

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-796

6.9.2024

HDI Global Specialty SE

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avhl.)

118 år gammel bolig – råteskader/svikt i gulv – feil ved krypkjeller – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre punktum.

En landbrukseiendom med kårbolig oppført i ca. 1900 ble solgt "som den er" for kr 2,4 mill., og overtatt av kjøper den 13.10.18. Boligen ble solgt med verditakst, hvor det bl.a. fremgikk at bygningsmassen var fra byggeåret, og krypkjeller med betongmur ble etablert i 1960. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om fukt i kjeller pga. gammel drenering og trebiller i kjøkkengulv i kårboligen. I 2023 oppdaget kjøper alvorlige råteskader i gulvkonstruksjonen som skyldtes fukt og vanninnslag i krypkjeller. Kjøper reklamerte til foretaket 20.6.23. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og risikoopplysninger som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 107 280.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av svikt ved stuegulv, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en kårbolig som del av en landbrukseiendom, oppført i ca. 1900.

Salget ble gjennomført som et oppgjørsoppdrag. Det ble utarbeidet egenerklæringsskjema og verditakst for eiendommen. Salgsobjektet er en landbrukseiendom bestående av våningshus, kårbolig, låve og bryggerhus. Låve hadde byggeår 1961, og bryggerhus 1800.

I verditakst for landbrukseiendom av 8.8.18 ble det angitt en markedsverdi på kr 2,4 mill., og opplyst:

- Kårbolig er merket med gul trekant. Gul trekant betyr eldre enn 1900, men ikke meldepliktig.
 - Bryggerhus er merket med rød trekant. Rød trekant betyr at huset er eldre enn 1900 og meldepliktig. (...)
- Drenering/grøfter- Ingen kjente tiltak etter 1960-tallet.

Om kårboligen fremgikk følgende:

Bolig over 2 etasjer fra ca 1900.

1. etasje innredet med èntre, stue, kjøkken, bad.
2. etasje innredet med gang/trapperom, 2 soverom, toalett.

Krypkjeller med betongmur etablert i 1960.

Etasjeskiller med skadedyrsangrep som følge av fuktig kryprom.

Fundamentert på fjell.

Drenering fra byggeår.

Uisolert yttervegg med tømmermannskledning. 1. etasje av tømmerlaft.

Vinduer enkle glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Innerdører i furu utførelse.

Saltakkonstruksjon tekket med betongstein antatt fra 1990-tallet.

Teknisk nyverdi av kårbolig var kr 2 100 000, hvor nedskrevet gjenskaffelsesverdi var kr 252 000. Våningshuset var opprinnelig oppført i 1962 uten vesentlige endringer.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1974, og ikke hadde bodd i boligen siste 12 mnd. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere og opplyste:

Fukt i kjeller pga. gammel drenering.

Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller liknende. På spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, svarte selger "Ja" og opplyste:

Trebilleangrep i kjøkkengulv i kårbygning (+mus).

Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter på fasade. Selger opplyste at selger ikke hadde bodd på stedet siden 1961, overtok eiendommen i 1974, at eiendommen var bebodd frem til 2010, og siden vært fritidsbolig for selger.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.8.18, og overtatt av kjøper den 13.10.18.

Det er fremlagt en takstrapport fra firma V. datert 19.4.23:

SKADEFORLØP

Ft kjøpte eiendommen av sin fetter for ca 5 år siden. Han har fra innflytting merket en betydelig svikt i stuegulvet. Det er en stor glipe under gulvlist på vegg mot tilstøtende rom. Mot yttervegg er gulvet presset opp. Bjelkelaget har et langt fritt spenn, og Ft antok at dette var årsaken til svikten i gulvet. Han ønsket å rette på dette ved å stemple opp under bjelkene i krypkjelleren. Det var da det ble oppdaget at årsaken til svikten i stuegulvet først og fremst var alvorlige råteskader i gulvkonstruksjonen. Noen bjelker hadde brukket og falt ned på grunn/fjell (ringmuren er satt direkte på fjell, og det er fjell under hele bygget), og stubbloft hadde falt ned flere steder. (...)

ÅRSAK

Ringmuren er bygd på skrånende fjellgrunn. På østvegg er ringmuren 10 – 15 cm høy, og dermed blir det lav for høyde i krypkjelleren mellom trekonstruksjonen og grunn. Under nedbør og snøsmelting vil det renne vann inn i krypkjelleren. Dette medfører høy luftfuktighet som overstiger nivået for hva treverk tåler av fukt. Det er følgelig over lang tid utviklet sopp (hvit tømmer-sopp) på konstruksjonen, som igjen har svekket den mekaniske styrken i treverket og medført total funksjonssvikt.

Konklusjon:

Fukt i krypkjeller og utvikling av sopp og råte som følge av innsig av vann utenfra. (...)

UTVIKLINGSTID

Innsig av vann utenfra har mer eller mindre forkommet siden ringmuren ble støpt tidlig på 1970-tallet.

Fuktforholdet i krypkjeller har dermed ligget til rette for utvikling av sopp og råte siden den tid. Det er 3 lufteventiler inn i krypkjelleren, og det har tatt mange år før sopp har etablert seg på trekonstruksjonene. Utviklingstiden anslås å være 25 til 30 år. (...)

SKADEOMFANG

Under stuegulv er det egen avgrenset krypkjeller. Stuegulvets areal er ca 23 m². (...)

Utbedringskostnader ble angitt til kr 121 250 inkl. mva.

Kjøper reklamerte til foretaket 20.6.23:

Sist påske (2023) så vi at stuegulvet i bygning med husnummer (...) hadde seget betydelig. Huset er fra rundt 1900, flyttet og helt renoveret midt i 1960 årene. Huset ble da satt på ny ringmur fundamentert på fjell. Gulvbjelker og sviller er helt råtne og har delvis brudt sammen. Dette var verken selger (...) eller vi som kjøpere klar over ved kontraktinngåelse.

Da vi har bygningsforsikring i Tryg inkludert sopp og råteskader kontaktet vi dette forsikringsselskapet. Tryg hadde gjenforsikret sopp og råteskader i Norsk Hussoppforsikring. Norsk Hussoppforsikring sendte sin takstmann (...) for å se på skaden. Han konkluderte at gulvet i stuen måtte rives. Han målte arealet i stuen til 23 kvm.

Videre takserte han skaden til 97000 eks. mva. Se vedlegg 1. Norsk Hussoppforsikring gav oss tillatelse til å sette i gang utbedringsarbeider straks taksten var gjennomført.

Hussoppforsikring aksepterte 26.05. ansvar for å gi oss et skadeoppgjør. Se vedlegg 2. Hussoppforsikring mente at skaden hadde utviklet seg over lang tid. Ettersom vi bare hadde vært forsikret siden 2019, så er vi tilbudt et skadeoppgjør på kr 15000 med et fradrag av egenandel på kr 2000.

Differansen mellom taksert skade og skade-erstatning som utbetales fra Norsk Hussoppforsikring beløper seg til kr 107.280.

Vi har hatt kontakt med selger (...) om denne situasjon. Både han og vi var helt uvitende om gulvets tilstand i 2018.

Vi ber om at Norwegian Claims Link As utbetaler oss differansen kr 107.280 ...

Foretaket har fremlagt en uttalelse fra takstmann B. av 28.8.23:

Ser ut fra opplysninger at skader dreier seg om kårboligen. Byggeår ca. 1900. Etasjeskillet har oppnådd en alder på over 120 år.

Det betyr alene at skader og reparasjonsbehov er påregnelig. Det er i tillegg opplyst at det er etasjeskiller med skadedyrsangrep som følge av fuktig kryperom.

Ut fra det som er opplyst så er de skader som er beskrevet vedr. etasjeskille, påregnelig.

Skaderapport beskriver lav høyde i kryperom og på tiden kårbolig ble bygget var det ingen anbefalinger / krav til høyde i kryperom. Ikke uvanlig at etasjeskillet ble bygget nesten ned på grunnen i kryperommet. Konsekvensen av fuktig miljø i kryperommet er utvikling av sopp råte og nedbryting av trevirket. Dette er etter mitt skjønn godt opplyst i VT.

Kjøper opplyste bl.a. følgende i klagen til FinKN:

(Kjøper) var nevø til tidligere eier (...) og fetter til selger (...) (Kjøper) har hatt god innsikt i historien eiendommen. Han kjenner til at bygningen som har røtter tilbake til 1900 ble flyttet rundt 1970, plassert på nye ringmurer og betydelig påkostet med nytt tak, nye vinduer og fikk innlagt vann med bad og wc. (...) Påsken 2023 registrerte vi at gulvet i stuen (ca. 25 kvadrat) var nedbøyd noen steder. Vi trodde først at det skyldtes at spennet i bjelkelaget var i lengste laget og etablering av flere pilarer ville kunne utbedre svikten. Stor var overraskelsen da vi så tilstanden i etasje-skilleren. Gulvbjelkene var så råtne at noen av disse var rast ned i krypekjelleren. Da vi sommeren 2023 fjernet gulvet så viste det seg at gulvbjelkene var så råtne at de kunne plukkes fra hverandre med fingrene. (...) Denne skaden var verken selger eller takstmann ved salg klar over eksisterte. Dette var en stor overraskelse. Skaden kunne kun observeres i et hull i ringmuren. Skaden skyldes trolig fukt i krypekjelleren under det havarerte gulvet. Da gulvet ble revet så vi at det var lagt et helt diffusjonstett plastlag under isolasjon mot krypekjeller. Dette førte så til at når gulvet ble åpnet ble det avdekket at isolasjonsplatene lå i vann oppe på plastlaget. Da kondens var stanset hadde det lagt seg i dammer i etasjeskiller mellom bjelkelagene og dette hadde medført enorme råteskader.

Kjøper har anført at boligen har en mangel. Kjøper har særlig vist til at bygningen fremsto i god forfatning ved kjøpet i 2018. Skaden var verken selger eller takstmann ved salg klar over at eksisterte. Kjøper har også vist til at takstmann fra Hussoppforsikring ikke var klar over feilkonstruksjonen. Feilkonstruksjonen ble først avdekket når etasjeskiller ble revet. Stuegulvet var

heller ikke omtalt i selgers egenerklæring. Tilgangen til krypkjeller var så begrenset at de ikke hadde sett skaden som hadde utviklet seg over en rekke år. Skaden kunne kun observeres i et hull i ringmuren. Skaden skyldtes trolig fukt i krypkjelleren under det havarerte gulvet. Gulvene var nye rundt 1970. De fleste hus fra den tid hadde ikke råteskader som i dette tilfellet. Her skyldtes skaden feilplassert diffusjonstett plast slik at fuktighet samlet seg i gulvet. Når det største gulvet i en bygning raste sammen, måtte dette regnes som en vesentlig skade.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 107 280.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til det var gitt konkrete risikoopplysninger om bjelkelagets tilstand, herunder ble det opplyst om etasjeskiller med skadedyrsangrep som følge av fuktig kryperom. Boligen var 120 år gammel, og det var ikke utført kjente arbeider på dreneringen etter 1960. De aktuelle skadene var påregnelige på bakgrunn av opplysningene ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet svikt i stuegulvet i en kårbolig, som er del av en landbrukseiendom fra cirka 1900.

Det er fremholdt at utbedringskostnadene utgjør omkring 5 % av kjøpesummen, og nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

I den kvalitative vurderingen er det sentralt hvor påregnelig skadeforløpet og dets omfang fremsto ved salget.

Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i denne saken, og i sekretariatets drøftelse heter det:

Du har vist til at boligen var betydelig oppgradert omkring 1970. Videre at feilen skyldes en konstruksjonsfeil fra byggeår, herunder feil bruk av diffusjonsplast i etasjeskille og at høyden på krypkjeller ikke er spesielt lav. Sekretariatet har som nevnt skriftlig saksbehandling, og må vurdere saken ut fra dokumentasjonen i saken. Det var generelt gitt begrensede opplysninger om oppgraderinger av boligen før salget.

Av takstrapport av 19.4.23 fra firma V. fremgikk bl.a. at det ble avdekket råteskader, hvor noen bjelker hadde brukket, samt at vanninntrenging utenfra i kjeller over tid hadde medført skadene. Vi forstår det også slik at feilen knyttet til høyde i krypkjeller ikke avviker fra byggeskikk på oppføringstidspunktet, ref. uttalelse fra takstmann B. Det var ikke uvanlig at etasjeskillet ble bygget nesten ned på grunnen i kryperommet.

Du har i vår sak oppdaget svikt ved stuegulv omkring 4,5 år etter overtakelsen. Boligen er en kårbolig som var eldre, opplyst oppført i ca. 1900. Det var i verditakst opplyst om at det ikke var kjennskap til tiltak ved drenering/grøfter etter 1960-tallet. Om kårboligen var det opplyst at krypkjeller med betongmur var etablert i 1960, og var dermed over 60 år gammel ved salget. Det var opplyst om etasjeskiller med skadedyrsangrep som følge av fuktig kryperom, og drenering fra byggeår. Teknisk nyverdi av kårbolig var kr 2 100 000, hvor nedskrevet gjenskaffelsesverdi var kr 252 000. Selger hadde ifølge egenerklæringsskjemaet ikke bodd i boligen siste 12 mnd., ikke hadde bodd på stedet siden 1961, overtok eiendommen i 1974, at eiendommen var bebodd frem til 2010, og siden vært fritidsbolig for selger. Selger svarte "Ja" på kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere og opplyste: "Fukt i kjeller pga. gammel drenering". Selger opplyste også om kjennskap til sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, herunder trebilleangrep i kjøkkengulv i kårbygning. Det var dermed gitt flere risikoopplysninger om boligen, både mht. alder, potensiell svikt og fukt knyttet til drenering og etasjeskiller. For en kjøper måtte det dermed være påregnelig med svikt der skaden oppsto og behov for vedlikehold.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter kan ikke nemnda se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens faktiske stand og det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Det vises særlig til boligens alder og de konkrete risikoopplysningene som var gitt ved salget om de aktuelle bygningsdelene. Nemnda bemerker at den ikke kan se at skadeårsaken i seg selv er avgjørende for mangelsvurderingen sett i lys av risikoopplysningene som var gitt ved salget i denne saken.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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