

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-909

12.12.2023

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

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

Sulfatskadet grunnmur mv. – tvist om utbedringsmetode – avvisning.

Et enderekkehus fra 1985 ble solgt "som den er" for kr 3 mill., og overtatt av kjøper den 22.10.21. I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det opplyst om grunnmur trolig oppført i blokker med innvendig påforing i tre. Grunnmur ble gitt TG 1, mens drenering og taktekking ble gitt TG 2. Garasjen ble opplyst å være i normal stand ut ifra alder, og ble gitt TG 1 og TG 2, med bemerkning om at "*div. vedlikehold og oppgraderinger kan påregnes ut ifra alder*". Etter overtakelsen oppdaget kjøper sulfatskader på grunnmur, i tillegg til feil ved takkonstruksjon, bunnsvill og garasje. Begge parter fremla vurderinger fra sakkyndige, som var uenige om utbedringsmetode og utbedringskostnader. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 776 624, krav om erstatning for advokatutgifter, samt forsinkelsesrente.

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, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- Sulfatskadet grunnmur
- Fuktskader i kjeller (bunnsvill)
- Fuktskader i takkonstruksjon
- Fuktskader i garasjetak og gavlvegg

Den aktuelle saken omhandler et enderekkehus i Agder oppført i 1984/85.

I salgsoppgaven ble boligen beskrevet som en pen og meget praktisk bolig, oppusset i lyse pene farger.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Ende rekkehus oppført i 1984 og en garasje i felles rekke på ca. 16 m2. tilhører boligen.

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av selve boligen, utvendige murer, gjerder ol. på eiendommen er ikke kontrollert.

Boligen fremstår i normal stand og vedlikeholdt. Utvendige bygningsdeler i fra byggeår som bla. vinduer, dører, utvendig trekledning, utvendig taktekke, takrenner, beslag m.m. har slitasje etc. på utsatte, bla. noe råte i utvendig trekledning, noe råte i vindu i soverom, noe råte i topprekke, noe mose etc. på takstein osv. og div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.

Terrassen på baksiden av boligen er i fra 2016 og rekkverk og noen terrassebord på verandaen ble skiftet ut i 2017.

Kjøkkeninnredning i fra byggeår ble delvis oppgradert i 2017 med bla. nye fronter, skuffer og benkeplater i fra Smart kjøkken og innvendige overflater av varierende årgang har normal slitasje. Badetrommet og toalettrommet ble pusset opp i 2010 og vaskerommet er i fra byggeår med normal slitasje, se videre punkter i rapporten. Ellers er drenering, utvendig fuktsikring av grunnmuren i fra byggeår, samt bla. undertak m.m. pipe og peis m/innsast er montert i stuen. Varmtvannsbereder på 198 liter produsert i 2015 er montert i vaskerommet, røropplegget er i hovedsak i fra byggeår, samt el-anlegget med skrusikringer i sikringsskapet. Garasjen i felles rekke fremstår som i fra byggeår med normal værslitasje på bygningsdeler.

(...)

Grunnmur

Vegger mot grunn

Beskrivelse: Grunnmuren er trolig oppført i blokker og har innvendig påføring i tre mot grunnmuren.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen større sprekker ble registrert i synlig utvendig grunnmur på befaringen. – **TG 1**

Drenering

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er i fra byggeår og er ikke kontrollert av undertegnede. Vedlikehold kan påregnes ut i fra alder. Noe av grunnmursplaten er synlig over terreng langs utvendig grunnmur på gavl-veggen. Rommene i bakkant av underetasjen har tilfylt terreng i mot grunnmuren og innvendig påføring i tre mot grunnmuren. Grunnmuren er ikke synlig innvendig for kontroll. Det ble ikke registrert merker, fukt el. på de innvendige overflater som var mulig å besiktige på befaringen eller målt unormale fuktverdier med fuktindikator på innvendige overflater. Flere overflater er ikke kontrollert grunnet møbler, innredninger ol. og forbehold om evt. mangler må tas. Påforede vegger i mot grunnmur kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjoner og lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert. Generelt er rom under terreng og påforede vegger i tre i mot grunnmur utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt. – **TG 2**

(...)

Takkonstruksjoner

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Saltak oppført i trekonstruksjoner og med takbord i fra byggeår som undertak. Utlufting av takkonstruksjonen via små luftespalter i utvendige gesimser og gipsplater er montert på brannskillevegg mot nabo. Undertak og konstruksjoner er kun synlig i bod/kott og i knekottene. Isolasjon stenger for lufting ved raft og 50 mm. luftespalter er ikke montert i skråhimlinger. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller nevneverdige merker i det som var mulig å besiktige av undertaket på befaringen. TG 2 på anmerkninger. – **TG 1**

(...)

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Betong-takstein i fra byggeår som utvendig taktekke på boligen. Enkelte takstein er skiftet ut og undertak, sløyfer og taklekter er ikke kontrollert av undertegnede.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Utvendig taktekke har normal værslitasje, med bla. noe mose etc. på utsatte steder. Vedlikehold, oppgradering kan påregnes ut i fra alder. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og taktekke er ikke kontrollert. – **TG 2**

(...)

Annet

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: En garasje i felles rekke i fra byggeår fremstår i normal stand ut i fra alder, bla. noe værslitasje/råte i bunn av treverk ført nær terreng ved garasjeporten ble registrert. TG 2 og div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes ut i fra alder. Garasjen er kun lett besiktiget og ikke fullstendig kontrollert. – **TG 1**

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bodd i boligen siden 2018. Selger krysset av "nei" på følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
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?
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.9.21, og overtatt av kjøper den 22.10.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved grunnmuren, takkonstruksjonen, bunnsvill og garasjen. Kjøper forklarte følgende om grunnmuren:

[Kjøper] og [Kjøper] har avdekt at grunnmuren i lettklinker ser ut til å ha sulfatskader, som trolig skyldes produksjonsfeil allerede fra byggeår. Flere av blokkene er så porøse at man kan grave i dem slik at lettklinker raser ut. De har samtidig avdekt at muren ser ut til å være ufagmessig oppbygd ved at den stedvis ikke er lagt i skift på ordinært vis. I tillegg synes endeavslutningen å være uriktig i hjørnet av muren. Det er en glippe fra muren og ut i dagen. Videre var muren innkledd med grunnmursplast på innvendig side, noe som indikerer at foregående eiere har forsøkt å gjøre fuktsikringstiltak.

Pristilbud fra firma T. datert 16.9.22 oppga samlede utbedringskostnader på kr 657 766 inkl. mva.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann B. datert 18.10.22, etter befaring 7.6.22 og 15.8.22. Fra rapporten hitsettes:

Etter at [Kjøper] og [Kjøper] overtok eiendommen høsten 2021, er det avdekket flere skader på bolighus og frittliggende garasjebygning.

Grunnmuren har partier med sulfatskader, som trolig skyldes for høyt innhold av svovel i lettklinkerblokkene. Yttertakket på boligen mangler luftespalte, og partier av taktroen er skadet. Yttertakket på garasjen er utett slik at nedbør trenger inn i bygningen. I tillegg er ytterkledningen på garasjens gavlvegg råteskadet.

Vi har innhentet pristilbud på utbedring av de omtalte forhold. Det vises til pristilbud fra (Firma T.), datert 16.09.22. I tillegg kommer arbeid med avdekking utover planlagt oppussingsarbeid, utført av eier/kjøper.

Samlet sett beløper utbedringskostnadene seg til kr. 679 015,- inkl. mva.

For noen av forholdene er det gitt risikoopplysninger i tilstandsrapport og/eller egenerklæring fra selger.

Det vises for øvrig til nærmere omtale i egne rapportavsnitt.

I rapporten fra takstmann B. fremgikk det bl.a. at partier av blokkene i grunnmuren smuldret opp, slik at lettklinkerkulene løsnet og falt ut, som en følge av for høyt svovelinnhold i lettklinkerblokkene. Det ble videre påpekt fukt- og råteskader i boligens takkonstruksjon, og fuktskader i tak på garasjen.

Kjøper har fremlagt følgende kostnadsoversikt over relevante poster:

1. Utbedring av skader og åpning i grunnmur 302.050,-
2. Fuktskader på bunnsvill 6.974,-
3. Fukt og råteskader i tak på hus 242.094,-
4. Fuktskader på tak i garasje 96.096,-

Sum 647.187,-

Det ble senere fremlagt en e-post fra firma T. av 1.3.23 som oppga en prisstigning på 20 %. Kjøper har også fremlagt bilder av skadene og produktblad fra Leca.

Foretaket har fremlagt et skadenotat fra intern takstmann T. og rapport fra murmester M., hvor det fremgikk at det ikke var nødvendig å rive tilstøtende skillevegger eller oppforet tregulv, men at synlig sulfatskadet Leca kunne fjernes fra innsiden, og erstattes med nye blokker. Det ble gitt tilbud om å utføre partiell utbedring til kr 6 250 inkl. mva. per kvm., og kr 3 125 inkl. mva. per lengdemeter for utbedring av U-blokk.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at selger og takstmann ga uriktige og misvisende opplysninger, og at avviket fra det forventbare var vesentlig. Det kunne ikke legges avgjørende vekt på takstvurderingene fremlagt av foretaket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 776 624, krav om erstatning for kostnader til advokat, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, med tillegg av forsinkelsesrente fra 6.10.22.

Forsikringsforetaket har anført at det for garasjen var reklamert for sent og at det uansett ikke foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 4-19 første ledd, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket viste i hovedsak til at forholdene var ukjente for selger og takstmann, og at skadene langt på vei var påregnelige for kjøper på bakgrunn av boligens alder og opplysninger ved salget. Foretaket har bl.a. påpekt at kostnadene knyttet til grunnmuren også inkluderte arbeider som ikke var nødvendige for å utbedre sulfatskaden. Sulfatskader kunne erfaringsmessig utbedres lokalt, og foretaket viste til utskrift fra Sintef.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet sulfatskader på grunnmuren, fuktskader i kjelleren (bunnsvillen), fuktskader i takkonstruksjonen og fuktskader i garasjetak og gavlvegg på garasjen.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom *"saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet"*. Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan *benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål"*.

Nemnda bemerker at den ikke besitter byggteknisk kompetanse. Det er en grunnleggende uenighet mellom de fagkyndige om hvilken utbedringsmetode som er forsvarlig i dette tilfellet av sulfatskadene på grunnmuren, noe som har stor betydning for omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene. Videre hefter det ut fra de foreliggende dokumentene for nemnda usikkerhet ved om taktekingen er utett, noe som har betydning for omfanget av utbedringskostnadene knyttet til fuktskader i takkonstruksjonen.

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig, og bygger følgelig på middelbar bevisførsel. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, kan uenigheten og uklarheten knyttet til blant annet utbedringsmetode og utbedringskostnadenes størrelse vanskelig avklares ved middelbar bevisførsel.

Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at det ikke er forsvarlig å foreta en behandling av saken basert på sakens dokumenter. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmålene som saken reiser. Det er

sentrale forhold i faktum som er uklare, og som best kan belyses ved umiddelbar bevisførsel. Nemnda finner følgelig at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).