

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-478

20.6.2023

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

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

Ny avhendingslov – 51 år gammel enebolig – flere forhold – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 4-12.

En enebolig oppført i 1971 ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.5.22. Boligen ble i salgsprospektet betegnet som en velholdt enebolig med ypperlig beliggenhet. I tilstandsrapporten ble takkonstruksjonen gitt ("sterk") TG 2, som ifølge rapporten betydde at det var avdekket avvik som kunne kreve tiltak. Takstmannen bemerket at det var dårlig ventileringsavtakning, og opplyste at det var "*noe mugg i sutaksplaten på kaldt loft*". Etter overtakelsen har kjøper reklamert over omfattende fukt- og muggsoppskader på loft, råteskader i kjellergulv og -vegg, takutstikk/takrenner, sprekker i belegningsstein, løs trefiberplate i krypkjeller, og skjeve dører. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til at utbedringer måtte anses å være påregnelige på bakgrunn av boligens alder, samt at det i tilstandsrapporten ble gitt flere risikoopplysninger om de anførte forholdene. Nemnda kom til at flere av forholdene var upåregnelige for kjøper, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 495 500, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-2 og 3-7:

- Fukt- og muggsoppskader på loft
- Vannskader i himlingsplater kjøkken (følgeskade)
- Råteskader i kjellergulv/vegg
- Setningsskader på takutstikk ved terrasse, hull i takrenne
- Sprekker i belegningsstein
- Løsnet trefiberplate i krypkjeller
- Skjeve dører

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1971.

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

Velholdt enebolig med ypperlig beliggenhet

I tilstandsrapporten ble punktene "*Taktekking*" og "*Nedløp og beslag*" gitt ("svak") TG 2, da mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt. Takkonstruksjon/loft ble gitt ("sterk") TG 2, og takstmannen bemerket følgende:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er noe mugg i sutaksplaten på kaldt loft som tyder på dårlig ventilering her kombinert med varm luft som kommer fra loftsrommet.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler mer lufting ved yttervegg slik at det blir bedre luftsirkulasjon på loftet.

Vinduer ble gitt ("svak") TG 2, og takstmannen bemerket som avvik at det var feil utførelse av støpt sålebank under kjellervindu. Fra rapporten hitsettes:

Vinduer med isolerglass fra byggeåret, rundt 1990 tallet og fra 2016- 2020. Noe er det skiftet glass i.

Betong skal avsluttet under trerammen og fuges under vinduet

Nedenfor var det opplyst at "*Vinduer - 2016-2020*" ble gitt TG 0. Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt ("svak") TG 2 og takstmannen opplyste at det var målt rundt 15 mm skjevheter i kjellerstue og rundt 12 mm i stue 1. etasje. Dører ble gitt TG 1. Rom under terreng ble gitt (svak) TG 2, og takstmannen bemerket:

Det er ikke registrert noen fukt ifbm. hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe kondens/fukt i hobbyrom ved pipe og ytterhjørne. Antatt som følge av at rommet ikke er i daglig bruk

Tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak men bør holdes øye med.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 1970.

Boligen ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.5.22, og overtatt av kjøper den 27.5.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at gulvet i kjeller kunne trykkes ned, og det ble reklamert til foretaket den 10.6.22. Det ble avdekket flere forhold i løpet av høsten, og kjøper reklamerte over disse fortløpende.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann F. datert 14.10.22:

Punkt 1.

Fukt/råteskade i gulv og vegg i kjeller. Delvis omtalt i salgsdokumentene som fukt/kondens ved ytterhjørne. TG 2 som ikke krever tiltak.

Punkt 2.

Skade/setninger på takrenne er ikke omtalt i salgsdokumenter.

Punkt 3.

Sprekk i steinheller utendørs er ikke omtalt i salgsdokumenter. Sprekkene har kun visuell betydning.

Punkt 4.

Vannskade i kjøkken himling som følge av kondensproblemer på kaldt loft. Omtalt i salgsoppgaven som begrenset/dårlig ventilering, TG 2 som krever tiltak. Følgeskaden i kjøkken himling er medtatt i kalkyle for reparasjonskostnader.

Punkt 5.

Kondens/soppskader på kaldt loft er påpekt i salgsoppgaven med TG 2 som krever tiltak. Dette punktet er derfor ikke medtatt i kalkyle for reparasjonskostnader.

Takstmann F. estimerte utbedringskostnadene til kr 171 313.

Kjøper innhentet deretter en rapport fra takstfirma B. av 14.11.22:

5.1 RÅTE I KJELLERGULV/VEGG

Det er mistanke om råteskader i deler av gulvet. Da jeg gikk over gulvet i et område rundt vinduet, sank det ned med flere centimeter. I samme område ga vegg etter ved press imot. Det antas at omfanget er begrenset til kun dette rommet, men det blir først kjent når vegg og gulv åpnes opp. Se vedlagte kalkyle for utbedringskostnader.

5.2 VANNSKADER I HIMLINGSPLATER, KJØKKEN

Vannskaden i himling kommer mest sannsynlig fra kondens på kaldt loft. (Kjøper) har fremvist bilder av oppdaget fukt, oppe på kaldtloftet, som viser at det har trukket inn fukt i himlingsplater. Se vedlagt kalkyle for utbedringskostnader.

5.3 FUKTSKADER PÅ LOFT

Det er store muggsoppskader på sutaket, ca 81m². Dette er et resultat av manglende ventilasjon på loftet. For å få vegg muggsoppen bør sutaksplatene rives. I tillegg bør det etableres tilstrekkelig ventilasjon på loftet. Se vedlagt kalkyle for utbedringskostnader.

5.4 SETNINGSSKADER PÅ TAKUTSTIKK V/TERRASSE, HULL I TAKRENNE

Her er det avdekket en setningsskade i den delen av takkonstruksjonen som er festet til gavlveggen. Årsaken til svikt i konstruksjonen kan være dårlig innfesting, noe som gjør at det mistenkes svak konstruksjon. Dette har mest sannsynlig ført til setningsskaden. Videre er dette årsaken til at takrennen ikke fungerer tilfredsstillende. Vannet som samles i takrennen skal renne mot nedløp, noe det ikke gjør i dette tilfellet. Det er videre boret hull i takrennen, slik at vannet som samler seg i denne, renner ned på terrassen. Det er forrige eier som har boret hull i rennen, ifølge ny eier. For å utbedre dette anbefales det å rive den gamle konstruksjonen og takrennen, og bygge/montere opp ny. Se vedlagt kalkyle for utbedringskostnader.

5.5 LØSNET TREFIBERPLATE I KRYPKJELLER UNDER STUE

Trefiberplaten har løsnet i et område langs platens kant, i skjøten mellom to plater. Det er viktig at denne tettes, slik at fuktighet fra grunnen ikke trenger opp i bjelkelagskonstruksjonen. Det er uvisst hvor lenge platen har stått åpen. Jeg kjenner ikke til om det er tilkomst til denne krypkjelleren. Ut fra bilder tatt på befaringsdagen, ser det ut som det er støpt grunnmur rundt hele krypkjelleren. For å få tett igjen trefiberplaten er det enkleste å demontere kjellervindu, sette platen og remontere vinduet. Se vedlagt kalkyle for utbedringskostnader.

5.6 MULIGE SETNINGSSKADER I GULV, SKJEVE DØRER

Skjevheter i gulv er målt til ± 11 mm. Dette er å anta som normalt i forhold til husets byggeår 1971. Dørene til to soverom i første etasje er vanskelige å lukke igjen. Dette skyldes mest sannsynlig normale setninger som har utviklet seg over tid. Dørene bør rettes opp for å kunne fungere som normalt. Se vedlagt kalkyle for utbedringskostnader.

5.7 SPREKKER I BELEGNINGSSTEIN VED KJELLERTRAPP

Sprekkene i 3 stk. belegningsstein ved kjellertrapp har mest sannsynlig skjedd over tid. Se vedlagt kalkyle for utbedringskostnader.

(...)

Muggsoppskaden på loftet er av en så alvorlig grad at sutaksplatene anbefales rives. Dette innebærer, i tillegg til å etablere tilstrekkelig ventilasjon, at takpanner de/remonteres, og at lekter, strø, takpapp og sutaksplater rives og gjenoppbygges.

Noen av skadene som er påvist ved befaringen 26.10.2022, er ikke omtalt i Tilstandsrapport for bolig (...) eller egenerklæringsskjema (...). Dette gjelder råteskaden i kjelleren, vannskaden i himling på kjøkkenet, løsnet trefiberplate i krypkjeller, problemer med å lukke/åpne soveromsdører, og setningsskader på takkonstruksjon i gavlveggen/hull i takrenne.

Takstfirma B. estimerte utbedringskostnadene for samtlige forhold til kr 476 500. Den største delen av kostnadene knyttet seg til utbedring av loftet.

Kjøper fremla en revidert rapport fra takstfirma B. datert 1.2.23 som redegjorde nærmere for årsaksforholdene knyttet til fukt på loft og råteskade i kjeller. Det fremgikk bl.a. av rapporten at det etter forrige befaring var blitt avdekket en lekkasje ved pipe som i kombinasjon med manglende lufting var årsak til muggsoppskadene på loftet. Fra rapporten hitsettes:

VURDERINGER (...) Det er funnet råteskader i vegg og gulv, begrenset til et område på ca 4m² på veggen (under kjellervinduet) og ca 3m² på gulvet (foran kjellervinduet). Årsak til skaden er vanninntrenging under kjellervindu, som følge av utett takrenne. Ved regn, renner vann som vanligvis ville ha rent i taknedløp, ned på platting foran kjellervindu. Når vannet treffer belegningssteinen, spruter det på vindu og murpuss.

Det er funnet utettheter rundt fugingen av kjellervindu. Vinduet er montert feil. Sålbenk (skrå murpuss under vindu) er støpt inntil vindu, slik at 1-2 cm av vinduet ligger tildekket av murpuss. Området under og rundt vinduet er eksponert for direkte vannsprut, fra lekkasje i takrenne, hver gang det regner – dette fører til vanninntrenging i vegg og gulv.

KONKLUSJON

(...) Årsaken til kondensen på loftet, som har ført til lekkasje i himlingen og vegg på kjøkkenet, er mest sannsynlig vannlekkasjen ved pipe, i kombinasjon med lite/ingen lufting på loft. Denne lekkasjen ser ut til å ha pågått i flere år.

(...) Årsaken til råteskade i kjelleren er vann fra lekkasje i takrenne. Vannet har truffet bakken, sprutet på vindu og murpuss, og deretter trukket inn i kjellerveggen og ført til råteskade i vegg og gulv. Ut fra tilstanden på både takrenne og vegg/gulv i kjelleren, har denne skaden pågått over lang tid – fra da nytt kjellervindu ble montert i 2020, kanskje før.

I revidert kalkyle ble utbedringskostnadene oppjustert til kr 495 500.

Foretaket var i kontakt med selger som forklarte at hun ikke var kjent med de anførte forholdene. Hva gjaldt råte i kjellergulv/vegg opplyste selger at hun ikke var kjent med forholdet, og hun hadde ikke opplevd gynging på gulv. Hun var heller ikke kjent med setningsskader på takutstikk ved terrasse, eller hull i takrenne. Selger var ikke kjent med løsnet trefiberplate i krypkjeller. Selger hadde ikke reagert noe på skjeve dører, da de som regel sto oppe.

Kjøper har anført at selger hadde misligholdt opplysningsplikten etter avhl. § 3-7, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper viste bl.a. til at boligen ble markedsført som velholdt, og at det ikke var gitt opplysninger som skulle tilsi avvik av den art og omfang som var avdekket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 495 500, og forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter §§ 3-7 eller 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at utbedringer måtte anses som påregnelige på bakgrunn av boligens alder, samt at det i tilstandsrapporten ble gitt flere risikoopplysninger knyttet til forholdene det var reklamert over. Foretaket viste til Rt. 2002 s. 1425, og har anført at kjøper måtte ha risikoen for at skadeomfanget var større enn antatt. Foretaket pekte også på at omfanget av muggskadene sannsynligvis hadde utviklet seg i kjøpers eiertid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det store omfanget av muggsoppskader på loft (herunder følgeskader i himling på kjøkken), råteskade i kjeller, og takutstikk/hull i takrenne utgjorde et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og at det dermed forelå mangelsansvar for foretaket etter avhl. § 3-2. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 for sprekk i belegningsstein, skjeve dører og løs plate i krypkjeller.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det store omfanget av muggsoppskader på loftet (herunder følgeskader i himling på kjøkken), råteskade i kjeller, og takutstikk/hull i takrenne utgjorde et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og at det dermed forelå mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 for sprekk i belegningsstein, skjeve dører, eller løs plate i krypkjeller.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets vurdering. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i brev av 5.5.23, men er enig med sekretariatet i at de avdekkede forholdene gikk utover hva som i alminnelighet kunne utledes av de konkrete risikopplysningene som ble gitt i salgsoppgaven og tilstandsrapporten. Nemnda viser særlig til at enkelte av tiltakene i tilstandsrapporten var generelt utformet, og i liten grad egnet til å opplyse kjøper om potensielle utbedringer og kostnadene knyttet til disse. For rom under terreng ble det eksempelvis angitt et avvik – kondens og fukt – men ikke annet under tiltak enn at *"ingen tiltak men bør holdes øye med"*.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har sekretariatet uttalt følgende:

Det foreligger etter dette mangelsansvar som en følge av fukt- og muggsoppskader på loft, himlingsplater kjøkken, råte i kjellergulv/vegg og takutstikk/takrenne, og kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 495 500 for samtlige forhold, jf. kalkyle fra takstfirma B.

Kjøper har ikke fått medhold i kravene knyttet til sprekk i belegningsstein, skjeve dører og løs plate i krypkjeller, og disse kostnadene skal følgelig trekkes ut.

Det følger videre av fast rettspraksis og nemndspraksis at det skal foretas et fradrag for standardheving og levetidsforlengelse, og at den fordel utbedringen representerer skal gå til fradrag i prisavslaget. Boligen ble oppført i 1971, og det må legges til grunn at de berørte bygningsdelene i hovedsak er fra byggeåret. Ved dette salget ble det også gitt risikopplysninger som det skal foretas fradrag for ved utmålingen, bl.a. knyttet til takkonstruksjon/loft. Utmålingen blir dermed utpreget skjønnsmessig.

Ved utmålingen må det i tillegg gjøres et fradrag på kr 10 000 etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Etter en konkret skjønnsmessig vurdering har vi kommet til at prisavslaget, etter fradrag for kjøpers egenandel, passende kan settes til kr 200 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette, men er enig med foretaket i at det bør gjøres et noe høyere fradrag for standardheving/forlenget levetid enn det sekretariatet har lagt til grunn. Samlet prisavslaget settes skjønnsmessig til kr 150 000, som også inkluderer fradrag for egenandel.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).