

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-918

3.11.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved tak, bad, mv. – opplysninger om ufaglært arbeid? – krav mot tidligere eier – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-16.

En fritidsbolig i Skjåk kommune oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 1,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.6.18. Takteking og takkonstruksjon ble gitt TG 1. Badet ble gitt TG 2, og det var bl.a. opplyst at badet var utført av selger. Etter overtakelsen reklamerte kjøper til tidligere eier (V.) som solgte boligen i 2017, bl.a. som en følge av lekkasjer og feil utførelse av takteking på deler av taket. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det ikke var grunnlag for opplysningssvikt, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 403 325.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under tidligere eiers boligselgerforsikring, jf. avhl. § 4-16. Følgende forhold er anført som mangler etter avhendingslova:

- Tak
- Råteskade i tømmervegg
- Tetting av tømmerknoter med mineralull og fugeskum
- Bad

Boligen er en fritidsbolig i Skjåk kommune oppført i 1989.

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

Trivelig hyttetun som bærer preg av godt og jevnlig vedlikehold. Alle bygg fremstår i god stand, og med normalt god standard på alle overflater og innredninger.

I eierskifterapport datert 2.9.16 ble fritidsboligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 1, med unntak av badet. Takstmannen opplyste følgende i sin overordnede vurdering av eiendommen:

Godt vedlikehold. Utover skjolder i lafteknuter på værvegg er det ingen spor etter fukt.

Takkonstruksjon og takteking ble gitt TG 1, og takstmannen bemerket at det ikke ble funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kunne forventes ut i fra alderen. Badet ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Gulvet er uten sluk og gulvbelegg med oppbrett. Avløpet fra dusjkabinett føres direkte ut i avløpsrør. (..) Ingen fukt funnet på badegulv. Gulvet kunne med fordel vært lagt med fall mot sluk og oppbrett på gulvbelegg.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst følgende om arbeid på badet:

Laget bad i 2016 - gjort av selger

El-installasjon gjort av elektriker

Det ble kryssset av "Nei" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset. På spørsmål om arbeidet eller deler av arbeidet var utført av ufaglært eller ved egeninnsats ble det opplyst følgende:

Selger har innredet badet i 2016

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.8.17 fra selger (V.) til H. H. videresolgte boligen til kjøper for kr 1,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.6.18.

Eiendommen ble solgt til kjøper med samme opplysninger som ved salget i 2017, herunder samme salgsoppgave, eierskifterapport og egenerklæringsskjema. Kjøper hadde også deltatt i budrunden da eiendommen ble solgt til H. i 2017, med nest høyeste bud.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper først til H. som en følge av vanninntrenging og taklekkasje. H. reklamerte videre til selgers forsikringsselskap den 18.7.19. I denne forbindelse ble det fylt ut et reklamasjonsskjema, der det bl.a. fremgikk at H. hadde opplyst følgende til selskapet:

Lekkasje fra tak på utbygget del

... Selger skal ha utført disse arbeidene, dette skal være opplyst ved salg.

Kjøper innhentet skaderapport fra R. datert 5.8.19:

Skadedato: 04.08.2018

... Takvinkel på tilbygg vurderes som så flat at vann fra snøsmelting vil renne feil veg (Under skifersteinen). Vinkelen gjør at det også renner regnvann under skifersteinen og under i skøtene på pappen.

... Taket på hytta må utbedres. Takvinkelen på tilbygget må endres. Dette kan gjøres ved å plukke av all skifersteinen og legge nye sperrer fra møne og ned på takfot, med ny tekking og skifer. Eventuelt må denne taksida tekkes med sveisepapp for å holde tett.

... Denne hytta er kjøpt av eier i juni 2018. (..) Tidligere eier har bygd påbygget selv.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann W. datert 3.7.20:

1. Fuktskader i bad og inngangsparti.

... Det registreres en rekke fuktmerker i himling i badet og innvendig i vinduskarm i badet. Tilsvarende registreres også merker etter vann i takkonstruksjon over svalgang. Undersøkelser med fuktindikator viser unormal fukt feltsvis i både himling og yttervegg.

Årsak til lekkasjene er feil utførelse av taktekking på "tilbygg" mot sørøst. Det registreres at taket på denne delen av bygningen som inneholder bad, inngangsparti og svalgang har tilnærmet flatt tak tekket med skifertekking. Hellingen på vindski ble målt til 7cm på 2m lengde, som tilsvarer takvinkel ca 2°. Undersøkelser av undertaket viser at dette er konvensjonelt oppbygget med bordtak, takpapp, sløyfer, bærelekt og skiferstein.

... Utbedring kan utføres ved at tekkingen rives ned til bordtaket, og ny tekking etableres med vindspærre, luftet undertak av plater og tekking med sveist takmembran. Slik utbedring vil medføre en betydelig estetisk forringelse, og har også en langt kortere beregnet levetid enn skifertekking, og anses av den grunn ikke å være et akseptabelt alternativ.

Endring av takvinkel slik at skifertekkingen kan reetableres vil medføre at romhøyden i bad og gang reduseres slik at disse rommene ikke blir brukbare. Etter vår vurdering må "tilbygget" som inneholder bad/gang/svalgang rives, og funksjonene må erstattes i nytt tilbygg. For vår kostnadsvurdering har vi lagt til grunn gjenoppføring med tilsvarende areal på samme sted, men med senket gulvnivå.

Utbedringskostnader

Nødvendige utbedringskostnader er estimert til kr 375.000,- inkl.mva

2 Råteskade i tømmerkonstruksjon.

... Det observeres lokalt langt fremskredet råteangrep i bunnstokk i eksponert tømmervegg mot nordvest. Råteangrepet har hatt lang utviklingstid, mest trolig over 5 år. Det observeres videre at vegg mot nordvest fra ca 0,5m fra observert råteskade og rundt hjørnet mot vegg mot sørvest er utført og kledt med panel. Det

observeres også mindre lokal råteskade i hjørnestolpe på bygningens hjørne mot vest. I dette området observeres også hovedtyngden av de innvendige fuktskjoldene som er nevnt i eierskifterapporten.

... Konklusjon:

Råteskaden kan isolert sett repareres relativt enkelt ved innfelling av nytt tømmer

... Nødvendige utbedringskostnader er estimert til kr 7.625,- inkl.mva

3 Tetting av tømmerknuter med mineralull og fugeskum.

Det observeres utstrakt bruk av fugeskum benyttet som tetning i tømmerknutene og andre spalter i bygningen. Det er ikke kjent når dette er utført, hvem som har utført det eller hva som er årsaken til tiltaket.

... Nødvendige utbedringskostnader er estimert til kr 15.500,- inkl.mva

4 Mangelfull utførelse av våtrom

Det observeres at våtrom er utført uten sluk og uten vanntett gulv. Det observeres videre at veggene er kledt med trepanel innfestet med spiker som vil penetrere et eventuelt bakenforliggende tettesjikt i våtsonene

... Tiltak:

Det legges til grunn at "tilbygget" som inneholder våtrom rives og gjenoppføres som beskrevet under reklamasjonspunkt nr. 1. Utover tiltak beskrevet der legges til grunn at det etableres sluk og fall mot sluk, vanntett gulvbelegg, og at vegg i våtsoner oppgraderes med baderomspanel som innvendig kledning.

Takstmann W. estimerte de samlede utbedringskostnadene til kr 403 325. Kostnadene omfattet i hovedsak å rive tilbygget som inneholdt bad/gang/svalgang, samt gjenoppføring av de samme arealene med senket gulvnivå.

Selskapet innhentet rapport fra takstfirma Ø. datert 28.5.21:

Takkonstruksjon over utbygget del ved inngangsparti

... Ut fra historiske bilder ble taket tekket om fra torv til skifer i perioden mellom 2007 og 2011.

... Hvordan forholdene ble oppdaget

Ut fra opplysninger gitt av kravstiller ved befaringen, så oppdaget de vanndråper i nedre del av himling mot yttervegg i svalgang i august 2018. Ved nærmere undersøkelser viste det seg at det var tilsvarende lekkasjer i nedre del av himling mot yttervegg i vindfang og bad.

Konstruksjonsfeil.

Takkonstruksjonen her er ikke bygd i henhold til god håndverksskikk eller preaksepterte løsninger. Uavhengig av forskriftskrav på oppføringstidspunktet ivaretar løsningen ikke sin tiltenkte funksjon. Takfall er ca 20. På grunn av omlegg på hver enkelt skiferstein fører dette til antydning til motfall som leder vann mot takets fallretning og ned på undertaket. Undertaket er heller ikke tilstrekkelig tett slik at vann ledes ned i underliggende konstruksjoner ved takfot.

... Levetidsbetraktninger

Ut fra opplysninger i tilgjengelige salgsdokumenter fremkommer det ikke annet enn at denne delen av taket er oppført i 1989, det vil si for ca 31 år siden. Ut fra tabellen under er levetid for skifertekking 50-80 år for utskifting, og 10-50 år for partiell reparasjon.

... Undertegnede redegjorde overfor kravstiller under befaringen at den mest hensiktsmessige måten å utbedre taklekkasje her på, er å etablere en fullverdig helsveiset papptekking på det tilnærmet flate taket på berørt påbygg. Denne tekkingen ikke vil være synlig fra nede på bakken. En slik løsning vil dette ikke bidra til noen verdiforringelse som påstått av takstmann W. Som nevnt vil en slik løsning ikke bidra til noen verdiminus ved et eventuelt salg. Dette er også bekreftet av eiendomsmegler (...), som har meglet salget i 2018 og er en erfaren hyttemegler i området ... Sum utbedringskostnader inkl. 25% mva.: 111 136

Tømmervegg not Nord-vest

... Tømmeryttervegger er fra byggeåret 1989, altså ca 31 år. Ut fra tabell under er det påregnelig med reparasjon og utskifting av ødelagte deler i laftede tømmervegger etter 20-60 år.

... Undertegnede legger til grunn metodevalget omtalt i W. sin rapport, ved innfelling av nytt tømmer i berørt område av tømmeryttervegg ut for kjøkken. Dette er av W. kostnadsberegnet til kr 7 625,- inkl mva.

Tetting av luftlekkasjer ved lafteknuter

... Ingen følgeskader eller konsekvenser påvist pr dato. En byggsaum som det her er benyttet vil over tid forringes i forbindelse med UV-eksponering fra sollys. Det vil da i økende grad trekke vann i ved slagregn fra vest. Det er ikke en anbefalt løsning å benytte en slik syntetisk fugesaum ved tetting av luftlekkasjer i laftede tømmervegger.

... Forholdene er synlige fra utsiden av yttervegg mellom bad og soverom. Denne løsningen har pr dato ikke ført til noen følgeskader. Det er ukjent for undertegnede når dette fugesaumet er påført. Takstmann W. har foreslått å montere en utlektet kledning i berørt område av vegg i tilknytning til lafteknutene. W. har kostnadsberegnet dette til kr 15 500,- inkl mva. Undertegnede anser denne prisen på de beskrevne arbeidene som tilfredsstillende. En alternativ løsning kan være at byggsaum fjernes fra berørt hjørne og erstattes med "tyridrev". Dette er en egnet dytteull tilsatt tyri, som er hensiktsmessig å benytte mot luftlekkasjer på laftede bygninger ... Sum utbedringskostnader inkl. 25 % mva.: 10 650

Baderom

... Baderommet er slik det er fremstilt i salgsdokumentene, uten sluk i gulv og uten oppbrett av vinylbelegg mot vegger og terskel. Våtromsfunksjonen ivaretas av dusjkabinettet.

Bruk av dusjkabinett er via en frittstående vannbeholder som fylles opp for hver gang dusj brukes.

Vanntilførsel opp til dusjhodet ledes via en fotpumpe som benyttes av den som dusjer. Det vil si at bruken av vann hver gang dusj benyttes er svært begrenset, ut fra normal bruk av dusj ved offentlig tilknyttet vann og avløp. Med bakgrunn i ovennevnte har undertegnede valgt ikke å kalkulere tiltak relatert til baderom.

Takstfirma Ø. kalkulerte de samlede utbedringskostnadene til ca. kr 129 438.

Ø. utarbeidet også et notat med kommentarer til når skaden ble oppdaget, og fra notatet hitsettes:

Undertegnede har gjennomgått eget notat fra befaringen, og her også fremkommer det at kravstiller har opplyst at lekkasje gjennom yttertak ble oppdaget i 04.08.2018. Dette er en lørdag. Ut fra undertegneds notater oppdaget de skaden første gang ved at det var vanndråper i nedre del av himling mot yttervegg i svalgang, og ved nærmere undersøkelser tilsvarende lekkasjer i nedre del av himling mot yttervegg i vindfang og bad.

Kjøper har bestridt opplysningene i rapporten om at lekkasjen gjennom yttertak ble oppdaget i 2018. Kjøper fastholdt at skaden først ble oppdaget sommeren 2019.

Kjøpers bygningsforsikringsselskap dekket utbedring av innvendige følgeskader, som ifølge fremlagt kostnadsoppstilling utgjorde kr 28 829.

Ifølge selskapet har selger opplyst at hun ikke var kjent med de påreklamerte forholdene. Selger har aldri opplevd lekkasje fra taket, og var ikke kjent med råte på tømmerkonstruksjon. Hva gjaldt tetting av tømmerknuter opplyste selger at mannen hennes utførte dette, da boligen var svært værutsatt. Selger opplyste videre at konstruksjonen det gjaldt ikke var et tilbygg, men alltid hadde vært der. Det var kun stuen som hadde blitt forlenget tidligere.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar som følge av avvik ved tak, tømmervegger og bad. Det var ikke reklamert for sent, og kjøper ble ikke opplyst om at hytta var ført opp av selger som selvbygger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 403 325 tilsvarende utbedringskostnadene.

Selskapet har prinsipalt anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Det fremgikk av de fremlagte rapportene at kjøper oppdaget forholdene like etter overtakelsen i 2018. Selskapet kunne ikke se at det var holdepunkter som tilsa at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at selger ved salget opplyste at boligen var oppført ved ufaglært egeninnsats. Det var heller ikke påvist et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Sekretariatet la bl.a. vekt på at selger fikk opplysninger om ufaglært egeninnsats i forbindelse med oppføring av hytta og utførelsen av badet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og har vist til følgende:

Sekretariatet forstår det slik at kjøper etter overtakelsen har reklamert på avvik knyttet til taket, råteskade på tømmervegger, mangelfull tetting av tømmerknuter og avvik ved baderom.

Selger har opplyst at hun ikke er kjent med de anførte forholdene. Selger opplyser at hun aldri har opplevd lekkasje fra taket og at hun ikke er kjent med råte i tømmerkonstruksjon. På bakgrunn av sakens dokumenter kan ikke sekretariatet se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til nevnte forhold.

Hva gjelder badet, har selger i egenerklæringsskjemaet opplyst at dette er utført ved egeninnsats. Badet ble for øvrig gitt TG 2 i eierskifterapporten, samt at takstmannen bl.a. bemerket at "Gulvet er uten sluk og gulvbelegg med oppbrett. Avløpet fra dusjkabinett føres direkte ut i avløpsrør".

Selger har videre fremholdt at det ved salget ble opplyst at boligen er oppført ved ufaglært egeninnsats. Vi kan ikke se at det er bestridt fra kjøper sin side at det ble opplyst at hytta var oppført ved ufaglært egeninnsats. Selgers forklaring på dette punktet underbygges også av flere av sakens dokumenter. Det fremgår av både reklamasjonsskjema av 18.7.19 og brev fra H. til kjøper av 5.1.21 at H. var kjent med opplysningene. Av sistnevnte brev fremgikk det bl.a.:

"I vurderingen vesentlig ringere enn kjøperen hadde grunn til å regne med, kommer opplysningene om at første eier hadde gjort betydelig egeninnsats ved oppføring av hytta".

Det bemerkes at kjøper også var med i budrunden da H. kjøpte hytta i 2017. Det fremgår innledningsvis i rapporten fra Recover at "tidligere eier har bygd påbygget selv", og det må legges til grunn at det er kjøper som er opphavet til disse opplysningene.

Sekretariatet finner det på denne bakgrunn sannsynliggjort at både H. og kjøper fikk muntlige opplysninger om at selger hadde oppført hytta ved betydelig egeninnsats.

All den tid det er opplyst at hytta er oppført ved egeninnsats, altså av ikke fagkyndige personer, må det også tas høyde for at avvik som en fagkyndig person ville oppdaget, ikke nødvendigvis fanges opp av en person som ikke er fagkyndig. Vi kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger hadde kjennskap til konkrete feil ved de aktuelle arbeidene.

Sekretariatet finner ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum har sekretariatet bl.a. lagt til grunn følgende:

Sekretariatet har etter en samlet helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand. Sekretariatet legger vekt på opplysninger om ufaglært egeninnsats i forbindelse med oppføring av hytta og utførelsen av badet. Det er i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper, i de tilfeller hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2019-453 og FinKN 2021-951. I lys av nemndas praksis skal det mye til før feil ved arbeid som er opplyst å være utført av en ufaglært innebærer et utvilsomt forventningsavvik etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatet vil bemerke at vi heller ikke kan se at det er dokumentert større innvendige følgeskader som følge av vanninntrenging fra tak. Det er fremlagt en kostnadsoppstilling fra Tryg på kr 28 829 for innvendige følgeskader. Videre bemerkes at forhold knyttet til råteskadet tømmervegg og tetting av luftlekkasjer ved lafteknuter er av svært begrenset økonomisk betydning, og har per i dag ikke medført følgeskader eller konsekvenser. Videre vil sekretariatet bemerke at vi anser baderommets tilstand å være i tråd med det opplyste.

Også dette finner nemnda å kunne slutte seg til. Nemnda har merket seg anførselene i brev fra kjøper av 23.8.22, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn. For så vidt gjelder kjøpers kunnskap om at hytta – herunder taket – i sin helhet ble oppført av selger ved ufagmessig egeninnsats, viser nemnda til at saken gjelder krav etter avhl. § 4-16. Kjøper kan gjøre krav gjeldende i *"same grad som krav på grunn av mangelen kan gjerast gjeldande av seljaren"*. Dette innebærer at kjøper har samme rett i forhold til selger (V.) som sin avtalepart (H.) – men heller ikke noen større rett. Nemnda mener det er sannsynliggjort at H. var kjent med egeninnsatsen, og viser bl.a. til følgende uttalelse i brev fra H.s egen advokat 5.1.21:

I vurderingen av vesentlig ringere enn kjøperen hadde grunn til å regne med, kommer opplysningene om at første eier hadde gjort betydelig egeninnsats ved oppføring av hytta.

I så måte kan ikke kjøper i denne saken påberope seg å være i uvisshet om forhold som forrige salgsledd – H. – var kjent med. Hvorvidt forrige salgsledd selv oppfylte sin opplysningsplikt, har nemnda ikke foranledning til å gå inn på.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).