på skader ved slike løsninger. Det er ingen tydelige visuelle avvik i dag. Konstruksjonen har nådd halvparten av forventet brukstid. Noe retningsavvik og skjevhet kan oppstå i årene som kommer.

Trebjelkelag har passert halvparten av forventet brukstid og en må forvente at det er/ kan komme vridninger, retningsavvik og skjevheter med enkelte behov for utskiftning/ reparasjon av bjelkelagene.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at salget skjedde ved fullmakt, og at selger ikke hadde kjennskap til eiendommen.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 4 250 000 ved kjøpekontrakt datert 26.10.21 og 9.11.21, og overtatt av kjøper den 1.12.21.

Kjøper har opplyst at det kort tid etter overtakelsen ble oppdaget sprukne takplater og buling av himling i stuen i 1. etasje. Det ble reklamert over forholdet ved e-post av 11.1.22.

Kjøper har lagt frem en skaderapport fra takstmann K. av 4.3.22:

HIMLING I STUE 1. ETASJE:

Referansenivå 1952: Det er betydelig nedbøyning i himling i stue som er 19 m². Malte plater i himling fra byggeår.

Årsak:

Årsaken til den kraftige nedbøyning er svikt i trekonstruksjon i ovenforliggende etasjeskiller. Etter min vurdering er det en kombinasjon av nedtrykning fra takkonstruksjonen og underliggende påforede lekter på gulvbjelker, der noen er løse i ovenforliggende rom (soverommet).

Avvik:

Betydelig nedbøyning i himling og er avvik i forhold til referansenivået.

(...)

SOVEROM 2. ETASJE:

Referansenivå 1952 og rommet er pusset opp i nyere tid- ihvertfall gulvbelegget. Det er opplyst at taktekking ble lat nytt med takstein i ca. 1990.

Trekonstruksjon med trebjelker i etasjeskiller som ser ut til å være påforet mellom gulvbjelker og undergulv for gulvbelegg. Gulvbelegg 16,5 m². Rekke med plassbygde garderober fra byggeår høyde 180 cm og lengde 5 meter. Bak plassbygd skap er det loft. Gulvet i soverommet er ca. 6 cm høyere enn gulvet inne i plassbygde skap. Gulvet er trolig forsøkt rettet en gang tidligere. En kan se i fra underside innvendig i plassbygde skap (etter noe demontering), at gulvet i soverommet er påforet i forhold til gulvet i skapene. Det ligger en ca.5 tomms x 5 tomms bunnsvill under plassbygd skap. Det påforede treverket som fungerer som underforliggende lekt eller tynn bjelke- ett sted med 1,5 tomms stående bord ved siden av underforliggende gulvbjelke.

Det er betydelig skjevhet i gulvet fra ca. midt på gulvet og ut mot plassbygde skap. Det ble målt høydeforskjeller fra 1 cm til 3,5 cm med laser og rettholt. Det er nedbøyning i taket/takkonstruksjonen med kul nedover med ca. 2 cm - ca. midt i rommet.

Årsak:

Årsaken til skjevheter og svikt er etter min vurdering en kombinasjon av nedbøyning fra yttertaket, og ikke sammenhengende bærekonstruksjoner med bunnsvill i skapet og gulvbjelker for utjevning av bæretrykket ovenfra- til konstruksjoner. I tillegg er det en tynn underforliggende stående bord som ligger ved siden av bjelken, og enkle tilfarere på gulvbjelker.

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 229 820 inkl. mva. for himlingen i stuen og for soverommet i 2. etasje.

Selskapet har fremlagt selgers forklaring i saken, hvor det fremgikk at forholdene var ukjent, og at boligen ble solgt som et dødsbo, hvor selger var livsarvinger etter avdøde.

Kjøper har anført at skjevhetene og nedbøyningene som var avdekket medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at det ikke var noen grunn til å regne med store og alvorlige konstruksjonsfeil ved bygningsdeler som var gitt tilstandsgrad 1 ved salget. Boligen ble også markedsført som normalt godt vedlikeholdt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 229 820 i tillegg til takstutgifter på kr 11 719. Kjøper krevde også forsinkelsesrenter fra 31.3.22.

Selskapet har anført at avvikene som var avdekket ikke utgjorde et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget i form av salg ved fullmakt, eiendommens alder og de konkrete risikoopplysningene som ble gitt om retningsavvik og målbare skjevheter.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet konstruksjonsfeil og avvik i bærende konstruksjoner i en enebolig oppført i 1952 med påbygg i 1970.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å være kr 228 820, noe som utgjør 5,4 % av boligens kjøpesum.

Spørsmålet er etter dette om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Utgangspunktet for den kvalitative vurderingen er hva kjøper kan forvente basert på boligens opprinnelige oppføringsår, med mindre det er gitt opplysninger som tilsier at man må ta et annet utgangspunkt.

Det er videre påregnelig at en brukt bolig fra 1952, med påbygg fra ca. 1970, ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter, og at det begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter, jf. eksempelvis FinKN 2020-816. (...)

Boligen ble ved salget markedsført som velholdt og med kun alminnelig bruksslitasje. Flere av bygningsdelene og bygningskomponentene ble i tilstandsrapporten gitt TG 1, herunder overflater, etasjeskiller og takteking. Det sto også i tilstandsrapporten at det ikke var registrert vesentlig nedbøyning på takflater. Når det etter overtakelsen avdekkes avvik ved disse bygningsdelene er dette forhold som kan trekke i retning av at det foreligger et vesentlig avvik. Avvikene har heller ingen sammenheng med bygningens alder.

På den andre siden var boligen nærmere 70 år ved salget, med påbygg på ca. 50 år. Det ble også opplyst at boligen ble bygget på deler av et fundament fra en eldre bygning som ble revet/ombygget i ca. 1952. Det ble opplyst at det var byggeåret som var referansenivået for boligen dersom ikke annet var oppgitt.

Takkonstruksjonen var videre gitt TG 2 og det sto at det "er eller kan komme vridninger, retningsavvik og generelt behov for reparasjoner og utbedringer over år.". Under "Etasjeskillere" i tilstandsrapporten sto det også at det var registrert målbare skjevheter både i 1. etasje og i 2. etasje, hvor det også sto at "Det er noe mer avvik på deler av soverommet mot nord.". Avslutningsvis i punktet sto det i likhet med under punktet om takkonstruksjonen "at det er/kan komme vridninger, retningsavvik og skjevheter med enkelte behov for utskiftning/reparasjon av bjelkelagene."

(...)

Rapporten fra takstmann K. inneholder ingen opplysninger om at feilene er av slik sikkerhetsmessig betydning. Om så var tilfelle kunne det vært naturlig om dette fremgikk av rapporten. Når konstruksjonen i tillegg synes å ha vært uendret i en lang rekke år uten at det har oppstått skader utover nedbøyningen, finner sekretariatet det ikke sannsynliggjort at avviket har sikkerhetsmessig betydning.

(...)

Begge parter har vist til FinKN 2022-424. Her la nemnda til grunn, under adskillig tvil, at det forelå et vesentlig avvik ved feil på en 32 år gammel drenering, gitt TG 1 ved salget. Utbedringskostnadene på kr 505 000 utgjorde over 18 % av kjøpesummen. Nemnda la i avgjørelsen avgjørende vekt på "utbedringskostnadens omfang sett opp mot angivelsen av TG 1, og fraværet av risikoopplysninger om dreneringen".

Også i nærværende sak ble det som kjent benyttet TG 1 for den aktuelle konstruksjonen, her for etasjeskiller. Det er opplyst om målbare skjevheter innenfor 10 mm og noe mer på soverom i 2. etasje, men disse opplysningene ble i noe grad moderert når det likevel ble benyttet TG 1.

Om takkonstruksjonen var det opplyst at den hadde oppnådd høy alder, men at det ikke var registrert tegn til vesentlige nedbøyninger på takflatene. Denne var likevel gitt TG 2.

Sammenlignet med FinKN 2022-424 er utbedringskostnadene betydelig lavere i nærværende sak, både nominelt og i prosent sett opp mot kjøpesummen.

Etter en samlet vurdering, og under noe tvil, kan vi ikke se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Vi har i vurderingen særlig vektlagt boligens alder på 70 år, samt at det ikke er dokumentert at avvikene som er avdekket utgjør en nærliggende og aktuell sikkerhetsrisiko med behov for strakstiltak. Angivelsen av TG 1 er bare ett av flere momenter som inngår i det samlede opplysningsbildet, og både alder, beskrivelse av avvik og uttalelsene om at retningsavvik og skjevheter kan oppstå i årene som kommer, taler for at det ikke foreligger et vesentlig avvik selv om det kvantitative kravet isolert sett er oppfylt.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har i likhet med sekretariatet vært noe i tvil, men er kommet til at den er enig i sekretariatets konklusjon og tiltrer også sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en nærliggende og aktuell sikkerhetsrisiko, at det var gitt relevante risikopplysninger ved salget, som riktignok ble moderert ved at de aktuelle bygningsdelene var gitt tilstandsgrad 1 og 2 i tilstandsrapporten, samt utbedringskostnadene størrelse sett opp mot kjøpesummen. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda har kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).