

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-731

26.8.2024

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

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

Ny avhendingslov – eldre bolig – råteskader og manglende bæring – TG 1 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1949 ble solgt for 4,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.9.22. Det fremgikk av salgsprospektet at boligen var en *"sjarmerende og velholdt enebolig"*. I egenerklæringen ble det bl.a. opplyst at det ble lagt nytt tak av faglærte i 2018. Veggkonstruksjon, innvendige overflater, etasjeskille/gulv mot grunn, og utvendige trapper ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det ble bl.a. opplyst om etterisolerte yttervegger med ny kledning bortsett fra mot nord. Det fremgikk videre at takstmannen vurderte drenering til TG 2. I forbindelse med oppussing etter overtakelsen avdekket kjøper råteskader i vegg mot nord og i vegg ved yttertrapp. I tillegg ble det avdekket mangelfull bæring i innvendige rom. Kjøper anførte at boligen var i dårligere stand enn hva som var påregnelig. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det ble gitt risikoopplysninger om boligen før avtaleinngåelsen, og at kjøper uansett hadde oppussingsplaner. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 299 728.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader og manglende bæring, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1949.

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

Sjarmerende og velholdt enebolig over 3 etasjer med nydelig utsikt, opparbeidet hage, terrasse og parkering på tomten.

(...)

Velkommen til en flott og velholdt enebolig beliggende i høyden med nydelig utsikt, trygge gangveier, flott opparbeidet hage og nærliggende alt du skulle trenge i din hverdag.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at "Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk". Selgers takstmann har vurdert boligens innvendige overflater til TG 1, og har videre gitt etasjeskiller og gulv mot grunn TG 1. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk. Dette er ikke uvanlig. Etasjeskiller har bjelker av tre med bærende undergulv. Antatt isolert konstruksjon.

Veggkonstruksjon ble gitt TG 1:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Etterisolerte yttervegger med ny kledning på de fleste vegger bortsett fra mot nordvest.

Boligens drenering ble gitt "mørk" TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak"):

Drenering består av drenerende/ kultede masser. Det er ikke opplyste problemer med drenering rundt bygget iflg. eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Ved inspeksjon i kjeller virker denne tørr og det er synlige betongvegger som er lett å inspisere. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 – 60 år.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av uneretg /kjeller vil og være avgjørende

Etasjeskille/gulv mot grunn er gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk. Dette er ikke uvanlig. Etasjeskiller har bjelker av tre med bærende undergulv. Antatt isolert konstruksjon.

Også utvendige trapper ble gitt TG 1, og takstmannen bemerket:

Utvendige trapper er av betong. Rekkverk av impr.trevirke.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger har eid og bodd i boligen siden 1993. På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen, har selger svart "nei" og kommentert:

men det finnes rotter og mus i området, og mottiltak her blitt foretatt av flere naboer.

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade har selger svart "ja", og kommentert:

Noe utetthet for kom i de gamle taket ved skorsteins området. Nå er dette fjernet ved at det er nytt tak montert i 2018.

Selger har svart "ja, kun av faglært" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, og har opplyst at det ble lagt nytt tak utført av faglærte. På spørsmål om kjennskap til arbeider som normalt burde utføres av faglærte, har selger svart "nei".

Boligen ble solgt for kr 4,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.9.22, og overtatt av kjøper den 30.9.22.

I forbindelse med oppussing etter overtakelsen avdekket kjøper at det var råteskader i ytterveggen, og at en del av den bærende konstruksjonen var kappet av i hovedetasjen.

Det ble fremlagt skaderapport fra F. AS datert 24.10.22:

Ft har nylig overtatt huset og holder på med total rehabilitering av 2 etg. I den sammenheng ved fjerningen av alle veggplater ble det avdekket råteskader på svill ved gatedør. Manglende bæring over revet dør i gammel yttervegg. Fuktskadet hjørnet i huset mitt nord vest.

I rapporten var det inntatt bilder som viste bl.a. kappet stender i bærevegg, manglende lufting, samt fukt. F. AS beskrev skadeomfanget slik:

1. Råteskader ved gatedør grunnet manglende tetting og avstand til utvendig trapp.
2. Fuktskadet hjørnet mot nord vest grunnet manglende tetting.
3. Sig i bærevegg grunnet fjerning av stender uten ny bæring montert.

(...)

Flere håndverker feil på boligen etter overtakelse

F. AS estimerte nødvendig reparasjonsbehov inkl. riving, tømrerarbeid, maling, murerarbeid og blikkenslagerarbeid til kr 115 000 + dør 30-50 000.

Kjøper har fremlagt en kalkyle og arbeidsplan for skadeutbedring hvor totale kostnader for materiell og arbeidskraft var satt til kr 287 228 inkl. mva.

Arbeidene ble utført ved egeninnsats, og kjøper har fremlagt en rekke kvitteringer for materialinnkjøp.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at feilene som var avdekket medførte at boligen ikke var i samsvar med kjøpers berettigede forventninger ut ifra opplysningene gitt ved salget. Kjøper hadde ikke mulighet til å oppdage hverken fukt i veggkonstruksjonen eller at stender ved bæringen var fjernet uten at nye var satt inn. Det ble vist til at det å rive en bærevegg eller endringer i bærende konstruksjoner var søknadspliktige tiltak, og at det ikke var fremlagt dokumentasjon på dette.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 299 728.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har vist til at det ved eldre boliger ikke kunne anses helt upåregnelig med mindre tilfeller av underdimensjonerte og råteskadde konstruksjoner. Foretaket har særlig pekt på at det ved salget ble opplyst om at nordvestvendt vegg ikke ble etterisolert, og at skaderapporten og kjøpers forklaring viste at det var her råte og fuktskader ble avdekket. Om skadene i bunnsvillen har foretaket kommentert at omfanget var begrenset, og at det ikke var dokumentert at det faktisk manglet bæring. Ved en eventuell utmåling etter avhl. § 4-12 måtte det uansett gjøres et større fradrag, og foretaket viste til at kjøper hadde planer om å pusse opp boligen ved kjøpet, jf. FinKN 2023-278.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste i hovedsak til at de avdekkede forholdene ikke var påregnelige ut ifra opplysningsbildet ved salget. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2023-396 og FinKN 2023-397.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel grunnet råteskader og manglende bæring etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er utmålt kr 190 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, med følgende begrunnelse:

Partene virker enige om at det bør tas utgangspunkt i skaderapporten når det gjelder nødvendige arbeider, men foretaket mener at arbeidene er mer omfattende enn nødvendig. Foretaket viser også til at kjøper har planer om å renovere uansett.

Sekretariatet bemerker at det at kjøper eventuelt har oppussingsplaner, er uten betydning for utmålingen, jf. Rt. 2006 s. 999 og FinKN 2014-196. Fradragets størrelse må bedømmes objektivt, og bevisbyrden for fradragets størrelse påhviler selger, jf. bl.a. LB-2009-194719 og FinKN 2023-126. Det må utvises "forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør". Etter hva sekretariatet kan se, medfører utbedringsarbeidene at kjøper oppnår en viss fordel, bl.a. i form av ny luftet og isolert kledning og gulv. Vi kan likevel ikke se at fordelene kjøper oppnår ved utbedringsarbeidene er på langt nær så stor som foretaket har gitt uttrykk for.

Etter en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering har vi til slutt kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000. Fra dette beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket har i sin nemndsansmodning anført at prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd er satt for høyt og at sekretariatet tar feil når planlagt oppussing angis å være uten betydning for selve utmålingen.

Nemnda er i utgangspunktet enig med foretaket i at det neppe kan oppstilles som et absolutt prinsipp at kjøpers planer om oppussing er uten betydning for utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd. Det må som hovedregel foretas en konkret vurdering av hva planene gikk ut på, sammenholdt med de opplysningene som ble gitt og hva slags mangler som i ettertid er avdekket. Konkrete planer om utskiftning av bygningsdeler vil eksempelvis kunne kaste lys over kjøpers forventninger om standard, og dermed inngå i vurderingen av fradraget for standardheving/forlenget levetid. Dette prinsippet skal nettopp hensynta at kjøper – ut fra sine subjektive forventninger – skal settes i samme posisjon som om manglene ikke hadde blitt avdekket.

Det skal likevel sies at det ofte kan være vanskelig å bedømme hva som lå i en kjøpers planer om oppussing – både mht. omfang, tidsplan og kvalitet. Det er derfor ikke unaturlig at man er henvist til en mer objektiv tilnærming på dette punktet, langs de linjer sekretariatet har beskrevet. Ikke minst gjelder dette for nemnda, som kun har dokumentene i en sak å basere seg på.

Når det gjelder den konkrete utmålingen i denne saken, har nemnda vært noe i tvil. Nemnda har likevel kommet til at sekretariatets fradrag på om lag 1/3 av dokumenterte utbedringskostnader alt i alt kan anses som forsvarlig. Prisavslaget settes derfor til kr 190 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).