

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-764

25.10.2023

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

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

Råteskader – risikoopplysninger – grenseoppmåling – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 2,07 mill., og overtatt av kjøper den 13.8.21. Ved salget ble det bl.a. opplyst at det var bygget ut et karnapp på soverommet som ikke var søkt godkjent, og at fasadeendringene hadde blitt gjort "*av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*". Ifølge selger var arbeidet utført før selger kjøpte boligen, hvor selger beskrev at "*Snekkere har bygget reisverket. Tidl. Eier har innredet og kledd*". Det ble videre opplyst om enkelte lekkasjer og råteskader i boligen, og kledning, drenering, ytterdører ble gitt TG 2, og terrasser TG 3. I forbindelse med oppussing etter overtakelsen avdekket kjøper råteskader ved terrassedør, og konstruksjonsfeil ved bl.a. fuktsikringen og isolasjonsevne på soverommet. Videre anførte kjøper at det kun var ett grensepunkt på eiendommen, og krevde dekket kostnadene for en oppmålingsforretning. Foretaket avsto kjøpers krav, under henvisning til at de påberopte forholdene måtte anses påregnelige ut ifra opplysningsbildet, og at deler av kjøpers krav ikke var dokumentert. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 128 750, samt kostnader til grenseoppmåling, krav om erstatning kr 58 916, skjønnsmessig erstatning for kjøpers egenarbeid, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum:

- Råteskader ved terrassedør
- Råteskader og konstruksjonsfeil ved soverom/terrasse
- Manglende grenseoppmåling

Eneboligen i Agder ble oppført i 1971.

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

Romslig enebolig på solrik og usjenert tomt med dobbel garasje!

Tomt

Eiet tomt på 574 kvm. Historisk areal på 560 kvm. Eiendommen grenser til friområde. Opparbeidet med hage med plen, hekk og beplantning, samt terrasse. Solrik, usjenert og lun tomt.

Innhold

Innholdsrik enebolig med gang, badrom, kjøkken, stue med utgang til uteområde og terrasse, trappegang og 3 soverom hvor det ene har utgang til terrasse. I underetasjen er det vaskerom, trapperom, wc og diverse

innredet rom.

Boligen er endret fra opprinnelig godkjente tegninger. Dette er ikke søkt godkjent hos kommunen. Underetasjen er på godkjente tegninger innredet med diverse boder, vaskerom, redskap/brensel og hobbyrom. Dagens bruk av rom er dermed ikke godkjent for varig opphold.

Fasade er endret, på kjøkken og det ene soverommet er det bygd på en karnapp, dette er ikke søkt godkjent hos kommunen.

Standard

(...) Boligen fremstår med etterslep vedlikehold og moderniseringer/utskiftninger påregnes.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Enebolig bygget 1972. Etablert område med mange gode kvaliteter. Innholdsrik bolig med muligheter.

Boligen fremstår med etterslep vedlikehold og moderniseringer/utskiftninger påregnes. Ved vurdering av ulike bygningsdeler er alder, sammen med utførelse og slitasje grunnleggende for hvilken tilstandsgrad som blir satt. Tilstandsgrad må dermed sees i sammenheng med de levetider som er oppgitt. Levetid er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Drenering – TG: 2

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger. Fukt i underetasje ansees normalt på boligen fra denne byggetiden når det ikke er montert grunnmursplast liknende. Eier har opplyst i egenerklæring vedr. fuktmerker på vegg som kan tilsi svikt. Dersom dette er kledd igjen så betyr det at det kan være skjult fukt og råte. Tg2 settes ut fra risiko ved konstruksjon og alder på boligen/løsninger.

Yttervegger – TG: 2

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Yttervegger av trekonstruksjon med trekledning. Kledning antas å være fra byggeår med unntak av topp gavl over terrasse. Enkel observasjon utført, ikke observert åpenbare tegn til svikt. Det gis en tg2 grunnet alder og at normalt fremtidig vedlikehold og utskiftninger påregnes.

Ytterdører og porter – TG: 2

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

(...) - balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 2009. Tar noe i karm.

Balkonger, terrasser ol. – TG: 3

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Terrasse med dekke av terrassebord. Fremstår med vær- og aldersslitasje. Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Vesentlig råte ved siden av inngang. Ingen gjerde på deler av terrasse, noe fallfare.

Betongheller ved garasje. Noe ujevnheter og vekst.

Forstøtningsmur hage. Deler av denne har glidd ut. Liten tilgang for observasjon ellers, men det er synlig noe riss og mindre sprekker fra kanten. Det gis en tg3 for å synliggjøre at denne må undersøkes nærmere og at det kan komme tiltaksbehov.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2007. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: "Ja. I sovealkove i kjeller har det vært utslag av fuktmerker på vegg. Det smurt på en slags stopper. Det er nå panel over."

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: "Nei."

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja. Garasje; lekkasje ved vindu. Tak bør utbedres. Ved karnapp på kjøkken og i gang så kan det ved dårlig vær se lekkasje på disse stedene."

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Firmanavn: "Usikker bygget før jeg kjøpte."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Snekkere har bygget reisverket. Tidl. Eier har innredet og kledd."

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: "Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,07 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.6.21, og overtatt av kjøper den 13.8.21.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved boligen. I den forbindelse ble det innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann C. datert 30.9.22:

01. Råte rundt terrasse dør.

I forbindelse med planlagt utskifting av terrasse dør mot syd i hovedetasjen er det oppdaget råteskader i bindingsverket ved bunnsvill i ytterveggen.

All dokumentasjon er basert på bilder som kjøper har tatt under arbeidene med å skifte fra enkel dør og vindu, til dobbel balkongdør. På vår befaring var døren skiftet og ferdig stilt inn og utvendig. Kjøper opplyser at veggene innvendig ble åpnet opp i forbindelse med renovering og at åpningen i veggen ble utvidet for å få plass nødvendig åpning til dobbel terrasse dør.

Under dette arbeidet blir det oppdaget råteskader på stikk bjelker i etasje skillet mellom kjeller og 1 etasje. Kjøper opplyser at dette medførte til utskifting av et areal på ca 5 m² av innvendig gulvareal i stuen. Etter hva vi ser av bilde dokumentasjon i salgsoppgaven, er det foretatt ombygging og fjerning av vegger i hovedetasjen ved kjøkken og stue. Vi har derfor kun lagt til grunn utskifting av undergulv og deler i bjelkelaget.

Råteskadene er et resultat av alderssvækkelse og værslitasje på utvendig fasade mot syd, og spesielt ved inndekningen av terrasse dør.

Det er ikke kjent når siste ombygging eller fornying av fasaden ble utført, men tidligere terrasse dør var dato merket 2009 ifølge tilstandsrapporten.

Det er grunn til å tro at denne utskiftingen i 2009 ikke har vært tilstrekkelig fagmessig utført.

Påregnelighet:

På generelt grunnlag er boligen vurdert av takstfirma M. v/ takstmann A.N., til å ha et markert etterslep på vedlikeholdet og synlige symptomer på behov for utskiftinger. Det er gitt tilstandsgrad TG2 på både vegg konstruksjoner og utvendige fasader- Enebolig, og Vinduer og dører- Enebolig.

Boligen er i dag renoveret innvendig i stue og kjøkken avdelingen. Det er derfor kun vurdert ekstra arbeider i forbindelse med oppdaget råteskader.

Utbedringsbeskrivelse og kostnadsberegning

Utbedringsarbeidet er estimert beregnet til kr 22 000,- eks mva.

02. Avvik soverom:

Boligens hoved soverom ligger plassert i nord vestre hjørnet av boligen hovedetasje. Tidligere har del av dette rommet vært en del av terrassen. På ukjent tidspunkt er ytterveggen blitt flyttet ut mot vest, slik at soverommet har blitt ca 70 cm bredere. se foto.

Planskisse fra salgsoppgaven. Rødmarkering = opprinnelig plassering

Blå markering = dagens plassering.

Denne endringen har etter det vi har registrert på befaringen ikke ivaretatt fuktsikring eller isolasjonsevnen i konstruksjonen på en fagmessig og forskriftsmessig måte. Det er registrert at løsningen medfører kondens utfordringer på spesielt gulvoverflatene langs innsiden av endret yttervegg. I følge observasjoner så fremstår plasseringen av terrasse døren, uten klare skiller mellom innvendig og utvendig sjikt i underkant. Dette medfører til at fuktsikring og klimaskjermen ikke er ivaretatt. Det er grunn til å tro at dørkarm er montert direkte ned på terrasse bordene som er ført videre inn under soverommet.

Fra undersiden av bjelkelaget er det montert en trefiber plate i topp av bjelken med isolert felt under.

Det er ingen vindsperre etablert inkludert luftespalte i underkant.

Konstruksjonen og oppbyggingen av ytterveggen i soverommet fremstår ufagmessig, uten nødvendig etablering og oppfyllelse av tetthet når det gjelder fukt og isolasjons evne.

Utbedringsbeskrivelse og kostnadsberegning

Det er lagt til grunn at innvendig gulv åpnes opp i felt som opprinnelig var terrasse. Dette etableres med god håndverksmessig og påregnelig oppbygging mht isolasjon og tetthet.

Utvendig må terrasse frigjøres fra vegg livet, samt sikres med bæring og en kontinuerlig klimaskjerm.

Samlet utbedrings kostnad er beregnet til kr. 65 000,- eks mva.

Vedrørende kostnadene for utbedring av råteskadene rundt terrassedøren opplyste kjøper følgende:

Utbedringskostnaden er for dette estimert til kr 27 500,- ink. mva. Klient har imidlertid brukt svært mye tid og materialer på dette selv, og kostnaden estimeres derfor totalt til kr 47 500,-.

Det ble også fremlagt bilder av råteskadene.

Kjøper forklarte videre følgende:

Det er videre avdekket at det kun finnes ett grensepunkt på eiendommen. De øvrige er borte, og det må gjennomføres en oppmålingsforretning. Dette koster kr 8055,-, samt kr 805,- per punkt (men to punkter er inkludert i prisen).

Foretaket har redegjort for selgers forklaring:

Slik saken er opplyst tilbakeviser selger samtlige anførsler fra kjøper. Selger har i kommentar til selskapet påpekt at hun ikke har gjort noen inngrep på eiendommen i sin eiertid.

Kjøper anførte at det forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Takstmannen skulle ha avdekket forholdene ved sin befaring, og selger heftet for takstmannens kjennskap. Forholdene utgjorde uansett en vesentlig mangel, og det var herunder avdekket at deler av konstruksjonen var utført ufagmessig og trolig ufaglært.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 128 750, i tillegg til grenseoppmåling på kr 8 055 pluss kr 805 per ekstra punkt, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det ble videre krevd en skønnsmessig fastsatt erstatning for tidsbruken klager selv hadde brukt i saken, i tillegg til forsinkelsesrente. Det ble også krevd erstatning for sakskostnadene i saken på kr 58 916 inkl. mva.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum og 3-10. Det var ingen holdepunkter for at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til de påberopte forholdene utover det som ble opplyst ved salget, og kjøper

avdekket skadene ved oppussingsarbeider. Kjøper hadde videre ikke dokumentert påberopt avvik ved grenseoppmåling, og hadde heller ikke dokumentert at utbedringskostnadene for råteskaden ved terrassedøren oversteg takstmannens estimat.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at forholdet tilknyttet manglende grenseoppmålingspunkt ikke var dokumentert, og det ikke var sannsynliggjort noen mangel tilknyttet dette kravet. Hva gjaldt råteskader ved terrassedør og konstruksjonsfeil ved soverom kom sekretariatet til at slik saken var dokumentert, var det verken sannsynliggjort noen opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet råteskader ved terrassedøren, råteskader og konstruksjonsfeil ved soverommet samt manglende grensepåler.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Selger har bestridt kjennskap til de påberopte forholdene, og nemnda kan ikke se at det foreligger holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de avdekkede skadene. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger holdepunkter for at takstmannen måtte ha avdekket forholdene ved sin befarings i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten, eller at takstmannen må anses grovt uaktsom ved at det ikke ble opplyst om skader ut over det som ble opplyst ved salget. Slik saken er forelagt nemnda, legger den til grunn at fukt- og råteskadene på soverommet og ved terrassedøren først ble avdekket etter åpning av overflater. Det er ikke sannsynliggjort at forholdene var synlige før overflatene ble åpnet eller at skadene kunne ha blitt avdekket ved takstmannens visuelle befarings før salget.

Når det gjelder de ufagmessige løsningene ved oppbygging av soverommet, fremholdt sekretariatet følgende:

Hva gjelder ufagmessige løsninger ved oppbyggingen av soverommet, ble det ved salget opplyst om at "Fasade er endret, på kjøkken og det ene soverommet er det bygd på en karnapp, dette er ikke søkt godkjent hos kommunen". I egenerklæringsskjemaet ble det nettopp opplyst at arbeid på "terrasse/garasje/tak/fasade" var utført både av faglærte og ufaglærte, og at "Snekkere har bygget reisverket. Tidl. Eier har innredet og kledd". Kjøper fikk dermed opplyst at tidligere eier ufaglært hadde stått for innredning og innkledning ved arbeid tilknyttet fasadeendringene, og vi kan dermed ikke se at det foreligger noen opplysningssvikt om ufaglært arbeid. Takstmannen vurderte både innvendige overflater, yttervegger og dører til TG 2, og opplyste på generelt grunnlag at "Boligen fremstår med etterslep vedlikehold og moderniseringer/utskiftninger påregnes". Terrasser og balkonger ble vurdert til TG 3, med bl.a. opplysninger om "vær- og aldersslitasje" og "Vesentlig råte ved siden av inngang". Det ble også opplyst at terrassedøren fra 2009 "Tar noe i karm".

Vi kan ikke se at det er dokumentert at de avdekte skadene var mulig å avdekke før konstruksjonen ble åpnet, og etter sekretariatets oppfatning er det dermed ikke sannsynliggjort at takstmannens vurdering må anses grovt uaktsom.

Hva gjelder krav tilknyttet manglende grenseoppmåling, er dette forholdet ikke dokumentert. Foretaket har anført at kravet av den grunn må ses bort i fra. Sekretariatet bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for sitt krav, og det er dermed vanskelig å legge udokumenterte påstander til grunn som sannsynliggjort når dette bestrides av motparten. Ettersom vi ikke kan se at forholdet er nærmere dokumentert, er det også vanskelig å anse det sannsynliggjort at takstmannen må anses grovt uaktsom ved å ikke avdekke eller opplyse om det ved salget.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, kan den følgelig ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet kan imidlertid ikke se at det i denne saken foreligger et tilstrekkelig avvik til å utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Riktignok er det i rettspraksis uttalt at avvik mellom 5-6 % kan utgjøre en vesentlig mangel etter bestemmelsen, jf. bl.a. i Rt. 2010 s. 103. Prosentgrensen er imidlertid kun veiledende, og bestemmelsen tar sikte på å ramme de mer åpenbare avvikene fra hva som var påregnelig ut ifra kjøpesummen og opplysningsbildet for øvrig. Det finnes eksempler på retts- og nemndspraksis hvor utbedringskostnader på 50 % av kjøpesummen ikke har blitt ansett som en vesentlig mangel, all den tid utbedringen måtte anses påregnelig ut ifra opplysningene gitt ved salget. Se som eksempel FinKN 2017-206 og FinKN 2019-525. Sentralt i den kvalitative vurderingen er dermed hvor påregnelig et slikt skadeforløp og -omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN 2017-299.

I tråd med det ovennevnte kan vi ikke se at kjøper har dokumentert noe avvik tilknyttet grenseoppmåling, og vi kan dermed ikke se at det er sannsynliggjort at kostnadene må anses relevante under vesentlighetsvurderingen. Sekretariatet ser av den grunn vekk ifra det påberopte kravet tilknyttet grenseoppmåling.

Hva gjelder avvik tilknyttet fukt- og råteskader på soverom og ved terrassedør, har takstmann C. estimert de samlede utbedringskostnadene til kr 108 750 inkl. mva., tilsvarende 5,25 % av kjøpesummen. Foretaket har stilt spørsmål ved om forholdene kan utbedres til kr 65 000 eks. mva., men sekretariatet bemerker at disse kostnadene kun synes å knytte seg til avvik ved soverommet. I tillegg kommer kostnader til råteskader ved verandadøren, som C. har estimert til kr 22 000 eks. mva.

Vedrørende økt krav fra kjøper for egenarbeid og materialer, kan vi ikke se at kjøper har dokumentert dette – verken nødvendigheten av merkostnader eller omfanget. Takstmann C. har estimert at råteskadene ved verandadøren kunne utbedres for kr 27 500 inkl. mva., og i dette ligger i utgangspunktet både kostnader for arbeid og materialer. Vi kan ikke se at kjøper har dokumentert at estimerte kostnader ikke var tilstrekkelig til å utbedre forholdet, og kjøper må akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Vi forstår det slik at forholdet var utbedret også ved C.s befarings, men kjøper har likevel ikke fremlagt dokumentasjon over faktiske kostnader.

Sekretariatet ser at de dokumenterte kostnadene ligger innenfor terskelen for hva som kan anses som et tilstrekkelig stort kvantitativt avvik etter bestemmelsen, men vi finner likevel at avviket kvalitativt sett må anses å ligge innenfor det som måtte anses påregnelig i lys av opplysningsbildet ved salget.

De aktuelle bygningsdelene var vurdert til TG 2 og TG 3, og det var gitt både konkrete og generelle risikoopplysninger om bygningsdelene og boligen som sådan. Det var opplyst om flere lekkasjer og fuktinnslag i boligen, om slitasje på terrassene og om vesentlig råte i terrassen ved siden av inngangen. Det var også opplyst at innkledningen av konstruksjonen ved fasadeendringen tilknyttet soverommet var utført av tidligere eier ufaglært, og kjøper må dermed ta høyde for at det kan foreligge ufagmessige løsninger ved arbeidet. Se til sammenligning FinKN 2021-951 og FinKN 2017-146. Kjøper foretok likevel ikke nærmere undersøkelser av skadeomfang og skadeårsak for risikoopplysningene som fremgikk ved salget, eller noe forbehold tilknyttet skader eller det opplyste ufagmessige arbeidet ved inngåelse av avtalen. Det bemerkes også at kjøper i større grad må være forberedt på at det kan avdekkes utbedringsbehov med umiddelbare kostnader, der boligen er beskrevet "med etterslep vedlikehold og moderniseringer/utskiftninger påregnes".

Slik saken er dokumentert finner vi dermed at de påberopte forholdene måtte anses påregnelige i lys av risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Det foreligger dermed ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse. Det er heller ikke på dette punktet anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering av mangelsspørsmålet. 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 kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i

denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).