

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1129

4.12.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – avvik ved trapp, malingsflass/råteskader i takkonstruksjon og vannrør i yttervegg – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

Et rekkehus oppført i 1940 ble solgt for kr 17 mill. ved kjøpekontrakt 10.6.23. Før salget ble det opplyst at innvendige og utvendige vannledninger hadde fått "mørk" TG 2. Taktekking og veggkonstruksjon ble også gitt "mørk" TG 2 og det ble opplyst om sprekker i murte/pussede fasader. Innvendige trapper ble vurdert til "mørk" TG 2, og det ble anbefalt å montere håndløper. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved boligen. Kjøper anførte at vannrør var montert i yttervegg og var utsatt for frost. Det ble også avdekket at det var større områder med malingsflass og tørråte opp mot undertak ved takutskikk. Videre oppdaget kjøper at trappen siger, og at denne var svært dårlig forankret. Kjøper har anført at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget, og at forholdene var upåregnelige. Foretaket har bestridt kravet, og har i hovedsak vist til at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Det ble videre vist til at det var gitt konkrete risikopplysninger og at eiendommen var i tråd med forventbar stand. Nemnda kom til at avvik ved trappen utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 422 400, og forsinkelsesrente fra 1.12.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved trapp, malingsflass/råteskader i takkonstruksjon og vannrør i yttervegg, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus oppført i 1940.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som et "idyllisk enderekkehus med noe moderniseringsbehov". Under punktet "høydepunkter" i salgsprospektet ble det opplyst at boligen har "noe eldre standard hvor oppussing/modernisering må påregnes".

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 1993.

Boligen ble solgt for kr 17 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.6.23, og overtatt av kjøper den 15.7.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved boligen, herunder avvik ved trapp. Kjøper reklamerte over dette forholdet 17.8.23. Kjøper oppdaget deretter ytterligere avvik ved boligen, herunder malingsflass/råteskader i takkonstruksjonen og at vannrør befant seg i yttervegg. Dette ble reklamert over den 25.10.23.

I det følgende omhandles manglene hver for seg.

1. Vannrør i yttervegg

I tilstandsrapporten ble innvendige vannledninger gitt "mørk" TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak"). Det ble opplyst at det ikke var rørskap, og at stoppekran var fra byggeår og plassert i skap på soverom. Utvendige vann- og avløpsledninger ble også gitt "mørk" TG 2. Det fremgikk at utvendige avløpsrør var av ukjent type. Utvendige avløpsledninger og vannledninger var fra 1940. Det var offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger var av ukjent type. Takstmannen opplyste at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på både utvendige avløpsledninger og vannledninger.

I egenerklæringsskjemaet har selger på spørsmål om kjennskap til utført arbeid/kontroll på vann/avløp krysset av på "ja, kun av faglært". Det ble opplyst om oppstaking av tett sluk, utført av navngitt firma.

Kjøper har vist til at de under en privat befaring med selger i slutten av juni, fikk opplyst at rørene i veggen på badet i boligens første etasje kunne fryse dersom det ble mindre enn -12 til -14 grader ute.

Etter overtakelsen ble det fremlagt reklamasjonsrapporten fra S. Taksering datert 13.10.23. Det var avdekket at vannrør lå i yttervegg, og at disse ikke hadde tilstrekkelig isolering. Vannrør som var utsatt for frost kunne sprekke og medføre vannlekkasje. Det ble konkludert med at det var satt feil tilstandsgrad, og at det riktige ville vært å sette TG 3. Det ble gitt prisestimat på kr 55 600, i tillegg til utgifter til rigg.

Foretaket har innhentet en rapport fra I. AS datert 11.12.23 hvor det fremgikk at det var synlig at boligen hadde kobberrør. Det var ikke avdekket skader på rørene eller andre skader som følge av at vannrørene hadde fryst. Det ble vist til NS 3600:2018, og konkludert med at det var satt riktig tilstandsgrad i tilstandsrapporten. Dersom kjøper ønsket utbedring, virket kostnadene på kr 69 500 fornuftige.

2. Malingsflask/råteskader i takkonstruksjon

Taktekking ble i tilstandsrapporten gitt "mørk" TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak"). Det fremgikk at taktekkingen var av takstein fra byggeåret, og at taket var besiktiget fra bakkenivå. Det ble vurdert at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på taktekkingen og at taktekkingen måtte skiftes ut for å få tilstandsgrad 0 eller 1, men at tidspunktet for når dette var nødvendig var vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon ble også gitt "mørk" TG 2. Det ble opplyst at ytterveggene hadde mur/betong konstruksjon, og at utvendig fasade var pussede malte murfasader. Det ble påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Selger har på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade krysset av på "ja, kun av faglært". Det ble opplyst at et firma laget ny balkong i 2. etasje i 2018. Jernbeslaget ble skiftet og var helt nytt, og alt av treverk var nytt og malt. Samme firma pusset og malte murveggen utendørs i underetasjen.

I reklamasjonsrapporten fra S. taksering fremgikk det at det var større områder med malingsflask og tørråte opp mot undertak ved takutstikk. Skadetakstmannen skrev at malingsflask og tørråte var svært synlig ved visuell besiktigelse utenfra boligen, og at forholdet burde ha fått TG 3 og skulle ha kommet tydeligere frem i tilstandsrapporten for å danne et bedre kostnadsbilde for ny eier. Det ble estimert at kostnadene utgjorde kr 75 000.

I skaderapporten fra I. AS fremgikk det at det hadde oppstått malingsflask i enkelte undertaksbord samt i forkantbord og vindskiebord. Undertaksbordene viste tegn til å være utsatt for fukt, trolig grunnet elde og slitasje på taktekkingen. Skadetakstmannen besiktiget taket fra bakkenivå, og det

viste ingen tegn til malingsflass i gesims/undertak på boligens østvegg, men kun vestsiden. Utgangspunktet var at taktekkingen hadde en forventet levetid på 30-60 år. Det ble konkludert med at taktekkingen hadde en alder på over 80 år og hadde nådd forventet levetid. Det var derfor ikke upåregnelig med utskiftning.

3. Avvik ved trapp

Innvendige overflater ble i tilstandsrapporten gitt "mørk" TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak"). Generelt fremgikk det at det var "eldre overflater med en del bruks-slitasje" og at oppgradering på overflater måtte påregnes. Innvendige trapper ble gitt "mørk" TG 2. Det ble opplyst at boligen hadde lakkert tretrapp. Det manglet håndløper og vegg i trappeløpet, og det ble anbefalt å montere håndløper.

I reklamasjonsrapporten fra S. taksering fremgikk det at trappen innvendig var forankret svært dårlig. Skadetakstmannen opplyste at det var merkbar svikt i trappen da han gikk i trappen. Det var avdekket større sprekker og trinnene i trappen gled fra hverandre. Det skulle gis TG 3 dersom trapp hadde store feil ved innfestning og mye slark samt utglidning av innfelte trinn m.m. Kostnadene ble estimert til kr 246 800.

I rapporten fra I. AS fremgikk det at trappen hadde høy elde og slitasje, og hadde nådd forventet levealder. Trappens tilstand ved befaringstidspunktet tilsier at denne burde ha fått TG 3, da det var skader rundt trappens innfestning og mye slark. Det ble estimert at utskiftning av trapp ville koste ca. kr 112 500.

I rapporten fra S. taksering ble samlede utbedringskostnader for alle forholdene angitt til kr 422 400.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ikke var gitt risikoopplysninger om at rørene var lagt uisolert i yttervegg og skaderisikoen som følge av dette. Det var ikke opplyst om flass- og råteskader utvendig, og avvik ved trappen kunne heller ikke anses som påregnelig. Det ble anført at selger hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget, og at selger hadde hatt kjennskap til at rørene var lagt i ytterveggene og kunne fryse. Selger kjente også til avvikene ved trappen. Det samme gjaldt flass og råteskader utvendig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 422 400, samt krav om forsinkelsesrenter fra 1.12.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og vist til at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble anført at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Det fremgikk av tilstandsrapporten at det var påregnelig med tiltak ved rørene. Innvendige trapper var gitt TG 2, og kjøper måtte legge til grunn at denne hadde oppnådd en alder og passert forventet levetid. Hva gjaldt malingsflass anførte foretaket at årsaken var alder på tekkingen. Foretaket viste også til at eiendommen var opplyst å ha moderniseringsbehov, og at det var gitt konkrete risikoopplysninger. Eiendommen ble anført å være i samsvar med det kjøper berettiget kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelansvar for vannrør i yttervegger, og viste til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet utover det som ble opplyst ved salget, og at forholdet heller ikke var upåregnelig. Hva gjaldt malingsflass/råteskader var det heller ikke noe som tilsa at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene, og forholdet kunne uansett ikke sies å ha hatt innvirkning på avtalen. Det ble vist til at taket var over 80 år gammelt. Sekretariatet ga kjøper medhold for avvik ved trappen, og viste

til at risikoopplysningene i saken ikke i tilstrekkelig grad kommuniserte den faktiske tilstanden ved trappen. Avvik ved trappen fremsto dermed som upåregnelig, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 når det gjelder vannrørene og malingsflask/råteskader i takkonstruksjonen. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen konklusjon.

Når det gjelder den innvendige trappen, hvor det etter overtakelsen blant annet ble oppdaget at den var svært dårlig forankret samt at trinnene gled fra hverandre, er nemnda enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Også på dette punktet tiltrer nemnda sekretariatets begrunnelse. Foretaket har for øvrig heller ikke imøtegått sekretariatets vurdering av dette spørsmålet.

Kjøper har krav på prisavslag for utbedring av den innvendige trappen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det er i priskalkylen fra S. taksering vist til at etablering av ny trapp vil koste kr 246 800. For rigg og drift er denne estimert til kr 45 000 for alle tre forhold. Prisestimatet spesifiserer ikke hvor mye rigg og drift av trappen alene koster. I skaderapporten fra I. AS er det estimert et kostnadsestimat på kr 112 500.

Finansklagenemnda besitter ikke bygningsteknisk kompetanse, og vår saksbehandling er begrenset til sakens dokumenter. Når det er uenighet mellom fagkyndige om nødvendig utbedringsbehov, må i utgangspunktet det rimeligste alternativet legges til grunn, så langt det ikke er sannsynliggjort at dette ikke vil være forsvarlig. Det er kjøper som eventuelt må sannsynliggjøre at det rimeligste alternativet ikke vil være tilfredsstillende, se bl.a. FinKN 2015-020, FinKN 2017-637 og FinKN 2018-497. Vi tar derfor utgangspunkt i kostnadsestimatet fra I. AS.

Det må ved utmålingen gjøres et ikke ubetydelig standardhevingsfradrag, jf. HR-2017-1073-A. Det vises til at trappen er gitt "mørk" TG 2, og at den på overtakelsestidspunktet allerede hadde utlevd sin levetid. Etter en skjønnsmessig vurdering, har sekretariatet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000. Fra dette beløpet gjøres det fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Sekretariatet er kommet til at prisavslaget settes til kr 40 000. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas til følge, jf. rentel. § 2.

Nemnda er enig i dette og bemerker at det i nemndsansmodningen av 23.10.24 ikke er anført noe som gir grunnlag for å slutte at kostnadsestimatet fra I. AS ikke bør legges til grunn ved utmålingen av prisavslaget. I likhet med sekretariatet har nemnda følgelig kommet til at prisavslaget settes til kr 40 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).