

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-117

13.2.2023

AmTrust International Underwriters DAC

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

Eldre bolig – lekkasjer/utettheter – svikt i bærebjelke – TG 1 og TG 2 – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En tomannsbolig ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.18. Ved salget ble det opplyst at boligens byggeår var *"anslått å være 1920 eller eldre"*, men at det var foretatt vesentlige oppgraderinger av boligen i 1999, bl.a. ny taktekking (TG 1). Garasjen var opplyst å være *"eldre (..) men betydelig renoveret i 2009"*. I egenerklæringen opplyste selger bl.a. om skjeve gulv og utettheter ved garasjetak *"ved spesiell vindretning"*. Kjøper oppdaget etter overtakelsen lekkasje fra boligen og garasjen, samt utettheter ved veranda og sviktende bærebjelke. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til boligens alder, samt opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for samlede utbedringskostnader, utgifter til advokat, prisstigning på materialer, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter 2.9.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført å utgjøre mangler ved eiendommen:

- taklekkasje bolighus
- taklekkasje garasje
- sviktende bærebjelke
- utettheter veranda/terrasse

Den aktuelle boligen er en eldre tomannsbolig på Østlandet med frittliggende garasje.

I prospektet ble det opplyst at boligens oppføringsår var *"anslått å være 1920 eller eldre"*, og at det ble foretatt vesentlig inn- og utvendig oppgradering av boligen i 1999.

I selgers egenerklæringsskjema fremkom det at selger kjøpte boligen i 2006, og det var krysset av for *"ja"* på spørsmål om kjennskap til riss, sprekker, skjeve gulv eller lignende med kommentaren:

Skjeve gulv 1. etg stue/gang 2. etg

Videre hadde selger krysset av for *"ja"* på spørsmål om kjennskap til utettheter i garasje med følgende kommentar:

Garasjetak ved spesiell vindretning.

Fra opplysninger gitt i tilstandsrapporten hitsettes:

Sidebygg

På eiendommen står oppført en romslig garasje med opplyst plass til totalt tre biler. Garasjen er eldre, men opplyses av selger å være betydelig renovert i 2009. Betydelig nedbøyning i takkonstruksjon er registrert – antagelig pga lagring på trev. Garasjen er arealmålt, samt ytterligere omtalt i rapportens siste punkt.

(...)

Følgende oppgraderinger er foretatt:

(...)

1999 – Garasje renovert

1999 – Nytt taktekke av taksteinimiterte stålplater

(...)

2013 – Montert tofløyet terrassedør i stue

(...)

Vinduer og dører

(...)

I 2. etg. er det montert terrasseskyvedør som opplyses å være skiftet i 1999. Døra framstår velfungerende – dog med noe slitasje. TG 1.

(...)

Takkonstruksjon TG 2

Vurdering

Takkonstruksjon er et typisk saltak av plassbygde sperrekonstruksjoner. Senere påbygget mot nord med limtredeger som hovedbæring. Takkonstruksjonen er begrenset ventilert. På generelt grunnlag anbefales det å montere ytterligere ventiler for å skape god ventilering av konstruksjonen. Det ble registrert partier med svertesopp som bekrefter antagelsen om fuktige forhold/begrenset ventilering. Eldste del er meget begrenset vurdering. (...)

Noe fuktutslag under pipe.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av byggets alder.

Taktekking TG 1

Vurdering

Taket er tekket med taksteinimiterte stålplater som tidligere takstrappert opplyser å være byttet i 1999. Det ble innvendig ikke registrert forhold som tilsier at taktekkets tottrinns tetting ikke fungerer, synlige fuktskjolder antas å være fra før taktekket ble skiftet. Undertak som lekter og papp er ikke kontrollert – det er dog naturlig å anta at også dette ble skiftet i forbindelse med renoveringen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av forventet levetid sett opp mot oppgitte alder.

Det ble registrert enkelte, mindre fuktskjolder rundt pipestokk. Dette er å forvente rundt teglpiper i eldre bygg, og da omfanget er begrenset påvirker ikke dette tilstandsgraden i større grad.

(...)

Renner, nedløp og beslag TG 1

Vurdering

Takrenner av stål som opplyses å være skiftet i 1999.

(...)

Terrasse, balkonger og utvendige trapper TG 1

Vurdering

(...)

14 kvm stor utsiktusbalkong med gode solforhold utenfor 2. etg. gulvdeke av trallverk over banelagt membran. Rekkverk ca. 90 cm av stående profilerte bordganger.

(...)

Etasjeskillere TG 2

Vurdering

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp av tradisjonelt trebjelkelag med bærende gulvbord/plater, samt himlet med plater og/eller panel. Det ble ikke registrert skjevheter eller skader som er betydning for konstruksjonens sikkerhet – god ble det særlig i 2.etg registrert flere skjevheter som antas å være resultat av setninger og generell materialsvekkelse. Noe knirk vil kunne forekomme. Det ble ikke foretatt nivellering eller annen form for måling av skjevheter. Ved hælprøve ble det ikke oppfattet vibrasjoner eller svikt av betydelig karakter, noe som tilsier at bjelkelaget bør være tilstrekkelig dimensjonert. Det antas at etasjeskiller er isolert med 10-20 cm isolasjon fra byggetiden. Isolasjonen antas å ikke kunne måle seg opp mot dagens moderne isolasjonsmaterialer.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 450 000 ved kjøpekontrakt datert 5.9.18 og overtatt av kjøper 1.11.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil, blant annet de fire forholdene denne klagen gjelder.

1. Tak på bolighus og garasje.

I takstmann R.s rapport datert 3.11.20 ble takene vurdert slik:

1. Taklekkasjer

(...)

Bakenforliggende skadeårsak

Pakningene rundt plateskruene er utette og lektene under primærtekkingens plateskjøter har råtnet.

Regnvann har så funnet vei inn under takplatene og rent videre inn i konstruksjonen gjennom spikerhullene i undertakpappen.

(...)

1.6 Utbedring

Tekkingen utbedres ved at takplatene demonteres før sløyfer, lekter og undertakpapp skiftes ut. Takplatene monteres så tilbake. Utbedringskostnad jf. innhentet pristilbud fra R. Bygg

Utbedringskostnad, inkl. mva. kr 272 190.

I e-post fra R. Bygg datert 17.5.22 ble det opplyst følgende om pristilbudet og økte materialpriser:

Revidert pris på tilbudet fra oktober 2020 er nå pr mai 2022 kr 345 583 inkl. mva.

Det viste seg senere at takplatene ikke ville være mulig å sette tilbake og håndverker S. utarbeidet prisoverslag på kr 373 104 datert 7.9.20. I ettertid har håndverker S. anslått kr 35-40 000 ekstra på tilbudsprisen som en følge av prisstigningen, uten at han ga en eksakt pris.

Ifølge kjøper tok håndverker S. utgangspunkt i en taktype som ikke kunne brukes grunnet vinkelen på taket. Det ble derfor innhentet et pristilbud på en taktype som kunne anvendes. I pristilbud fra firma O. datert 22.6.22 ble materialprisen for takene angitt til kr 335 061 inkl. mva. Bolighustaket var 143,8 kvm og garasjetaket 91,4 kvm, og forholdsmessig fordeling av materialkostnadene ble kr 204 854,50 for hovedtaket og kr 130 206,50 for garasjetaket.

Håndverker L. har i pristilbud av 17.9.20 tatt utgangspunkt i legging av tak på boligen, men ikke garasjen. For legging av taket har håndverker L. lagt til grunn en pris på kr 128 543,75. Dersom denne kvadratmeterprisen ble lagt til grunn ville legging av garasjetaket koste kr 81 702.

Kjøper fremla deretter et nytt pristilbud fra håndverker S. datert 22.11.22 på kr 448 619 inkl. mva.

2. Utett terrasse.

I takstmann R.s rapport ble utetthetene ved terrasse vurdert slik:

2. Utett terrasse

(...)

2.4 Teknisk vurdering

Terrassedøren:

Da skyvedøren ble skiftet ut i 1999 ble den opprinnelige terskelhøyden (>5 cm) beholdt. Terskelbeslaget ble limt til terrassedekket, men ikke ført opp inn i sporet under dørterskelen.

Vurdering:

Liten høydeforskjell mellom membranen og toppen av membranoppbretten ved dørterskel gir liten sikkerhet mot lekkasjer. Likevel fungerte løsningen i 20 år, inntil limet/fugemassen slapp som følge av alder og slitasje.

(...)

Takterrasse:

Terrasetekkingen av asfaltpapp virker å være av nyere dato enn da tilbygget ble oppført i 1971, men fra før terrassedøren ble skiftet i 1999.

Vurdering:

Lekkasjepunktet er lokalisert ved gjennomføringen til terrassedøren (omtalt over). Svikten i taktroen i sørvestre ytterhjørne kan være som følge av lekkasjer rundt innfestingen av rekkverksstolpen, men kan også være som følge av kondensering på undersiden. Oppbyggingen av terrassegulvet og senere fornying av asfalttekkingen har typiske svakheter som kan føre til skader, men de avviker ikke mot normal byggeskikk da arbeidene ble utført.

(...)

2.6 Utbedring

For å utbedre forholdet må det legges nytt terrassedekke og monteres nytt beslag under terrassedøren. Svikt i taktro utbedres ved å skifte ut skadde materialer. Utbedringskostnad jf. innhentet pristilbud fra R. Bygg.

Utbedringskostnad, inkl. mva. kr 32 463

Etter at utbedring ble igangsatt oppdaget kjøper problemer med oppbyggingen av terrassen, og håndverker S. uttalte følgende om terrassen og kjøpers egeninnsats i e-post av 30.8.21:

Det var isolert med 10 cm i dette bjelkelaget/himlingen som er altfor lite ift. kravet i 1999. Oppbygningen var også feil utført da det ikke var noe lufting under golvplater som mestertekk var sveiset på. Isolasjon lå tett på platene. Det skulle vært mer isolasjon i bjelkelaget og det skulle vært bygget med lufting over et vindsperrsjikt. Sveiset takpapp holdt heller ikke tett, som gjorde at golvplater hadde råtnet.

Jeg mener at grunnen til at dette har blitt utført feil, er både pga. ønsket om å ha plass til en terrassedør i tillegg til at kunnskapen om hvordan dette skal utføres riktig ikke er til stede. Ved å bygge opp dette riktig så vil det ikke bli plass til en terrassedør der den var plassert. Den ville i såfall ikke blitt høyere enn 160-170 cm.

Nå er gulvet bygget opp med 25 cm, deretter et vindsperrsjikt, lufting med 5 cm, osb-plater og mestertekk. Luften bak kledning i første etasje går opp og i luftesjiktet under osb-platene. Terrassedøren må gjøres om til et vindu, slik at vindsperre og takpapp blir trukket godt opp på veggen bak kledning. Ny terrasse med uisolert bjelkelag må bygges på siden av denne eksisterende terrassen, og vinduet på veggen må gjøres om til en terrassedør.

Huseier har utført rivearbeider og skal utføre arbeider med å sette inn vindu der terrassedøren var og sette inn terrassedør der vinduet er nå. En ca. estimert kostnad dersom vi skulle utført dette arbeidet ville vært ca. 18 000 inkl. mva. pluss materialer, vindu og dør.

Kjøper har angitt at de totale kostnadene forbundet med terrasse/veranda var på kr 78 928.

Kjøper har fremlagt fakturaer og kvitteringer, etc. I tillegg ble det angitt egeninnsats estimert av håndverker til kr 18 000.

Kjøper fremla deretter et nytt pristilbud fra håndverker S. datert 22.11.22 på kr 228 190 inkl. mva.

3. Sviktende bærebjelke.

Kjøper reklamerte over flere forhold til foretaket 13.2.20, blant annet manglende bærevegg ved påbygg av spisestue/kjøkken. Kjøper har forklart at dette ble utbedret umiddelbart som en følge av bekymring for eventuelle konsekvenser ettersom alle tømmerstokkene var løse. Håndverker L. utarbeidet et pristilbud med tanke på utbedring av disse avvikene 17.9.20 på kr 16 396.

Kjøper har fremlagt bilder av tømmervegg, takbjelke før og etter utbedring, samt bilde av følgeskader i soverom og stue. Kjøper har angitt materialkostnader for ny takbjelke og kostnader ved avfallhåndtering på totalt kr 11 847 og kjøpers egeninnsats anslått til kr 15 000 for utbedring av følgeskader i soverom og stue. Totalt kr 43 242 inkl. mva.

I uttalelse fra håndverker S. datert 22.11.22 fremgikk følgende:

Bæring innvendig

Ifølge tegning så skulle det vært montert en ståldrager under bærevegg/yttervegg i 2. etg. Det var dimensjonert og regnet ut at det måtte brukes en ståldrager. En limtredrager ville blitt såpass høy med den lange spennvidden og lysåpningen, at det har blitt utelukket under prosjektering. Allikevel så har det blitt brukt tre, som i tillegg har vært kraftig underdimensjonert. Dette kunne fått fatale følger.

Kjøper har anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til opplysningene gitt i tilstandsrapporten, og at avvikene samlet sett var vesentlige.

Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnadene inkludert egeninnsats, samt erstattet kostnader til advokat og prisstigning på materialer, totalt kr 827 684, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter 2.9.21, jf. avhl. §§ 4-12 og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at mangelskravet var avskåret etter avhl. § 3-1, og det foreligger uansett ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Ved utmåling av et eventuelt prisavslag måtte det gjøres fradrag for risikoopplysningene gitt i tilstandsrapporten, og aldersfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at utettheter i boligtak og terrasse samt sviktende bærebjelke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet taklekkasje på bolighuset og garasjen, sviktende bærebjelke og utettheter på verandaen/terrassen.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger et avvik hva gjelder garasjetaket. Det vises til sekretariatets vurdering på dette punktet, som nemnda tiltrer.

Når det gjelder utettheter på boligtakinget og verandaen/terrassen, fremholdt sekretariatet:

Ut fra sekretariatets beregninger utgjør anførte reparasjonskostnadene for taket totalt kr 333 397 og kr 190 141 for terrassen. Som forklart nedenfor, stiller sekretariatet spørsmål ved omfanget av utbedringen av terrassen, men uavhengig av hvilken utbedringsmetode og pris som legges til grunn for terrassen, så vil det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen være oppfylt.

Sentralt i den kvalitative vurderingen er hvor påregnelig et skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN 2017-299.

Hva gjelder taket så var dette opplyst å være 19 år på kjøpstidspunktet, og ble vurdert til TG 1 av takstmann på "bakgrunn av forventet levetid sett opp mot oppgitte alder". Etter overtakelsen ble det avdekket at skruene på takplatene ikke var utette som igjen har ført til at lekter og sløyfer har råtnet. Ut fra den informasjonen som kjøper fikk om taket i forkant av salget, så er sekretariatets oppfatning at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen må anses oppfylt.

Den samme vurderingen vil gjelde for terrassen. Det er [ikke] oppgitt alder på terrassetekket, men kjøper fikk informasjon om TG 1 selv uten konkrete opplysninger om terrassens alder.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Boligen er riktignok gammel i tillegg til at det var gitt flere risikoopplysninger ved salget, men til tross for dette så var de to nevnte bygningsdelene gitt tilstandsgrad 1. Dette ga kjøper grunn til å forvente at taktekingen på boligen samt verandaen/terrassen var i tilfredsstillende stand og at det ikke var nødvendig med snarlige utbedringer av disse bygningsdelene. 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 etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Nemnda er også kommet til at den sviktende bærebjelken medfører et relevant avvik som skal medtas i vesentlighetsvurderingen. Det vises til redegjørelsen i nemndsanmodningen, fremlagte bilder samt den sakkyndiges vurdering. Den sakkyndige fremholder at bærebjelken var "*kraftig underdimensjonert*", noe som kunne fått fatale følger. Nemnda kan ikke se at foretaket har imøtegått dette, og nemnda legger den sakkyndiges vurderinger til grunn.

Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum for så vidt gjelder taktekingen på bolighuset, verandaen/terrassen og bærebjelken.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Fra sekretariatets vurdering av prisavslaget siteres:

Taket var 19 år på salgstidspunktet, og i taksten ble opplyst om levetid på 30-60 år for betongtakstein. Normal levetid for stålplater, som er det taket var tekket med, er etter sakens dokumenter 30-50 år.

Hva gjelder terrassen står det ingenting om tekkingens alder ved salget, utgangspunktet vil da være byggeår, jf. bl.a. FinKN 2012-658, FinKN 2016-478 og FinKN 2017-235.

Slik saken er dokumentert finner sekretariatet det noe utfordrende å utmåle et prisavslag. Det er innhentet flere pristilbud og vi gjør oppmerksom på at kjøper har krav på rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, jf. bl.a. FinKN 2019-977, FinKN 2015-020 og FinKN 2016-293.

Hva gjelder utbedringsmetode for terrassen, så foreligger det etter vår oppfatning ikke tilstrekkelig tekniske bevis for at den utbedringen som er lagt til grunn av håndverker S. er den rimeligste og forsvarlige utbedringsmetoden sett opp mot reparasjonen estimert i skadetaksten til kr 32 463. Håndverker S. synes å legge til grunn de tekniske kravene fra 1999 ved sin vurdering og konklusjon om at terrassen er bygget opp feil. Det er ikke fremlagt bevis for at utskiftning av terrassedøren i 1999 utløste nye forskriftskrav for selve terrassen, og vi kan ikke se at det foreligger tilstrekkelig bevis for at den svært omfattende utbedringen med utvidelse, flytting av terrassedør og kostnader til søknadspliktig tiltak var nødvendig for å reparere skaden forsvarlig og i henhold til relevante byggeforskrifter.

Utgangspunktet for vår vurdering vil da være reparasjonskostnader på kr 32 463 for terrassen. Kjøper har dokumentert og krevd prisavslag for egeninnsats knyttet til av de anførte forhold, samt følgeskadene i første etasje etter utett terrasse. Dette inngår også i vår skjønnsmessig helhetsvurdering, det samme gjelder prisveksten.

Etter dette kom sekretariatet til at prisavslaget for taktekingen på bolighuset og mangelen knyttet til verandaen/terrassen passende kan settes til kr 200 000. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsanmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering. Kjøper skal også tilkjennes prisavslag for utbedringskostnadene knyttet til bærebjelken, og nemnda legger til grunn at kostnadene for dette er i overkant av kr 40 000, jf. sekretariatets begrunnelse i brev av 9.12.22 som nemnda tiltrer.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 240 000, jf. avhl. § 4-12. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for dekning av kjøpers utgifter til advokat, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse også på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).