

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-884

5.12.2023

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

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

Feil maling/råteskader – uenighet om utbedringskostnader – avhl. § 3-9 andre punktum.

En hytte oppført i 2009 ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill., og overtatt av kjøper den 2.12.21. I salgsoppgaven ble det opplyst at eiendommen både utvendig og innvendig var svært godt vedlikeholdt. I tilstandsrapporten ble ytterveggene gitt TG 1, da det kun var registrert "*normal elde og slitasje*". Grunn og fundamenter, samt "*balkong, terrasse ol*" ble gitt TG 1, med merknad om at det var "*ukjent hvordan terrasse er telesikret i grunn*". Kjøper reklamerte i juli 2022 over skjevheter i bæringskonstruksjonen i taket over terrassen, råteskader på terrassen, og svikt i grunnen under en betongsåle. Innhentet skadetakst konkluderte med at skjevheten i takkonstruksjonen var på 9,2 cm, og at årsaken var sviktende og manglende fundamenter. Det ble også registrert utglidninger under deler av grunnmur, råteskader på balkong, samt feil bruk av maling som hindret fukt å trekke ut fra trevirke på alle yttervegger. Det ble konkludert med at all utvendig behandling måtte fjernes med spesialstoff. Foretaket innhentet en ny takstrapport som konkluderte med at den utvendige overflatebehandlingen kunne utbedres lokalt. Kjøper anførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva det var grunn til å regne med. Foretaket avslo kjøpers krav og anførte at det ikke forelå et vesentlig avvik, samt at det uansett var reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 816 988, med tillegg av renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av setningsskader, råte og feil maling på yttervegger, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i krav fra 1.1.22.

Boligen er en hytte i Telemark oppført i 2009.

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

Hytta er bygget i tradisjonell stil med både mykt og røft uttrykk. Her finner du flotte materialer og detaljer. Hele hytta barer preg av å være gjennomtenkt og gjennomarbeidet. Ingenting er overlatt til tilfeldighetene, verken når det gjelder planløsning eller materialvalg. Alt er planlagt til minste detalj, og det er bare å ta med seg kofferten og tannbørsten å flytte inn.

Byggemåte

Fundamentert på en pute av oppfylt løsmasser/ morene. Ringmur i prefabrikkerte ringmurselementer med isolert betongplate på grunn. Yttervegger i tradisjonelt bygget bindingsverk isolert med 15 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående tommer manspanel. Innvendige flater består stort sett av panelte flater. Plassbygget sadlet takverk tekket med torv. Takverk barende på yttervegg og dragere i rundtømmer. Takrenner i lakkert stål. Boligens vinduer består av to-lags isoler glassvinduer. Innvendige dører består av speildører. Pipe i murt lettklinker elementer med peis i stue. Utgang fra stue 1.etg. til romslig terrasse i impregnert trevirke. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Se vedlagte tilstandsrapport datert (dato) der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Eiendommen holder en høy standard. Det er lagt stor vekt på kvalitet når det gjelder materialvalg, tekniske løsninger og håndverksmessig utførelse. Det er valgt god kvalitet og funksjonelle løsninger når det gjelder kjøkkeninnredning, oppvarming, styringssystemer, innredninger etc. Hele eiendommen både utvendig og innvendig er svært godt vedlikeholdt.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Grunn og fundamenter – TG 1

(...)

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Boligen har etablert med ringmur i prefabrikkerte ringmurselementer, armert og fylt med betong.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen tegn til skader eller mangler ble registrert. Fundamentering fyller sin funksjon. – TG 1

Drenering

(...)

Beskrivelse: Fritidsboligen er etablert på oppfylte masser på morene med oppfylt pukk/steinmasser.

Tilstandsvurdering: Fritidsboligen har etablert ringmur i prefabrikkerte ringmurselementer med isolert betongplate på grunn slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader – TG 1

(...)

Yttervegger

Beskrivelse: Yttervegger er etablert i tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig tekket med stående trepanel/tømmermanspanel. Innvendig flater er panelt. Hulrom er isolert med 15-20 cm isolasjonsmatter.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Yttervegger fremstår i god funksjonell stand. Kun normal elde og slitasje ble registrert. Normal intervaller med utvendig beis/maling må beregnes. Generelt inntrykk TG 1.

Videre ble takteking og terrasse gitt TG 1. Det ble opplyst at det var ukjent hvordan terrasse var telesikret i grunn, og at mindre avvik ble registrert på gulvflater.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid hytta siden 2009. Selger svarte "Nei" på følgende spørsmål:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

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

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.11.21, og overtatt av kjøper den 2.12.21.

Etter overtakelsen avdekket kjøper skjevheter i bæringskonstruksjonen i taket over terrassen, samt råteskader på terrassen i andre etasje. I forbindelse med andre arbeider ble det også oppdaget svikt i grunn under betongsåle ved hyttas vestvendte hjørne. Det ble reklamert over forholdene henholdsvis den 20.7.22 og 29.8.22.

Det ble fremlagt skadetakst fra takstmann H. datert 6.12.22, hvor det bl.a. ble påpekt større skjevhet i takkonstruksjon over terrasse og svikt i terrassegulv med en målt skjevhet på 9,2 cm. Det fremgikk videre at det var avdekket svekket støpt understøtte til pilarer, og at bjelker til terrassegulv var lagt direkte på steinpukket grunn. Takstmann H. oppga videre behov for skadereparasjon av utvendige fasader, ettersom det var registrert nyere behandlet utvendig

fasade som hindret fukt å trekke ut av trevirke som medførte råteskader og avskallinger. Det var nødvendig med utvendig behandling ved fjerning med spesialstoff av malere med spesialkompetanse. Samlede utbedringskostnader ble estimert til kr 816 988 inkl. mva., hvorav malerarbeidene utgjorde kr 677 175 inkl. mva.

Basert på takstmannens observasjoner reklamerte kjøper den 2.1.23 på at det var benyttet feil type maling på hytta.

Kjøper kontaktet et malerfirma, som uttalte at prisen oppgitt av takstmann H. syntes å være ok.

Foretaket har på sin side fremlagt et skadenotat datert 15.3.23 fra takstmann B.:

Konklusjon

Pilarer med tilhørende fundamenter under søyler på terrasse har med stor sikkerhet for liten bæreflate og for svak konstruksjon i forhold til den belastning de utsettes for. Det er sig på to av punktene, men ikke på det siste hjørnet. Dette kan ha med forhold dypere ned i grunnen å gjøre. Et punkt kan f.eks. stå på fjell og de to øvrige på oppfylte masser. Det er så stort nivåavvik spesielt på ene hjørnet at utbedring bør iverksettes. Alle tre punktene bør utbedres for å sikre at de har tilstrekkelig bæreevne. Reparasjon av søyler av betong (pilarer) er i henhold til Sintef Byggforsk. vurderinger 10 – 40 år.

Terrasse på mark er bygget etter enkle prinsipper, uten fundamenter for konstruksjonen. Byggemåten er vanlig for denne type platting/terrasse. Konstruksjonen er svært utsatt for slitasje når den ligger ubeskyttet for vær og vind og har kort levetid. Det er ikke spesifikt beskrevet markterrasser i Sintef Byggforsk. Levetidsbetraktninger, men det kan legges til grunn det som anbefales for utvendige trapper- dvs. utskifting etter 15 – 30 år. Platting er nær opp til laveste forventede levetid og utbedring er påregnelig.

Toppbord på rekkverk på balkong er svært utsatt for slitasje fra vær og vind. Intervallet for vedlikehold er 5 – 9 år. Det er ukjent om vedlikeholdet har fulgt anbefalte intervaller, men toppbordet skal bli svært lite slitt i overflaten før vann kan trenge inn under overflatebehandlingen og denne begynner å flasse av. Det er også her svært kort forventet levetid før utskifting, 15 – 30 år. For toppbord kan laveste intervall på 15 år legges til grunn som maks forventet levetid. Utskifting er påregnelig.

Det ser ut til å være relativt flatt terreng rundt hytta. Det er ikke dokumentert nivåavvik på ringmur som følge av utglidning i masser. Sann som undertegnede forstår saken så har ikke fyllmassene som er registrert utenfor ringmur medført skader på hytta. Det antas at fyllmassene er en del av en oppfylt "pute" som er etablert for ringmurselementer før montering.

Det er dokumentert avflassing av beis på toppbord på balkong, noe avflassing på en hjørnekaske og det registreres synlig avflassing på søyler på terrasse. Undertegnede vurderer dette som naturlig utvikling i forhold til nødvendig vedlikehold, og kan ikke se at feil type eller utførelse i forbindelse med overflatebehandling krever ny behandling av hele hytta. Det er som tidligere nevnt ukjent om det er benyttet beis, dekkbeis el. maling men det antas minimum dekkbeis og anbefalt intervall for overflatebehandling er da 4 – 8. Kan også være 6 – 12 år som for maling. Det anbefales lokale tiltak ved at f.eks. råteskadde bord skiftes ut og det overflatebehandles lokalt etter behov.

Takstmann B. estimerte samlede utbedringskostnader til kr 191 063 inkl. mva., hvorav overflatebehandling/malerarbeider utgjorde kr 31 250 inkl. mva.

Foretaket har fremlagt en e-post av 18.10.23 fra teknisk sjef i Jotun, som bl.a. uttalte at produktet som var benyttet var meget godt egnet for utvendig kledning, og at kravet fra kjøper "*synes nok så tatt ut av luften*". Det ble vist til at en malermester kunne gi pris på arbeidet, men at kostnaden var "*nok i et helt annet prisleie*" enn hva takstmann H. la til grunn.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, som følge av konstruksjonsfeil og setningsskader, samt råteskader/feil bruk av maling. Kjøper har særlig vist til at ut fra de opplysningene som ble gitt, var det helt upåregnelig for kjøper at det viste seg å være større avvik ved fundamenteringen til hytta, samt at den behandlingen/malingen som var brukt utvendig viste seg å være årsak til påbegynnende/eksisterende råteskader på trebord. Kjøper har bestridd at det ikke var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 816 988, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at reklamasjonen som følge av feil type maling er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19. Videre har foretaket bestridt at vilkårene i vesentlighetsvurderingen var oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. I tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven var det uttrykkelig pekt på usikkerhet knyttet til telesikring av overbygd terrasse. Det siget som hadde oppstått i den nevnte bygningsdelen ville følgelig ikke utgjøre et vesentlig avvik fra det avtalte.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn kostnadene i rapporten fra takstmann H., ettersom takstmann B. ikke hadde vært på befaring, og konkluderte med at det forelå et utvilsomt misforhold mellom hva kjøper kunne forvente og eiendommens reelle tilstand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum og vist til følgende i sin begrunnelse:

Det er fremlagt flere fagkyndige vurderinger i saken. Partene fremstår uenige om hvilken fagkyndigvurdering som skal legges til grunn i saken. Sekretariatet har ikke byggeteknisk kompetanse, og har ikke grunnlag til å vurdere hvilken fagkyndigvurdering som er korrekt. Saken må avgjøres etter alminnelige bevisregler. I tilfeller hvor det er uenighet mellom fagfolk, følger det av nemndas praksis at rimeligste utbedringsmetode legges til grunn, med mindre det foreligger helt konkrete holdepunkter for noe annet. Se eksempelvis FinKN 2016-076 og FinKN 2015-020.

Kjøpers takstmann H. viser i sin rapport bl.a. til at det er benyttet feil type maling som lukker fukten inne, som vil føre til råteskader. Etter hva vi forstår er det per i dag kun avdekket råteskader på balkongen i andre etasje. Iht. nemndas praksis vil imidlertid utbedring i slike tilfeller anses nødvendig og medtas i vesentlighetsvurderingen selv om det ikke er konstatert skader. Forutsetninger er at forholdet må antas å ha et skadepotensiale. Se bl.a. FinKN 2014-199 og FinKN 2017-531. Slik saken er dokumentert må det legges til grunn at det foreligger et avvik med et utbedringsbehov. Foretaket har riktignok vist til et skadenotat utarbeidet av takstmann B. som imøtegår H. sin vurdering.

Sekretariatet vil bemerke at det kan stilles spørsmål ved om ikke takstrapportene som er utarbeidet på bakgrunn av en visuell befaring av boligen må tillegges større bevismessig vekt. Det vises til nemndas uttalelse i FinKN 2016-516, hvor det heter at:

"Ved utmålingen av prisavslaget ser nemnda bort fra de kostnader selskapets takstmann har oppgitt siden han ikke har vært på befaring."

Da takstmann B. ikke har vært på befaring, legger sekretariatet kjøpers rapport til grunn for mangelsvurderingen. Selv om ikke alle utbedringskostnadene i sin helhet er relevante, finner sekretariatet likevel at bestemmelsen kvantitative side må anses oppfylt.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og et slikt omfang må ha fremstått. Det er i saken tale om en fritidsbolig oppført i 2009 hvor det i salgsoppgaven ble opplyst at eiendommen både utvendig og innvendig var svært godt vedlikeholdt. Ytterveggene ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten og det fremgår at kun "normal elde og slitasje ble registrert". Selv om hytta var tolv år på overtakelsestidspunktet, og det ble opplyst at "normal intervaller med utvendig beis/maling må beregnes", mener sekretariatet at det i lys av den angitte tilstandsgraden vanskelig kan utledes noen konkret risikoforventning ut fra de nevnte opplysningene. Etter vårt syn er feilen som er avdekket helt upåregnelig – feil bruk av maling – som må antas å normalt ligge utenfor hva som i alminnelighet kan forventes. Totalkostnaden for utbedring er også relativt høy. Se til sml. FinKN 2022-1004 og FinKN 2018-482.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom hva kjøper kunne forvente og eiendommens reelle tilstand. Det anses derfor å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til sekretariatets rettslige utgangspunkt og de momenter som er nevnt i vesentlighetsvurderingen. Nemnda er videre enig i at kostnadene til utbedring av hhv. pilarer/fundamenter (kr 111 850 eks. mva.) og toppbord på balkongrekkverk (kr 16 000 eks. mva.) er sannsynliggjort.

Derimot er nemnda i tvil om malerarbeidene som takstmann H. har angitt i skaderapport av 6.12.22 til hele kr 541 740 er sannsynliggjort. Det er tale om et meget høyt beløp, og både takstmann B. i notat av 15.3.23 og teknisk sjef i Jotun i e-post av 18.10.23, har fremholdt at relevant behandling/utbedring kan gjøres for en adskillig lavere kostnad. Nemnda kan ikke se at takstmann H. i noen særlig grad har konkretisert hva som er så spesielt kostnadsdrivende ved malerarbeidene. Det er riktignok angitt at malere med "*spesial kompetanse*" må foreta en fjerning med "*spesialstoff*", samt at det "*anbefales fjerning av all ny utvending behandling*". Noe nærmere spesifisert kostnadsoverslag er imidlertid ikke angitt. Det er heller ikke innhentet pristilbud på arbeidene.

Nemnda viser til at fritidsboligen var 12 år på salgstidspunktet, og at det i salgsdokumentene var uttrykkelig pekt på at maling måtte påregnes. Nemnda ser ikke bort fra at ytterligere sakkyndig vurderinger av de omfattende malerarbeidene kan innebære at både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum må anses oppfylt, men slik saken er opplyst per i dag, finner nemnda at posten på kr 541 740 til malerarbeider ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort. I en slik kontekst finner nemnda dermed at vilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum om et utvilsomt forventningsavvik heller ikke er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).