

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-893

15.10.2024

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

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

Ny avhendingslov – eldre småbruk – råteskader i vegg og bjelkelag – risikoopplysninger – manglende hulltaking – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften § 2-2.

Et eldre småbruk ble solgt for kr 2,725 mill. ved kjøpekontrakt 6.7.23. Det ble opplyst ved salget at *"opprinnelig byggeår er ukjent"*, men at boligen var flyttet til nåværende adresse i 1900. I tilstandsrapporten ble veggkonstruksjon, krypkjeller, avløpsrør og drenering gitt "mørk" TG 2 (*"Avvik som kan kreve tiltak"*). Det ble bl.a. opplyst om skjevheter, råte i kledning, og manglende fuktsperre i krypkjeller. Badet ble gitt TG 3, mens vannledninger fikk TG 1. Det var ikke foretatt hulltaking på bad pga. tilliggende konstruksjoner (TG IU). Etter overtakelsen oppdaget kjøper vanddrypp i krypkjelleren, og det ble avdekket lekkasje fra kobberrør som hadde ført til skader på bad, stue og svekket bærebjelke i kjeller. Kjøper har anført at boligen var i dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, og at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 345 438, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av råteskader, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et småbruk i Rogaland, oppført i 1900.

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

Stor, og mulighetsrik eiendom.

Eldre enebolig på oppført tidlig 1900-tallet. Boligen er oppført over tre etasjer. Jordkjeller, hovedetasje og loft. Holder normal standard i henhold til byggeår. Oppusset og vedlikeholdt etter behov. Enkel driftsbygning, med skut og løe. Bygningen holder normal standard i henhold til byggeår.

(...)

STANDARD

(...) De fleste vinduer er skiftet, sammen med taket i 1983. Ytterkledning er også skiftet. Selger noe usikker på når dette ble gjort, men antar mellom 1980-1995. Innmat i sikringsskapet ble skiftet ut til automatsikringer ca. 1990.

I nyere tid er de fleste overflater i boligen pusset opp. Flere rom er blitt malt, og det er blitt lagt nytt gulv, laminat, i stue. I tillegg er det satt inn vedovn av nyere dato. Boligen har, blant annet, to stuer. Romslig kjøkken, med kjøkkeninnredning i furu, med profilerte fronter. Godt med skap og benkeplass. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin, badekar og servant i hvitt med underskaper. Våtromsbelegg på gulv.

I tilstandsrapporten fremgikk det at opprinnelig byggeår var ukjent, men at det i tidligere salgsdokumenter var opplyst at boligen ble flyttet fra en nærliggende by og oppført på dagens adresse i 1900.

Veggkonstruksjon ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"). Det ble opplyst at det var registrert råte i kledning enkelte steder, og at råteskadet kledning måtte skiftes ut. Kryp kjelleren ble også gitt "mørk" TG 2:

Kryp kjeller under isolert bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør legges diffusjonstett materiale på grunnen for å hindre jorrdamping. I tillegg bør kjelleren være godt utluftet, da det er treverk som over tid vil ta skade av fuktigheten.

Badet ble gitt TG 3. Det ble opplyst at våtrommet måtte totalrenoveres og takstmannen ga et kostnadsestimat på kr 100 000 – 300 000. Det ble samtidig opplyst at hulltaking ikke var foretatt, ettersom dette ikke var fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (TG IU). Takstmannen oppga at våtsonen var mot yttervegg og vegger med tømrede konstruksjoner, og at det var foretatt fuktsøk uten å registrere unormale verdier.

Vannledninger ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst at innvendige vannledninger var av kobber med plastkappe. Avløpsrør ble gitt "mørk" TG 2. Det ble opplyst at avløpsrør var av plast, og at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på innvendige avløpsledninger. Takstmannen vurderte at det ikke var behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerte i dag, men at skader plutselig kunne oppstå på eldre anlegg.

Drenering ble gitt "mørk" TG 2. Det hitsettes:

Da boligen er meget gammel og etablert med jordkjeller, anses det som at eventuell drenering i beste fall er utført med steinfyllt grøft.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Ingen synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Eier har opplyst at det i nedbørsperioder blir ekstra fuktig i kjeller. Ut fra indikasjoner på fukt i grunnen/jordgulv i kjeller, er det antatt ingen fungerende drenering.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Kjellerens høyde og tilstand gjør at den stort sett ikke er i bruk. Det er rå luft i kjeller.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at de kjøpte boligen i 2019. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid/kontroll på vann/avløp. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt i kjeller, svarte selger "Ja":

Innsig av vann i jordkjeller ved store nedbørsmengder

Selger opplyste videre i egenerklæringen bl.a. at det hendte at mus kom inn i huset uten at dette hadde ført til noen skader, og at grunnmur, vegger og gulv i huset var skeive, men at det hadde vært slik siden 80-tallet. Selger forklarte også at jordkjelleren var fuktig ved mye nedbør, "*med også noe fukt på støttebjelker*".

Boligen ble solgt for kr 2,725 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.7.23, og overtatt av kjøper den 13.9.23.

Kjøper oppdaget vanndrypp i krypkjelleren den 20.9.23, og det ble utarbeidet en skaderapport fra F. Bygg som oppdaget hull i innvendig vannledning av kobber:

Ved besiktigelse ble det påvist soppdannelser i vegg mellom stue og bad og i krypkjeller under lekkasjepunkt. Dette tyder på at skaden har pågått over tid.

(...)

Årsak til lekkasje er lokal korrosjon.

Årsak til årsak er slittasje/elde.

Ifølge rapporten var det oppstått vannlekkasje fra porehull i kobberrør som hadde ført til skader på bad, stue og svekket bærebjelke i kjeller. Det ble ved besiktigelse påvist soppdannelse i vegg mellom bad og stue og i kjeller som tydet på at lekkasje hadde pågått en stund.

Det ble utført punktreparasjon av rørbruddet til kr 9 124.

Det ble også fremlagt pristilbud på kr 320 314 inkl. mva., som omfattet riving og oppbygging av bad, oppbygging av vegg i stue, riving og oppsetting av bærende konstruksjoner i kjeller, mv.

Det ble også fremlagt pristilbud fra O. AS på kr 325 661 inkl. mva.

Kjøper har anført at boligen var i dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper viste til at skadene ikke var påregnelige, og har bl.a. påpekt at boligen ble flyttet i 1940, men at tømmeret var fra 1900. Tømmeret var for øvrig av ypperlig kvalitet. Estimert levetid for kobberrør var anslått til mellom 90 og 200 år. Kjøper har også anført at selgers takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at takstmannen hadde opptrådt i strid med forskrift til avhendingslova. Det ble vist til at vannledninger ble gitt TG 1, og at omfattende råteskader som følge av rørbrudd derfor var upåregnelig for kjøper. Kjøper har bestridt at det ikke var mulig å foreta hulltaking på våtrom, jf. forskriften § 2-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 345 438, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangler ved eiendommen. Foretaket har vist til boligens oppføringsår, og at det ble gitt omfattende risikoopplysninger ved salget, bl.a. om badet. Eiendommen var i samsvar med det kjøper berettiget kunne forvente, jf. avhl. § 3-2, og det var heller ikke gitt manglende eller uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til at det var gitt flere risikoopplysninger ved salget. Det var heller ikke holdepunkter for at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7, eller 3-8 grunnet råteskader i boligen, som er et småbruk oppført omkring 1900.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, og nemnda er enig i det. Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse, hvor det fremgår:

Herværende bolig er opplyst å være bygd i 1900. Det er i tilstandsrapporten opplyst at boligen fremstår som tilnærmet original fra byggeår, men at den er i ok stand ut fra alder og at den er ok vedlikeholdt. Det er følgelig snakk om en eldre bolig, oppført på et tidspunkt hvor byggeskikken var en annen. Etter sekretariatets syn vil det være påregnelig at boligen på grunn av alder og slitasje har behov for enkelte utbedringer. Dette er også kommunisert i tilstandsrapporten.

På den andre siden er det opplyst at flere deler er skiftet, blant annet vinduer, tak og ytterkledning. Det er også opplyst at boligen er vedlikeholdt og har normal standard.

Vi har funnet vurderingen vanskelig, men har etter en helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger mangelsansvar. Selv om det kan synes påfallende at selve vannledningen er gitt TG 1, er det gitt flere risikoopplysninger i saken om blant annet råteskade i kledning. Det er også opplyst om jordkjeller, som i seg selv er en fuktutsatt konstruksjon, hvor det fremgår i tilstandsrapporten at krypkjelleren har manglende fuktsperre på bakken, og at det bør legges diffusjonsnett for å hindre jorddamping. Selger har også krysset av "ja" på spørsmål om problemer knyttet til drenering/fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller og opplyst at det er innsig av vann i jordkjeller ved store nedbørsmengder.

Totalt sett har sekretariatet kommet til at det i lys av alder, tilstandsgrad og øvrige spesifikke risikoopplysninger, måtte anses påregnelig med utskiftning av bad og veggkonstruksjon. Det legges også vekt på at det fremgår i skaderapporten at skaden i hovedsak skyldes alder og slitasje.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Slik saken er forelagt nemnda, kan nemnda ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene. Nemnda er for øvrig også enig med sekretariatet i at lovens innvirkningsvilkår ikke er oppfylt:

Etter sekretariatets syn må kjøper anses å ha akseptert en betydelig risiko for skjulte feil og mangler ved kjøp av boligen. På bakgrunn av de omfattende risikoopplysningene som ble gitt ved salget, kan sekretariatet vanskelig se at opplysningene om rørlekkasjen ville ha innvirket på kjøpet. Det vises til at kjøper allerede er blitt forespeilet at badet må skiftes ut, og at denne er gitt TG 3 hvor kostnadene er estimert å være fra kr 100 000 – 300 000.

Kjøper har i nemndsansmodningen blant annet fremholdt at takstmannen ikke har overholdt forskriftens krav ved utarbeidelse av tilstandsrapporten i og med at det ikke ble foretatt hulltaking ved undersøkelse av baderommet.

I tilstandsrapporten side 14 er badet omtalt. Badet er gitt TG 3 og det er opplyst at våtrommet må totalrenoveres. Det heter videre:

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsoner er mot yttervegg og vegger med tømrede konstruksjoner. Det er foretatt overflatesøk etter fukt på valgte steder uten å registrere unormale verdier.

Det er på det rene at forskrift til avhendingslova § 2-2 fjerde ledd oppstiller et krav om at takstmannen skal bore et hull på 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden ved undersøkelse av våtrommet. Samtidig kan hulltaking unnlates blant annet dersom *"det ikke er praktisk mulig å gjennomføre"*. Slik saken er forelagt nemnda, kan den vanskelig overprøve takstmannens vurdering av at slik hulltaking ikke var fysisk mulig i denne saken.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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